

RAPORT DE EVALUARE

S.C. COMNORD S.A.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale **DARIAN DRS SA** și al **S.C. COMNORD S.A.**

- SEPTEMBRIE 2018-

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

Scopul evaluării	<p>Estimarea valorii de piață a capitalului propriu al companiei SC COMNORD SA în vederea derulării operațiunii de retragere a acționarilor din societate, în conformitate cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017.</p> <p>Capitalul propriu: este capitalul reprezentat de acțiunile ordinare <u>existente în circulație</u>¹ + în funcție de caz, instrumentele financiare derivate care au ca suport acțiunile ordinare: waranturi, opțiuni pe acțiuni, obligațiuni convertibile.</p> <p>Capitalul investit: valoarea totală a capitalurilor proprii + valoarea creditelor sale/datoriilor purtătoare de dobânzi</p> <p>Valoarea întreprinderii (definită conform SEV 200): valoarea totală a capitalurilor proprii + valoarea creditelor sale/datoriilor purtătoare de dobânzi - orice numerar/echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii.</p>
Subiectul evaluării:	<p>S.C. COMNORD S.A. cu sediul în București, Sector 1, Str. Calea Griviței Nr. 136, Telefon: 021 206 68 00 Fax: 021 206 68 48, Cod fiscal RO 1590368, Nr. ORC: J40/493/1991, adresă email: contact@comnord.ro.</p>
Participația supusă procesului de evaluare	<p>100% din capitalul propriu al subiectului evaluării.</p>
Activitatea companiei analizate:	<p>S.C. COMNORD S.A. are ca și obiect de activitate principal realizarea de construcții civile și industriale, conform cod CAEN – 4120.</p>
Instrucțiunile evaluării	<p>Conform contractului DRS nr. 254 / 27.06.2018.</p>
Premisele evaluării:	<p>Compania a fost evaluată în ipoteza respectării principiului continuității activității.</p>
Tipul valorii estimate:	<p>Valoarea de piață așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2013, SEV 104 – Tipuri ale valorii, definite în IVS – paragraful 30.</p>
Data evaluării:	<p>30.06.2018</p>
Ipoteze și ipoteze speciale	<p>Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale.</p>

¹ Nu sunt incluse acțiunile răscumpărate, respectiv acțiunile preferențiale existente în circulație

Rezultatele evaluării

Abordarea prin venit (metoda DCF) - 2,52 lei / acțiune.

Abordarea prin piață – 2,78 lei / acțiune.

Concluziile evaluării:

Valoarea de piață a unei acțiuni aparținând S.C. COMNORD S.A., estimată în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, este de 2,52 lei / acțiune, iar **valoarea capitalului propriu al întreprinderii este de 101.011.200 lei.**

DARIAN DRS SA



Trayca

Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR	1
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
1.3. SCOPUL EVALUĂRII	5
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII	6
1.5. TIPUL VALORII.....	6
1.6. DATA EVALUĂRII	6
1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
1.10. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC	10
2.1. PREZENTARE GENERALĂ	10
2.2. TIPUL ORGANIZAȚIEI.....	10
2.3. PRORIETARII.....	10
2.4. DIAGNOSTICUL JURIDIC	10
2.4.1. Surse	10
2.4.2. Dreptul de proprietate asupra terenului, clădirilor și echipamentelor	10
2.4.3. Închirieri	13
2.4.4. Participații și alte imobilizări financiare	14
2.4.5. Licențe brevete, mărci, proprietăți intelectuale	14
2.4.6. Litigii	14
2.4.7. Dreptul mediului. Autorizații de funcționare	15
2.4.8. Asigurări	15
2.4.9. Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii	16
2.5. DIAGNOSTICUL OPERAȚIONAL	16
2.5.1. Organizarea activității de exploatare	16
2.5.2. Activitatea productivă. Capacități de producție și gradul de utilizare al acestora	16
2.5.3. Activitatea de mentenanță și întreținere	17
2.5.4. Activitatea de cercetare-dezvoltare	17
2.5.5. Reziduuri	17
2.5.6. Activitatea de aprovizionare	17
2.5.7. Dinamica investițiilor	18
2.6. ASPECTE COMERCIALE.....	18
2.6.1. Analiza pieței în șase pași	18
2.6.2. Mediul comercial intern.....	23
2.6.2.1. Clienții	24
2.6.2.2. Conurenții	24
2.6.2.3. Analiza activității și strategiei întreprinderii	24
2.7. RESURSE UMANE.....	25
2.7.1. Managementul societății	25
2.7.2. Personalul.....	26
2.8. DIAGNOSTICUL FINANCIAR	26
2.8.1. Analiza poziției financiare	27
2.8.2. Indicatorii de structură	28
2.8.3. Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune	29
2.8.4. Analiza performanțelor financiare	32
2.8.5. Indicatori de profitabilitate și rentabilitate	33
2.8.6. Descompunerea Du Pont	34
ANALIZA SWOT	35
3. EVALUAREA SOCIETĂȚII.....	37
3.1. ABORDAREA PRIN VENIT	37
3.1.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor	38
3.1.2. Estimarea ratei de actualizare	41
3.1.3. Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor	46
3.1.4. Estimarea valorii terminale	47
3.1.5. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu	48

3.2.	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	50
4.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	54
5.	ANEXE.....	55
5.1.	ESTIMAREA VALORI DE PIAȚĂ ACTIVELOR ÎN AFARA EXPLOATĂRII	56
5.1.1.	Amplasament Buftea	56
5.1.2.	Amplasament București Târgoviște.....	66
5.1.3.	Apartamente Amiral Bălescu	75
5.1.4.	Apartament Soseaua Nordului	78
5.2.	EVALUAREA PARTICIPAȚIILOR	80
5.3.	DATA DE PIATA	85
5.4.	FOTOGRAFIILE ȘI DOCUMENTELE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE EVALUATE.....	113

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA², și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Mihaela Luția, cu legitimația ANEVAR nr. 17944
- contribuții semnificative în cadrul evaluării au avut și:
 - Georgiana Gheorghe, cu legitimația ANEVAR NR.18649
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către Adrian Ioan Popa Bochiș

Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asocatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către S.C. COMNORD S.A, în calitate de Client și de Utilizator desemnat, și conține informații adecvate doar necesităților sale.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat exclusiv în vederea respectării prevederilor contractuale, așa cum sunt ele stipulate în cadrul contractului de prestări servicii nr. 254 / 27.06.2018.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a capitalului propriu al companiei SC COMNORD SA în vederea derulării operațiunii de retragere a acționarilor din societate, în conformitate cu prevederile art. 42 din Legea 24/2017.

Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

² SC DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, obiectul evaluării se referă la capitalul propriu al companiei S.C. COMNORD S.A, cu sediul în București, Sector 1, Str. Calea Griviței Nr. 136, Telefon: 021 206 68 00 Fax: 021 206 68 48, Cod fiscal RO 1590368, Nr. ORC: J40/493/1991, adresă email: contact@comnord.ro.

Compania S.C. COMNORD S.A este o societate pe acțiuni, având capitalul social de **4.001.055,20 LEI** (divizat în **40.010.552 acțiuni** cu valoare nominală de **0,1 lei/acțiune**).

Obiectul evaluării se referă la întreg capitalul propriu al companiei S.C. COMNORD S.A.

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general), respectiv SEV 104 – Tipuri ale Valorii, ca fiind:

„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.”

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la mii de euro întregi. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,6611 RON pentru un EURO, valabil pentru data de 30.06.2018, rezultatul fiind rotunjit. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6. Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în cadrul prezentului raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din lunie 2018; data evaluării este 30.06.2018; cursul valutar valabil la această dată este 4,6611 RON pentru 1 EUR. Data raportului este 20.09.2018.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia demarării procesului de evaluare, ce este sinonim cu discuțiile preliminare purtate cu managementul companiei, evaluatorul a avut asigurat acces la situațiile financiare ale companiei și la alte elemente de natură să influențeze procesul de evaluare.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- Informații certe
 - situațiile financiare ale companiei pentru intervalul 31.12.2013 – 31.12.2017
 - balanța analitică de la 30.06.2018
 - informații centralizate în cadrul chestionarului transmis cu privire la:
 - activitatea operațională a companiei
 - activitatea comercială a companiei
 - situația juridică a companiei și a patrimoniului său
 - situația patrimonială

▪ active în exploatare/în afara exploatării
Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:
 - Elemente de venituri și cheltuieli previzionate aferente companiei analizate, pornind de la datele furnizate de către managementul companiei.
 - Orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențe semnificative au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- Date cu privire la evoluția jucătorilor din sectorul antreprenorilor imobiliari a ramurilor adiacente; coroborat cu evoluția pieței în ansamblu ei.
- Date cu privire la situația jucătorilor din piață (marje EBITDA, Cifra de Afaceri, WK etc.)

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea operată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze
 - ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții S.C. COMNORD S.A prin personalul specializat referitoare la situația patrimonial-economică a companiei și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este considerat valabil și marketabil;
 - ✓ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - ✓ Se presupune că amplasamentele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio

responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- ✓ Situația actuală a companiei evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață;
- ✓ Analiza situațiilor financiare ale societății comerciale supuse evaluării în cadrul prezentului raport, nu presupune că noi am efectuat un audit, revizie limitată sau due-diligence pentru această societate. Nu ne asumăm nicio responsabilitate cu privire la integralitatea, corectitudinea sau exactitatea oricărei informații financiare primite de la societate sau în numele acesteia;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața/ condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție**, putând exista și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ✓ Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la societatea în chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al părților amintite în anexă;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii societăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ✓ Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/proprietarului.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.

Prezentul proces de evaluare ce face obiectul acestei sinteze a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze speciale:

- ✓ Nu este cazul.

Ipoteze de lucru pentru activele în afara exploatării:

- *Amplasamentul din str. Postasului a fost considerat ca valoare 0 (zero) deoarece acesta proprietate constă într-o parcelă de pământ rămasă din vânzarea unui amplasament, reprezentând un drum de acces, ce nu poate fi valorificat distinct.*
- *În cazul amplasamentului din București Târgoviște s-a considerat activ în afara exploatării Teren în proprietate în suprafață de 55.209 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83677, nr. cerere 21944/ 19.03.2018 și Teren în proprietate în suprafață de 3.756 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83676, nr. cerere 21944/ 19.03.2018. Menționăm că separat s-a adăugat valoarea obținută prin vânzarea imobilului situat în comuna Crevedia, sat Mânăstirea, sos. București- Târgoviște nr 232A, jud. Dâmbovița, având nr. cadastral 83675, înscris în CF 83675 Crevedia, compus din teren în suprafață de 21.235 mp și din construcția situată pe acesta, în valoare de 12.074.431 lei. (conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1581/ 10.07.2018).*

- *Inspekția proprietăților din Buftea, București Târgoviște și Sos. Nordului s-au realizat în data de 11.05.2018 de către evaluatorul Georgiana Gheorghe, nr. legitimație 18649 în prezența reprezentanților clientului.*
- *Inspekția proprietății din Amiral Bălescu s-a realizat în data de 03.08.2018 de către evaluatorul Georgiana Gheorghe, nr. legitimație 18649 în prezența reprezentantului clientului.*

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Standardele generale:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentarea evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active:

- Obiectul evaluării fiind o companie (capitalurile proprii ale S.C. COMNORD S.A.), procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200), GEV 600 – Evaluarea întreprinderii.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

2.1. Prezentare generală

Denumirea societății: S.C. COMNORD S.A.

Sediul societății: București, Sector 1, Str. Calea Griviței Nr. 136,

Telefon: 021 206.68.00 Fax: 021 206.68.48,

Cod fiscal RO 1590368,

Nr. ORC: J40/493/1991,

Adresă email: contact@comnord.ro

Pagină web: www.comnord.ro

Obiect principal de activitate: Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale – cod CAEN 4120.

S.C. COMNORD S.A. este o importantă societate care activează în domeniul construcțiilor din România. Societatea are atât experiența tehnică cât și utilaje de înaltă performanță rezultate din procesul de dezvoltare în decursul timpului.

S.C. COMNORD S.A. este o societate cu capital integral privat, cu sediul în Municipiul București, Calea Griviței nr. 136, sector 1, România.

Firma provine din ACM8 (înființată în 1962) care la data de 10.12.1990 se transformă în S.C. „NORD” S.A. și ulterior, în anul 1991, în S.C. COMNORD S.A.

S.C. COMNORD S.A. a devenit la data de 20.06.1997 societate privată.

2.2. Tipul organizației

S.C. COMNORD S.A. este organizată ca o societate pe acțiuni conform Legii 30/1990.

La data evaluării capitalul social subscris și vărsat este de **4.001.055,20 LEI** (divizat în **40.010.552 acțiuni** cu valoare nominală de **0,1 lei/acțiune**).

2.3. Proprietarii

Capitalul social, la data evaluării, conform informațiilor furnizate de către client în cadrul chestionarului de evaluare este deținut de către următorii acționari:

Nr. crt.	Denumire acționar	Număr de părți sociale deținute	Cota din C.S. (%)
1	CREȚEANU SORIN	38.624.889	96.5368%
2	LISTĂ ACȚIONARI (pers. fizice)	157.817	0.3944%
3	LISTĂ ACȚIONARI (pers. juridice)	1.227.846	3.0688%

2.4. Diagnosticul juridic

2.4.1. Surse

Prezentarea aspectelor juridice și tuturor aspectelor arătate în întregul raport au la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de către S.C. COMNORD S.A prin conducerea societății, directorii de funcțiuni și persoane autorizate din compartimentele de specialitate ale societății.

2.4.2. Dreptul de proprietate asupra terenului, clădirilor și echipamentelor

Compania S.C. COMNORD S.A își desfășoară activitatea operațională în **locațiile** din următorul tabel, așa cum reiese din chestionarul completat de către client:

Nr. crt	Denumire	Adresa	Descriere activitate
1	Punct de lucru	București Sectorul 1, Strada HERĂSTRĂU, Nr. 9	4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Nr. crt	Denumire	Adresa	Descriere activitate
2	Punct de lucru	București Sectorul 1, Strada MOLIERE, Nr. 21-29, SI NR 31-33	
3	Punct de lucru	București Sectorul 1, Strada RABAT, Nr. 10-14	4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
4	Punct de lucru	Oraș Voluntari, SAT PIPERA, TARLA 49, PARCELA A 1004, NR. CADASTRAL 1029/1/14/2/2/2/2/2/3/2, Judet Ilfov	4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
5	Punct de lucru	București Sectorul 1, Strada VASILE ALECSANDRI, Nr. 4	4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
6	Punct de lucru	Loc. Buftea, Oraș Buftea, Str. SANTIERULUI, Nr. 4, Judet Ilfov	
7	Punct de lucru	București Sectorul 1, Bulevardul MĂRĂȘTI, Nr. 65-67, PROIECT PAVILIOANE NOI NR.1 SI NR.2 SI CORP CENTRAL DE LEGATURA FAZA PT+CS+LCL	4299 - Lucrări de construcții a altor proiecte ingineresti n.c.a 4311 - Lucrări de demolare a construcțiilor 4312 - Lucrări de pregătire a terenului 4321 - Lucrări de instalații electrice 4329 - Alte lucrări de instalații pentru construcții 4391 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a. 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Conform datelor primite de la client, compania deține drept deplin de proprietate asupra activelor imobiliare din patrimoniu, în baza contractelor de vânzare cumpărare încheiate și a certificatelor ce atestă dreptul de proprietate.

În ceea ce privește **terenurile construite**, situația acestora se prezintă conform tabelului de mai jos:

Amplasament (adresa)	Suprafața teren (mp)	Act de proprietate (nr. CF, nr. cadastral etc)	PUZ, PUD, CU*	Observatii suplimentare
Buftea, str. Santierului, nr. 4, jud. Ilfov	47521 mp teren, cladiri conform extras	CF 53129, nr cadastral 478		
Str. Amiral Balescu, nr 31A, apart. 1, sector 1, Bucuresti	173.31 mp suprafata utila	CF 200468-C1-U1, nr cadastral 200468-C1-U1		Teren in concesiune
Str. Amiral Balescu, nr 31A, apart. 2, sector 1, Bucuresti	193.95 mp suprafata utila	CF 200468-C1-U10, nr cadastral 200468-C1-U10		Teren in concesiune

Amplasament (adresa)	Suprafata teren (mp)	Act de proprietate (nr. CF, nr. cadastral etc)	PUZ, PUD, CU*	Observatii suplimentare
Str. Amiral Balescu, nr 31A, apart. 3, sector 1, Bucuresti	239.00 mp suprafata utila	CF 200468-C1-U11, nr cadastral 200468-C1-U11		Teren in concesiune
Str. Amiral Balescu, nr 31A, apart. 4, sector 1, Bucuresti	267.55 mp suprafata utila	CF 200468-C1-U12, nr cadastral 200468-C1-U12		Teren in concesiune
Str. Amiral Balescu, nr 31A, apart. 5, sector 1, Bucuresti	239.00 mp suprafata utila	CF 200468-C1-U13, nr cadastral 200468-C1-U13		Teren in concesiune
Str. Amiral Balescu, nr 31A, apart. 6, sector 1, Bucuresti	239.10 mp suprafata utila	CF 200468-C1-U14, nr cadastral 200468-C1-U14		Teren in concesiune
Str. Amiral Balescu, nr 31A, apart. 7, sector 1, Bucuresti	239.00 mp suprafata utila	CF 200468-C1-U15, nr cadastral 200468-C1-U15		Teren in concesiune
Str. Amiral Balescu, nr 31A, apart. 8, sector 1, Bucuresti	267.75 mp suprafata utila	CF 200468-C1-U9, nr cadastral 200468-C1-U9		Teren in concesiune
Str. Postasului, nr 5, sector 3, Bucuresti	98 mp suprafata teren	CF 227537, nr cadastral 227537		
Sos. Bucuresti Tragoviste nr 232A, sat Manastirea, com. Crevedia, jud Dambovita	21235 mp suprafata teren, cladire CI hala suprafata la sol 1038 mp, desfasurata 1163 mp	CF 83675, nr cadastral 83675 teren, 83675-C1 cladire	Hotarare 9/28.02.2018 CL Crevedia PUZ "Construire zona comerciala Hypermarket, construire zona comert- servicii, construir zona comerciala, construire bransament utilitati publice, amenajare acces rutier, organizare santier"	Antecontract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 79/404.2018 la NP Monica Pop cu Spatiul Comercial PSN SRL
Sos. Bucuresti Targoviste nr 232A, sat Manastirea, com. Crevedia, jud Dambovita	3756 mp suprafata teren	CF 83676, nr cadastral 83676 teren	Hotarare 9/28.02.2018 CL Crevedia PUZ "Construire zona comerciala Hypermarket, construire zona comert- servicii, construir zona comerciala, construire bransament utilitati publice, amenajare acces rutier, organizare santier"	Drept de servitute in favoarea CF 83675 cf Antecontract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 79/404.2018 la NP Monica Pop cu Spatiul Comercial PSN SRL
Sos. Bucuresti Targoviste nr 232A, sat Manastirea, com. Crevedia, jud Dambovita	55209 mp suprafata teren	CF 83677, nr cadastral 83677 teren	Hotarare 9/28.02.2018 CL Crevedia PUZ "Construire zona comerciala Hypermarket,	Din care 36.787 mp teren arabil

Amplasament (adresa)	Suprafața teren (mp)	Act de proprietate (nr. CF, nr. cadastral etc)	PUZ, PUD, CU*	Observatii suplimentare
			construire zona comert- servicii, construir zona comerciala, construire bransament utilitati publice, amenajare acces rutier, organizare santier”	
Sos. Nordului nr. 66-70, apart. 304, et.3, sector 1, Bucuresti	173,30 mp	Nr. Cad 11598/1/40		
Str. Amiral Balescu, nr 31A, sector 1, Bucuresti	29,25 mp	200468-C1-U8		garaj
Str. Amiral Balescu, nr 31A, sector 1, Bucuresti	15,02 mp	200468-C1-U7		garaj
Str. Amiral Balescu, nr 31A, sector 1, Bucuresti	50,58 mp	200468-C1-U6		garaj
Str. Amiral Balescu, nr 31A, sector 1, Bucuresti	512,86 mp	200468-C1-U5		garaj

Conform discuțiilor purtate cu reprezentanții clientului, compania S.C. COMNORD S.A. deține active fixe înafara exploatarei - acele mijloace fixe care nu sunt utilizate sau nu contribuie direct la desfășurarea afacerii curente, și anume:

- AMPLASAMENT BUFTEA (cu excepția a 3 clădiri);
- AMPLASAMENT CREVEDIA;
- 8 APARTAMENTE AMIRAL BĂLESCU;
- 1 APARTAMENT NORDULUI.

2.4.3.Închirieri

La data evaluării, conform datelor furnizate, compania are încheiate o serie de contracte de închiriere în calitate de locator/locatar.

În cele ce urmează prezentăm o situație a contractelor de închiriere unde entitatea analizată are calitatea de locator:

Obiectiv inchiriat	Chirias	Data finalizarii contractului	Chirie contractuala	Moneda	Suprafata inchiriată
Amiral Balescu	Ambasada Uruguay	31.09.2019	2.900+TVA	Euro	240 mp
Crevedia 3-5	Alco Reciclyng	10.06.2018	1.100+TVA	Euro	1.038 mp
Buftea, Santierului 4	Dog Grips Film		166+TVA	Euro	50 mp
Buftea Santierului 4	CHS Containers		550+TVA	Euro	1.000 mp

În cele ce urmează prezentăm o situație a contractelor de închiriere unde entitatea analizată are calitatea de locatar:

Proprietar	Obiectiv inchiriat	Data finalizării contractului	Chirie contractuală	Moneda	Suprafața închiriată
PROCEMA SA	Birouri Calea Grivitei 136, sector 1, Bucuresti	31.12.2020	5.416	Euro	382 mp + 8 locuri de parcare + totem

2.4.4. Participații și alte immobilizări financiare

La 30.06.2018, societatea S.C. COMNORD S.A. deține immobilizări financiare reprezentate de participații în cadrul altor companii, conform tabelului de mai jos:

Denumire societate	Participatie	Adresa	CUI	Nr. inreg. ONRC	Valoare capital detinut (261)	Simbol
GIRUETA SA	99,09926%	Sos. Giurgiului nr. 3-5, Jilava Ilfov	RO 477558	J23/1589/2004	4.492.415,30 lei	GIRU
BANEASA REZIDENTIAL SRL – în lichidare	50,00000%	C.A. Rosetti nr. 5 Șos. București-Ploiești 42-44	RO 17782041	J40/12403/2005	12.380.640,00 lei	n/a
PIATA OBOR MARKET & COMPLEX COMERCIAL SA	1,60500%	Str. Ziduri Moși nr. 4	RO 19989486	J40/21135/2006	722.000,00 lei	n/a
IMOPOST DEVELOPMENTS SA	0,66950%	Calea Grivitei nr. 136	RO 17832131	J40/13379/2005	687.470,00 lei	n/a
TOTAL					18.282.525,30 lei	

2.4.5. Licențe brevete, mărci, proprietăți intelectuale

S.C. COMNORD S.A. deține în patrimoniul, la data evaluării, immobilizări necorporale de natura licențelor software în valoare de 2.531,47 lei. Conform informațiilor primite de la client este vorba despre licențe Microsoft Office și Kaspersky.

2.4.6. Litigii

La 30.06.2018, conform informațiilor furnizate de reprezentanții companiei, S.C. COMNORD S.A. avea litigii pe rol, a căror situație centralizată este prezentată în tabelul de mai jos:

Partea implicată (pârât sau reclamant)	Obiectul litigiului	Stare actuală	Suma implicată (lei)	Probabilitatea de soluționare favorabilă
Tribunalul Bucuresti Sectia a IV-a Dosar 32966/3/2013 Muresan Carmen Georgina - reclamant	Pretentii	Solutionat fond prin Sentinta Civila din 10.01.2018	Despagubiri 245.718 euro, 43.480 euro penalitati, 30.518 lei cheltuieli judiciare	NU SE STIE
Judecatoria Sector 1 Bucuresti, dosar 28427/299/2017, Special Bad Boys Security SRL reclamant	Ordonanta plata	Pe rol; se judeca o cale de atac la o incheiere la Tribunalul Bucuresti (dosar 28427/299/2017/a1), suspendat dosar la JS1 pana la solutionarea recursului la TB	Pretentii 83.107 lei	Achitat la zi 50.000 lei din debitul solicitat; recunoscut de reclamanta plata unei sume excedentare de 14.000 lei (neconcordata fise contabile); debit integral contestat de COMNORD
Dosar 38033/299/2017 Judecatoria Sector 1 Bucuresti, Baunit Romania SA – Creditor, Vlamin	Validare poprire	Solutionat si necomunicat; anulat cererea ca netimbrata; cu apel	107.000 lei	Sanctiunea netimbrării s-a aplicat in contextul citării cu mentiunea de timbraj

Partea implicata (pârât sau reclamant)	Obiectul litigiului	Stare actuala	Suma implicata (lei)	Probabilitatea de solutionare favorabila
Construct SRL- debitor poprit, COMNORD SA tert poprit		in 5 zile de comunicare		
Dosar 1624/306/2018 Judecatoria Sibiu Samson Ioana, Capra Silviu creditori, Baltag Ioan debitor poprit, COMNORD SA tert poprit	Validare poprire	Termen 27 apr 2018, pentru introducerea in cauza a tertilor popriti	865.129, 21 USD, la care se adauga si 2.874.458,66 lei cheltuieli de executare	
Dosar 1056/3/2018 Tribunalul Bucuresti Vlamir Construct SRL – creditor, COMNORD SA - debitor	Procedura insolventa	Termen 12 iun 2018, pentru contestare creanta si stare insolventa de COMNORD	324.008 lei creanta contestata, ca si stare insolventa	
Dosar 9783/299/2018 Judecatoria Sector 1 Bucuresti EDILE COFRAJE SI SCHELE SRL –creditor	Pretentii	Nu am primit citatie	16.885,35 lei	
Dosar 38773/299/2017Judecatoria Sector 1 PLESA DANA GABRIELA contestatoare	Contestatie la executare	Termen 23.05.2018	-	Litigiu al unui fost salariat, in care COMNORD este tert poprit ca urmare a relatiilor de munca; nu vizeaza patrimoniul COMNORD

2.4.7. Dreptul mediului. Autorizații de funcționare

Conform informatiilor primite de la client, compania deține autorizațiile și licențele de funcționare conform prevederilor în vigoare.

Nu sunt probleme de mediu, deșeurile sunt din metal, plastic și hârtie, care sunt ridicate de companii de reciclare specializate.

2.4.8. Asigurări

Societatea dispune de diverse tipuri de asigurări de tipul asigurărilor pentru bunurile din patrimoniu, asigurări de răspundere profesională sau pentru personalul angajat și anume:

Asigurator	Nr/data polita	Adresa imobil asigurat	Nr. inventar	Valoare asigurata	Prima asigurare	Moneda	Perioada asigurata	Tip de asigurare
Omniasig Vienna Insurance Group S.A.	F 2488358	Imobil S+P+4 (locuinte) Portofoliu de 8 apartamente – situate in Bucuresti sector 1, str. Amiral C-tin Balescu nr. 31A		4.342.000	3.995 (0,092%)	EURO	17.07.2017 – 16.07.2018	Asigurare de incendiu si alte riscuri - FORTIUS
Omniasig Vienna Insurance Group S.A.	F 2488359	Imobil (sediu activ + hala armaturi) Str. Santierului nr. 4, Buftea		276.000	491 (0,1778%)	EURO	07.07.2017 – 06.07.2018	Asigurare de incendiu si alte riscuri - FORTIUS

Asigurator	Nr/data polita	Adresa imobil asigurat	Nr. inventar	Valoare asigurata	Prima asigurare	Moneda	Perioada asigurata	Tip de asigurare
Omniasig Vienna Insurance Group S.A.	PAD-uri (ap. 1-8) RA-047 00085485999 RA-047 00085486389 RA-047 00085487073 RA-047 00085488250 RA-047 00085488751 RA-047 00085496260 RA-047 00085490283 RA-047 00085490570	Bucuresti sector 1, str. Amiral C-tin Balescu nr. 31A		20.000 / apartament	20 (0,1%) / apartament	EURO	06.08.2017 – 05.08.2018	Poliță de asigurare impotriva dezastrurilor naturale

Notă: nu sunt incluse polițele emise pentru lucrări de construcții și asigurările auto.

2.4.9. Contracte de împrumut. Garanții. Alte datorii

Datorii:

Denumire furnizor	Valoare initiala credit (EUR)	Maturitate	Sold la data data evaluarii (EUR)	Sold la data data evaluarii (LEI)
BRD SMCC (acordare 07/2016) utilizare non-cash (scrisori garantie bancara)	10.000.000 plafon total aprobat PROCEMA SA + COMNORD SA COMNORD are acces la 2MEur non-cash pentru emitere scrisori de garantie	29.06.2018	-	-
UNICREDIT BANK (acordare 12/2012) utilizare non-cash (scrisori garantie bancara)	5.000.000 plafon total aprobat PROCEMA SA + COMNORD SA + GIRUETA SA COMNORD are acces la 5MEur non-cash pentru emitere scrisori de garantie	27.02.2019	300.000,00 Scrisoare de garantie bancara de buna executie	-
GARANTI BANK SA (acordare 04/2015) utilizare non-cash (scrisori de garantie bancara si acreditive)	3.000.000 plafon total aprobat PROCEMA SA + COMNORD SA + PROCEMA METAL SRL COMNORD are acces la 3MEur non-cash pentru emitere scrisori de garantie si acreditive	01.07.2018	-	-

Conform datelor furnizate societatea nu are leasinguri în sold la data de 30 iunie 2018. De asemenea, societatea nu dispune de facilități de finanțare cash.

2.5. Diagnosticul operațional

2.5.1. Organizarea activității de exploatare

Obiectul principal de activitate al societății S.C. COMNORD S.A., conform codului CAEN, este realizarea de construcții a clădirilor cu destinație rezidențială sau nerezidențială (CAEN 4120).

2.5.2. Activitatea productivă. Capacități de producție și gradul de utilizare al acestora

Datele extrase din documentele financiar-contabile provenite de la client se pot sintetiza într-o defalcare a rezultatelor obținute din activitățile realizate după cum urmează:

Produsul sau grupa de produse / servicii	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Venituri din activitatea de bază Construcții civile și industriale	96,92%	97,39%	82,45%	89,89%	97,92%
Venituri din chirii	2,79%	1,61%	1,52%	1,60%	0,88%

Venituri din lucrări în asociere / reabilitări PS3	0,00%	0,00%	0,38%	3,01%	0,81%
Venituri din vânzări de mărfuri	0,29%	1,00%	15,66%	5,49%	0,39%

Specificul activității nu presupune realizarea unui volum fizic de producție.

Evoluția cifrei de afaceri reflectă valoarea lucrărilor realizate.

Structura cheltuielilor din exploatare în venituri	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
Venituri din vânzarea mărfurilor	135.146	701.894	10.975.375	3.858.561	306.335	29.422
Producția vândută	46.459.587	69.697.814	59.119.413	66.402.315	78.624.332	5.036.421
Venituri din subvenții de exploatare (afere CA nete)	0	0	0	0	0	0
Venituri din dobanzi înregistrate de entitățile radiate din Reg. General și care mai au în derulare contracte de leasing	0	0	0	0	0	0
Reduceri comerciale acordate	0	0	0	0	0	0
Cifra de afaceri (netă)	46.594.733	70.399.708	70.094.788	70.260.876	78.930.667	5.065.843

2.5.3. Activitatea de mentenanță și întreținere

În cadrul companiei analizate există mai multe proceduri operaționale și instrucțiuni de lucru care reglementează operațiunile de mentenanță și întreținere. Astfel, sunt reglementate: lucrările de întreținere (mentenanța preventivă), lucrările de reparații (mentenanța corectivă) și lucrările de revizii tehnice.

Activitatea de mentenanță și întreținere este realizată în proporție ridicată de către personalul specializat al societății; în restul cazurilor se apelează la serviciile unor companii specializate.

Societatea dispune de atestare a sistemului de management al calitatii SR EN ISO 9001:2008 (ISO 9001:2008) pentru următoarele activități - execuție și reparații construcții civile, industriale și instalațiile aferente. Prestații cu mijloace de transport și utilaje pentru construcții. Execuție, întreținere și reparații străzi, drumuri și platforme de acces.

De asemenea dispune de atestarea implementării și menținerii sistemului de management de mediu conform condițiilor din standardul SR EN ISO 14001:2005 (ISO 14001:2004) pentru următoarele activități - execuție și reparații construcții civile, industriale și instalațiile aferente. Prestații cu mijloace de transport și utilaje pentru construcții. Execuție, întreținere și reparații străzi, drumuri și platforme de acces.

2.5.4. Activitatea de cercetare-dezvoltare

Societatea S.C. COMNORD S.A. manifestă un interes continuu în ceea ce privește îmbunătățirea și dezvoltarea organizării, a programelor derulate, a instruirii personalului și a obținerii de rezultate ce evidențiază progresul tehnologic în domeniul de activitate specific.

2.5.5. Reziduuri

Conform informațiilor furnizate de client, reziduurile rezultate și modalitatea de eliminare a acestora sunt menționate în autorizația de mediu.

2.5.6. Activitatea de aprovizionare

Din informațiile furnizate, principalii furnizori ai companiei S.C. COMNORD S.A. sunt prezentați în tabelul de mai jos:

Nume Tert	Sold initial	Valoare DB	Valoare CR	Sold final	Tip furnizor	Termen plata
PROCEMA SA	0,00	623.844,52	1.111.602,01	487.757,49	FURNIZARE MATERIALE	30 ZILE

Nume Tert	Sold initial	Valoare DB	Valoare CR	Sold final	Tip furnizor	Termen plata
MINUZZO MOBILI	0	776.739,23	776.739,23	0,00	FURNIZARE MATERIALE	15 ZILE
FORETIS INJECT SRL	0	693.160,21	740.782,54	47.622,33	SUBANTREPRENOR	15 ZILE
VARES CONSTRUCT SRL	0	597.366,30	597.366,30	0,00	SUBANTREPRENOR	15 ZILE
CRH Ciment(Romania) SA	2850,05	280.155,47	515.705,27	238.399,85	FURNIZARE MATERIALE	30 ZILE
TELOR INVEST SRL	444.173,57	875.173,57	431.000,00	0,00	SUBANTREPRENOR	30 ZILE
DEA LINE TRANS COM SRL	0	266.932,21	266.932,22	0,01	SUBANTREPRENOR	15 ZILE
GEGA EDIL AR TE SRL	0	155.254,55	215.913,92	60.659,37	SUBANTREPRENOR	15 ZILE
GEGA ART CONSTRUCT SRL	0	207.254,36	207.254,36	0,00	SUBANTREPRENOR	15 ZILE
HAM TEHNIC SRL	0	165.659,30	167.444,30	1.785,00	SUBANTREPRENOR	15 ZILE
SHINOBI SISTEMA SRL	4.734,77	190.255,06	193.945,49	8.425,20	SUBANTREPRENOR	16 ZILE
DELTA STUDIO SRL	0	187.048,86	189.001,65	1.952,79	FURNIZARE MATERIALE	17 ZILE
PARCHET ETALON SRL	0	150.241,79	150.241,79	0,00	FURNIZARE MATERIALE	18 ZILE
BROWNSTONE SRL	0	137.319,48	137.319,48	0,00	FURNIZARE MATERIALE	19 ZILE
GENERAL BETON ROMANIA SRL	0	101.606,25	101.606,25	0,00	FURNIZARE MATERIALE	20 ZILE
ALUKONIGSTAHL SRL	791,64	16.450,78	97.919,72	82.260,58	FURNIZARE MATERIALE	20 ZILE
INTRALUX CONSULTING SRL	0	95.282,89	95.282,89	0,00	SUBANTREPRENOR	20 ZILE
URBAREX SRL	601,91	76.854,06	94.938,44	18.686,29	FURNIZARE MATERIALE	20 ZILE
IRIDEX GROUP PLASTIC	0	134.802,50	134.802,50	0,00	FURNIZARE MATERIALE	20 ZILE
CRESCINI STONE SRL	0,00	70.391,77	70.391,77	0,00	FURNIZARE MATERIALE	10 ZILE
STICAL CO ATC SRL	0	75.708,57	75.708,57	0,00	FURNIZARE MATERIALE	30 ZILE

Nu există probleme în aprovizionare, în general termenele de plată (între 5 și 45 de zile) fiind respectate.

2.5.7. Dinamica investițiilor

Parteneriatele S.C. COMNORD S.A. cu societăți cum ar fi LAFARGE, GIRUETA și mai ales Procema (Institutul de Cercetare Proiectare și Producție Experimentală în Domeniul Construcțiilor și Materialelor de Construcții) stimulează societatea în a realiza investiții constante, menite să asigure standarde înalte ale calității proiectelor realizate.

2.6. Aspecte comerciale

2.6.1. Analiza pieței în șase pași

a. Aspecte generale

După doi ani de creștere, 2014 și 2015, piața construcțiilor a înregistrat un trend descrescător în 2016 și 2017, revenind pe evoluție pozitivă în primul semestru al anului 2018, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS). (www.statistici.insse.ro)

Pentru anul **2016** datele indică un regres de 4,8% față de nivelul din 2015, scăderea fiind generată de lipsa proiectelor de infrastructură. Astfel, conform datelor oficiale, sectorul construcțiilor ingineresti (de infrastructura) a înregistrat o contracție anuală în 2016 de 11,2%, piața rezidențială a crescut cu 12,1%, iar construcțiile de clădiri nerezidențiale (birouri, centre comerciale/ logistice, fabrici, baze sportive etc.) au crescut cu 1,1%. La finele anului 2016, întreaga industrie de construcții din România (incluzând sectorul materialelor de construcții) era evaluată la circa 15 miliarde de euro.

Piața construcțiilor a scăzut, în **2017**, până la un minim istoric al ultimilor 10 ani, ajungând la 8,96 miliarde de euro, un declin de 7,05% față de anul anterior, când valoarea pieței s-a ridicat la 9,64 miliarde de euro (excluzând subsectorul materialelor de construcții), potrivit datelor Asociației Române a Antreprenorilor de Construcții (ARACO).

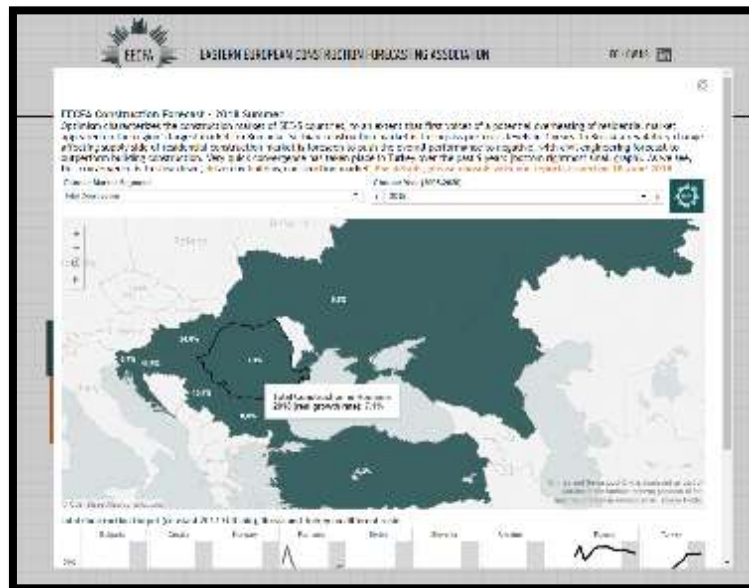
În acest context, au fost consemnate scăderi pe aproape toate palierele din domeniul construcțiilor, mai puțin în sectorul construcțiilor rezidențiale, unde s-a înregistrat un salt de 69,7%. Pe de altă parte, anul trecut, diminuări ale activității au fost înregistrate în sectorul lucrărilor de întreținere și reparații curente (-24,6%), sectorul construcțiilor ingineresti (-21%), sectorul lucrărilor de reparații capitale (-17,7%) și sectorul construcțiilor nerezidențiale (-12,6%). Potrivit ARACO, în cursul anului 2017, statul român a investit 26,7 miliarde de lei în activitatea de construcții, cu 2,8 miliarde de lei sub nivelul din 2016, respectiv mai puțin cu peste 25 de miliarde de lei, în 2015. În ceea ce privește salariul mediu brut câștigat de către un salariat în construcții, anul trecut acesta a fost de 512 euro/lună, în creștere cu 6,44% comparativ cu anul 2016. În schimb, productivitatea medie anuală pe salariat s-a ridicat, în intervalul de referință, la 23.047 euro, în scădere cu 7,3%. Totodată, datele oficiale arată că ponderea produsului intern brut (PIB) a sectorului de construcții s-a diminuat la 4,6%, în condițiile în care patronatele din domeniu susțin că potențialul sectorului este de circa 8 - 9%. (<http://www.araco.org/>).

Cele mai recente informații publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că în cel dintâi trimestru al anului **2018** au fost date în folosință, la nivel național, un total de 10.273 de locuințe, ceea ce echivalează cu o creștere de sub 2% (189 locuințe) față de perioada similară a anului anterior.

Un indicator asupra posibilităților favorabile pentru dezvoltarea pieței de construcții în acest an sunt cele aproape 40 miliarde de lei alocate de la bugetul de stat pentru investiții, în 2018. Suma reprezintă 4,84% din PIB și este cu 10 miliarde de lei mai mare decât bugetul de investiții pentru anul precedent. Bugetul Ministerului Transporturilor a fost stabilit la 13,76 miliarde de lei (1,69% din PIB), mai mult cu 5,18 miliarde de lei (+60%) decât în 2017. Creditele de angajament totalizează 4,9 miliarde de lei, astfel că suma totală alocată ajunge la 18,66 miliarde de lei (2,3% din PIB). Fondurile vor fi alocate mai ales pentru construcțiile de autostrăzi și alte drumuri publice, precum și pentru reabilitarea căilor ferate și dezvoltarea transportului naval și aerian. De asemenea, bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene (MDRAPFE), al doilea ordonator de credite ca importanță pentru sectorul construcțiilor, are o valoare de 6,9 miliarde de lei (0,58% din PIB), fiind, însă, mai mic cu 1,40 miliarde de lei decât cel din 2017. Creditele de angajament totalizează, însă, 30 miliarde de lei, astfel că suma totală alocată ajunge la 36,85 miliarde de lei (4,5% din PIB). Fondurile sunt alocate pentru a asigura, printre altele, construcția a 2.500 de creșe și grădinițe și a 2.000 de școli, asigurarea apei curente, canalizării, drumurilor, serviciilor medicale și educative în mediul rural (prin PNDL, program evaluat la circa 30 miliarde de lei până în 2020), precum și construirea a 30 de cămine studențești. De asemenea, suma alocată include începerea lucrărilor la 70 de blocuri de locuințe, cu 2.769 de apartamente, prin ANL, din care 850 aveau termenul de finalizare stabilit în 2017.

b. Prognoze

Pentru anii următori, Eastern European Construction Forecasting Association previzionează creșteri stabile ale sectorului de construcții, cu valori anuale ce se situează în jurul a 7%.



Sursa: www.eecfa.com

La nivel regional, EECFA afirmă sectorul acesta din România va înregistra în următorii doi ani una dintre cele mai mici creșteri din zona de sud-est a Europei, pe o piață regională unde creșterea medie va fi de 9%. Astfel Prognostica de vară 2018 EECFA (Eastern European Construction Forecasting Association) pentru piața construcțiilor din sud-estul Europei arată o creștere de 7,1% pentru România în 2018. Cea mai mare creștere din regiune este așteptată anul acesta pe piața din Ungaria, unde construcțiile vor avansa cu 19,7%, urmată de Serbia cu un avans prognozat la 12,1%, Croația unde construcțiile vor crește cu 11,2% și Slovenia cu un avans prognozat la 9,6% în 2018. Sub media regională sunt construcțiile din Bulgaria cu o creștere prognoată la 8% în 2018, Ucraina unde construcțiile vor crește cu 7,7% și Turcia cu o creștere de numai 1,4%. Pentru Rusia prognoza arată în 2018 o scădere cu 2,5% a lucrărilor de construcții. Anul viitor construcțiile din țara noastră vor avansa cu 7,6% față de o creștere de 16% în Ungaria, 12,9% în Serbia, 10% în Slovenia, 8% în Ucraina. În 2019 sectorul construcțiilor din Rusia va înregistra o scădere de 0,8%.

Prognostica pentru 2020 arată o creștere a construcțiilor de doar 1,8% în România, aproape de sectorul construcțiilor din Turcia care se va aprecia cu aproximativ 1%. În 2020 construcțiile din Rusia se apropie de stagnare cu o scădere de doar 0,2% iar cele din Ucraina vor crește cu aproximativ 7%. Avansul construcțiilor încetinește peste doi ani și în celelalte țări din sud-estul Europei cu o creștere de 9,3% în Ungaria și Serbia. Construcțiile din Slovenia au o creștere prognoată de 16,1% în 2020.

La nivel regional piața construcțiilor ingineresti ar putea înregistra o creștere sub media de 9% a următorilor doi ani ca urmare a ratelor negative anticipate în România. Pe piața construcțiilor de clădiri EECFA așteaptă o stagnare pe piețele din Rusia și Turcia în intervalul 2018-2020. De asemenea, surpriza regiunii este Ucraina cu o piață a construcțiilor în creștere pe toate segmentele.

Prognozele pozitive pentru sectorul construcțiilor din țara noastră în următorii ani sunt confirmate și de analizele și previziunile Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză care preconizează pentru sfârșitul anului 2018 o creștere procentuală de aproximativ 5%, urmată în anii 2019 – 2022 de creșteri procentuale medii de aproximativ 7%.

Comisia Națională de Strategie și Prognoză

VOLUMUL LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII
pe elemente de structură*

modificări procentuale față de anul anterior, %

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Construcții total, din care pe elemente de structură:	-4,4	-5,6	5,0	7,0	7,4	7,2	6,8
Lucrări de construcții noi:	-2,1	4,8	1,7	7,1	7,8	8,0	7,5
Lucrări de reparat capital:	-22,7	-17,7	-5,2	3,6	4,1	4,2	3,7
Lucrări de întreținere și reparații curente:	1,8	-25,2	15,2	8,1	7,5	5,1	6,8

VOLUMUL LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII
pe obiecte de construcții*

modificări procentuale față de anul anterior, %

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Construcții total, din care pe obiecte de construcții:	-4,4	-5,6	5,0	7,0	7,4	7,2	6,8
a) Clădiri:	4,6	14,3	-3,7	6,7	7,0	7,1	6,5
Clădiri rezidențiale:	17,0	20,4	-17,2	7,0	7,6	7,9	7,3
Clădiri nerezidențiale:	1,1	-12,7	9,0	6,5	6,5	6,4	5,8
b) Construcții inginerești:	-19,6	-21,7	14,9	7,4	7,6	8,2	8,4

* Sursa: Comisia Națională de Strategie și Prognoză - an de bază 2015

Sursa: http://www.cnp.ro/user/repository/prognoze/prognoza_2018_2022_varianta_intermediara_de_vara_2018.pdf

Un alt indicator este dat de informațiile de la Registrul Comerțului (<https://www.onrc.ro/index.php/ro/>), care indică faptul că anul trecut s-au înființat circa 7.200 de companii noi de construcții. Numărul relativ mare al acestora indică faptul că există, încă, o rată foarte bună de profitabilitate în acest domeniu. Principala provocare în sector o va reprezenta, în continuare, programul Prima Casă, prin care sunt propuse garanții de 2,5 miliarde de lei în 2018.

Chiar dacă este destul de timpuriu pentru a face niște estimări realiste, există câțiva indicatori care ne pot da o idee despre cum va evolua sectorul de construcții în perioada 2019 - 2020. Și, în ansamblu, perspectivele sunt favorabile.

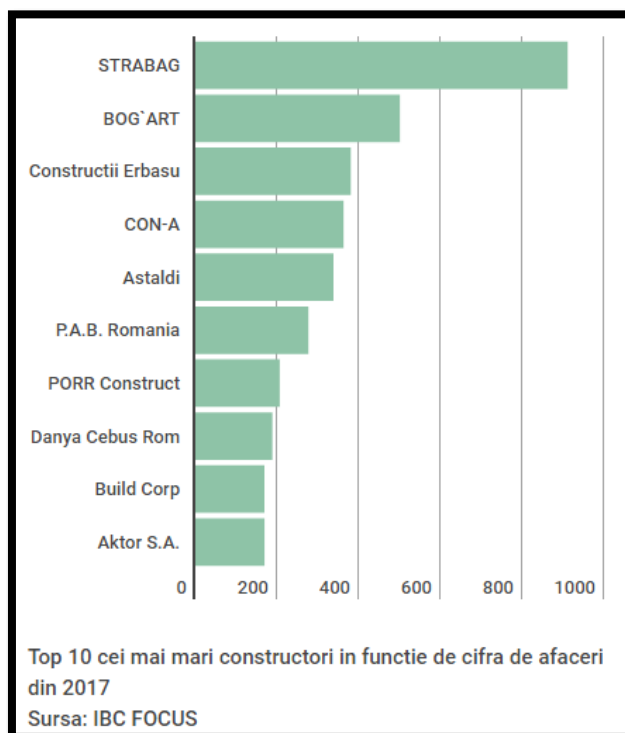
c. Delimitarea pieței

Compania COMNORD realizează în principal lucrări de construcții civile și industriale în România, cu precădere în zona capitalei. Activitatea companiei și veniturile sunt influențate de evoluția pieței românești și a economiei în ansamblu și de evoluția sectoarelor industrial și construcții, în special.

Comnord S.A. ofertează și execută lucrări de profil pentru clienți privați din București și zonele limitrofe, înregistrând o creștere a cifrei de afaceri, de la 46.594.733 lei în 2013, la 70.260.876 lei în 2016 și respectiv 78.930.667 lei în 2017.

Principalii concurenți de la nivelul pieței locale sunt Strabag SRL, Bog'Art SRL, Astaldi SpA.

Ca și atuari de piață Strabag SRL și Astaldi SpA beneficiază de know-how-ul și expertiza firmelor mamă.



Datele preliminare din 2017 indică un avans semnificativ al cifrei de afaceri, iar coroborate cu estimările din piață, în 2018 se poate atinge borna de 30 de miliarde de lei cifră de afaceri.

Firmele de construcții și-au optimizat investițiile, sectorul rezidențial fiind cel care a ieșit cel mai mult în evidență, pe fondul cererii în creștere. Investițiile în acest domeniu vor cunoaște și în următorul interval o dinamică pozitivă, pe fondul interesului românilor pentru imobiliare. Creșterea salariilor și accesul la creditare vor stimula în sens pozitiv avansul acestui sector, estimează experții.

Construcțiile de birouri și spații industriale tind, de asemenea, spre o dinamică pozitivă, accentuată de extinderea investițiilor unor jucători majori în domeniu.

În 2017, potrivit datelor din piață, în România erau în derulare un total de 28.451 de proiecte de construcții, cu o valoare cumulată de 161,55 miliarde de lei și cu o suprafață de 93,3 milioane metri pătrați.

Cele mai recente informații publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că în cel dintâi trimestru al anului 2018 au fost date în folosință, la nivel național, un total de 10.273 de locuințe, ceea ce echivalează cu o creștere de sub 2% (189 locuințe) față de perioada similară a anului anterior. Potrivit datelor INS, regiunile cu cele mai multe unități locative livrate în primul trimestru din 2018 au fost Nord-Vest (2.221 de unități), București-Ilfov (1.653 de unități) și Vest (1.275). La polul opus, cele mai puține locuințe, respectiv 408 unități, au fost finalizate în Sud-Vest Oltenia, această zonă fiind urmată de Sud-Est (1.074) și Nord-Est (1.176 de unități). Comparativ cu perioada similară a anului trecut, creșteri ale volumului de locuințe finalizate au avut loc în Vest (+588 locuințe), Nord Vest (+324), Sud-Muntenia (+266) și București-Ilfov (+111). Pe de altă parte, scăderi au fost consemnate în Nord-Est (-408 locuințe), Centru (-303), Sud-Est (-216) și Sud-Vest Oltenia (-173).

d. Analiza cererii

Pe perioada analizată, cererea de pe piața specifică companiei ce face obiectul evaluării a înregistrat o tendință de creștere.

Evoluția pozitivă trebuie pusă pe seama creșterii încrederii investitorilor în economie și a cererii în creștere pe toate segmentele pieței, de la birouri la spații rezidențiale. În prezent, piața construcțiilor contribuie cu 4,6% la produsul intern brut (PIB), însă patronatele din domeniu susțin că potențialul sectorului este de circa 8 - 9%. Astfel, potrivit datelor de la INS, volumul lucrărilor de construcții a crescut în primele două luni din 2018 cu 8,4%, în serie brută, evoluția fiind una semnificativă pe toate palierele.

Lucrările de reparații capitale au avansat cu 40,4%, cele de întreținere și reparații curente cu 37,5%, iar lucrările de construcții noi cu 28%.

Cel mai dinamic segment, după numărul autorizațiilor de construire, îl marchează sectorul rezidențial, segment în care volumul lucrărilor de construcții a crescut anul trecut cu 69,7%. În anul 2017, au fost eliberate un număr de 41.603 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale.

Primele două luni din 2018 indică creșterea volumului construcțiilor ingineresti și a clădirilor nerezidențiale cu 34,3%, respectiv cu 17%. Încă un semn că piața construcțiilor accelerează și în acest segment, după relativa stagnare din ultimii 2-3 ani.

e. Analiza ofertei

În piața construcțiilor activează peste 60.000 de companii, cu peste 150.000 de angajați. Numărul firmelor și a forței de muncă declarată oficială s-au menținut constante în intervalul 2012 - 2016, conform studiului comandat de Arabesque. Dacă în 2012 în piața construcțiilor erau înregistrate 64.173 de firme, cu afaceri de 27,79 miliarde de lei, în 2016, ultimul an pentru care există datele financiare finale, erau înregistrate la RECOM și Ministerul Finanțelor 63.769 de firme active, cu afaceri de 27,6 miliarde de lei.

Piața construcțiilor din România este dominată, ca număr de firme, de cele foarte mici, de până în cinci angajați. Conform studiului, cele peste 54.000 de astfel de companii lucrează în principal în sectorul rezidențial.

Potrivit datelor oficiale, cele mai mari afaceri în sectorul construcțiilor au fost realizate de firmele din zona Capitalei și din orașe precum Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov și Ploiești.

f. Interacțiunea dintre cerere și ofertă. Previziunea absorbției în piață

Deși apetitul pentru construcția de locuințe a devenit mai puternic în ultimii ani – un fapt ce se poate vedea cu ochiul liber în piață și în 2018, anumite date statistice par să contrazică această realitate.

Performanțele aparent sub așteptări ale sectorului rezidențial pot fi puse, într-adevăr, pe întârzierile întâmpinate în procesul de construcție. Este vorba, însă, în primul rând, de probleme în ceea ce privește autorizarea proiectelor și, în general, obținerea avizelor necesare pentru derularea lucrărilor – care durează acum mult mai mult decât în trecut. Timpul de obținere a autorizațiilor și avizelor s-a dublat. Aceasta este o problemă resimțită nu doar de dezvoltatorii de locuințe, ci, implicit, și de clienții acestora – astfel, chiar dacă o locuință este gata, cumpărătorul nu se poate muta în ea până când nu sunt îndeplinite toate formalitățile legale.

Alte probleme cu care se confruntă piața autohtonă a construcțiilor sunt reprezentate de scumpirea materialelor, pe de o parte, și cea a forței de muncă, pe de altă parte. „În ultimele câteva luni, am văzut o creștere dramatică a prețurilor pentru materialele de construcție de bază, precum cimentul, fierul beton sau chiar tabla. Toate acestea au un preț crescut cu peste 30%”, spun reprezentanții Asociației Dezvoltatorilor Imobiliari din România – URBANIS. Aceștia estimează că majorări similare se anunță pentru toate tipurile de materiale, de la finisaje (un plus de 20%), la instalații (15-20%). „Creșterea salariului minim a dus la o creștere de 25-30% a costului forței de muncă, iar mâna de lucru calificată a devenit o raritate”, completează oficialii asociației.

În ciuda problemelor semnalate anterior, atât numărul jucătorilor în piața locală cât și numărul lucrărilor contractate de către aceștia sunt în creștere. Considerăm că acest aspect pozitiv se va menține și în perioada următoare, asigurând produselor livrate de către COMNORD S.A. un grad ridicat de absorbție în piață.

2.6.2. Mediul comercial intern

Compania realizează în principal lucrări de construcții civile și industriale în București și în zonele limitrofe, clienții fiind majoritar companii private.

2.6.2.1. Clienții

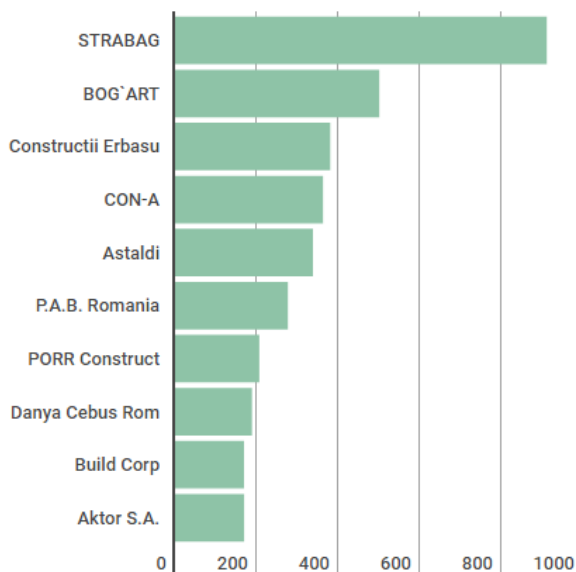
Structura portofoliului de clienți este prezentată în următorul tabel:

Nr. Crt.	Denumire client	Sold initial	Valoare DB	Valoare CR	Sold final
1	SUNSET INVESTMENT SRL	0,00	6.804.926,13	6.804.926,13	0,00
2	MINCU 3 PROJECT SRL	0,00	3.072.988,60	2.000.000,00	1.072.988,60
3	HERASTRAU RESIDENCE CONSTRUCT SRL	0,00	2.515.625,27	2.515.625,27	0,00
4	ROMEXPO SA	11.684.567,32	1.452.991,14	2.137.558,46	11.000.000,00
5	PROCEMA SA	99.601,74	660.557,63	520.843,40	239.315,97
6	ROMRECYCLING SRL	0,00	109.467,08	103.986,03	5.481,05
7	CASA MANU INVEST SRL	0,00	42.614,72	12.722,74	29.891,98
8	ALEX GLOBAL SRL	-490.566,26	45.168,45	-445.397,81	0,00
9	AMBASADA REPUBLICII ORIENTALE A URUGUAYULUI	1158,89	89969,76	89781,01	1.347,64
10	AL CO RECYCLING SRL	939,03	42745,99	42734,05	950,97
11	PANEL STEEL SRL	50409,06	37699,34	30585,19	57.523,21
12	TOTAL ASSET MANAGEMENT SRL	0	33284,19	33284,19	0,00

2.6.2.2. Concurenții

Principalii concurenți de la nivelul pieței locale sunt Strabag SRL, Bog'Art SRL, Astaldi SpA.

Ca și aturi de piață Strabag SRL și Astaldi SpA beneficiază de know-how-ul și expertiza firmelor mamă.



Top 10 cei mai mari constructori in functie de cifra de afaceri din 2017

Sursa: IBC FOCUS

2.6.2.3. Analiza activității și strategiei întreprinderii

Activitatea de contractare și desfacere

Contractarea lucrărilor în activitatea de construcții se bazează pe ofertare și negociere.

Politica de preț

Stabilirea unei oferte de preț ține cont de costuri directe (cost de achiziție a materiilor prime și materialelor, energie consumată în scop productiv, manoperă directă etc) și indirecte (manoperă indirectă, costuri de finanțare, asigurare, chirii etc), de costuri generale de administrație și eventual costuri de desfacere.

La stabilirea prețurilor ofertate S.C. COMNORD S.A. ține cont de costurile resurselor încorporate în

lucrare, de costurile indirecte precum și de costurile generale de administrație.

După stabilirea costului total al lucrării se adaugă marja de profit stabilită funcție de tipologia lucrării ce va fi executată.

Politică de promovare

În cazul S.C. COMNORD S.A., compartimentul de achiziții preia atributele compartimentului de marketing. Printre atributele acestuia sunt: studiul pieței (din punct de vedere al tipologiei produselor, calității produselor, prețurilor produselor etc.), actualizarea permanentă a bazei de date interne de produse și prețuri, negocierea și selecția ofertelor și materialelor etc.

Procesul de ofertare propriu-zis se face pe baza experienței similare, informațiilor oferite de baza de date internă, ofertelor solicitate specific subantreprenorilor de specialitate pentru lucrarea care se ofertează, funcție de tipologia și specificul lucrării respective.

Referitor la promovare, în ultimii ani această activitate a avut un nivel destul de redus. Promovarea s-a bazat în special pe:

- brand-ul pe care S.C. COMNORD S.A. îl are pe piața de specialitate;
- prin intermediul clienților pentru care s-au executat lucrări;
- prin calitatea lucrărilor executate;
- prin raportul optim calitate/preț;
- prin intermediul site-ului propriu;
- prin intermediul compartimentului de ofertare.

2.7. Resurse umane

2.7.1. Managementul societății

Conducerea S.C.COMNORD S.A. este asigurată de:

- Adunarea Generală a Acționarilor
- Consiliul de Administrație
- Conducerea Executivă

Componența AGA este următoarea:

Nr. crt.	Denumire acționar	Număr de părți sociale deținute	Cota din C.S. (%)
1	CREȚEANU SORIN	38.624.889	96.5368%
2	LISTĂ ACȚIONARI (pers. fizice)	157.817	0.3944%
3	LISTĂ ACȚIONARI (pers. juridice)	1.227.846	3.0688%

Componența conducerii executive este sintetizată în tabelul de mai jos:

Nume	Funcție	Domeniu de specialitate	Vârsta (ani)	Vechime în muncă (ani)	Vechime în funcția prezentă
1. Sterie Tivichi	Director general, administrator si Presedinte CA	Economic	68	45	2 luni
2. Lemnaru Dan Alexandru	Administrator	Juridic	42	21	Aproximativ 5 ani
3. Cirjan Mircea Bogdan	Administrator	Tehnic	47	23	Aproximativ 11 ani

În ceea ce privește activitatea de audit sunt de menționat următoarele:

Auditor intern

MUNTIANU ANA – AUDITOR FINANCIAR, cu sediul în București, bd. Ghica Tei, nr. 112, bl. 41, sc. B, et. 7, ap. 97, sector 2, membru al Camerei Auditorilor Financiari din România (C.A.F.R.) cu număr de autorizație 4213, cod de înregistrare fiscală 2254492.

Auditor financiar

P.F.A. ALEXE IONELIA – auditor financiar (carnet auditor nr. 2802), cu sediul în București, Str. Stolnicul Vasile nr. 13, bl. 34, sc. 1, et. 3, ap. 10, sector 2, domiciliata in Str. Cap. Valer Dumitrescu, nr. 43. Sector 2, identificată cu CI seria RX nr. 669750.

2.7.2. Personalul

Conform datelor furnizate de către reprezentanții companiei numărul personalului angajat a avut următoarea evoluție în intervalul de timp analizat:

	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
Nr. total de personal	64	72	88	67	46	49

Structură personal pe sexe

2015	Nr salariați
Personal masculin	32
Personal feminin	17
Total salariați	49

Structură personal – categorie studii

Categorie studii	Nr salariați
Studii superioare	24
studii medii	24
Fără studii medii	1
Total salariați	49

Personal productiv/indirect productiv

Structura	Nr salariați
direct productivi	29
indirect productivi	20
Total personal	49

Structură personal în funcție de specializări:

- Inginer: 20
- Economist: 3
- Consilier juridic: 2
- Sudor: 2
- Lacatus mecanic: 8
- Zugrav/zidar: 3
- Sofer: 3
- Stivuatorist: 1
- Dulgher: 1
- Gestionar: 2
- Tehnician: 3
- Instalator: 1.

Pe categorii de vârste, salariații pot fi clasificați astfel:

- 18 – 30 de ani: 1
- 30 – 65 de ani: 46
- > 65 de ani: 2.

2.8. Diagnosticul financiar

Analiza economico – financiară a societății **S.C. COMNORD S.A.** reprezintă un studiu metodologic al situației și evoluției societății comerciale, sub aspectul structurii financiare și a rentabilității, plecând de la bilanț, contul de rezultate, anexele la acestea, corespunzătoare perioadei 2013 – 30.06.2018, puse la dispoziție de conducerea societății.

La efectuarea analizei s-au avut în vedere exclusiv documentele de evidență contabilă ale **S.C. COMNORD S.A.**. În acest context prezenta analiză își propune să surprindă principalele aspecte ale afacerii **S.C. COMNORD S.A.** din punct de vedere economico-financiar, să interpreteze evoluția acestora și să sesizeze tendințele pe care se poate încadra evoluția viitoare. Analiza răspunde unor cerințe generale reclamate de contextul în care este elaborată.

Un instrument important al analizei financiare îl constituie analiza indicatorilor care reprezintă raportul dintre două posturi sau grupe fie din bilanț, fie din contul de profit și pierdere, fie unul din bilanț și altul din contul de profit și pierdere.

Analiza financiară a fost realizată pe o bază comparativă, analizând subiectul cu nivelurile medii din piață. Un grup de comparabile a fost identificat folosind baza de date Infinancials, iar ratele medii de piață au fost calculate în baza acestor companii comparabile. Scopul acestei analize financiare comparative a fost de a evidenția diferențele de performanță între societatea subiect și alte companii similare care operează pe piața respectivă.

2.8.1. Analiza poziției financiare

În continuare sunt prezentate sintetic situațiile financiare aferente perioadei 2013 – iunie 2018:

Bilanț Patrimonial	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018	Bilanț Patrimonial	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
ACTIV							ACTIV						
IMOBILIZĂRI							IMOBILIZĂRI						
Imobilizări necorporale	6.479	62.059	7.422	4.065	1.521	11.533	Imobilizări necorporale	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Imobilizări corporale	49.790.402	51.858.533	51.224.150	50.888.755	44.423.200	47.371.006	Imobilizări corporale	70%	70%	71%	73%	71%	72%
Imobilizări financiare	21.779.029	22.130.621	21.268.228	18.771.804	18.282.525	18.282.525	Imobilizări financiare	30%	30%	29%	27%	29%	28%
TOTAL IMOBILIZĂRI	71.575.910	74.051.213	72.499.800	69.664.624	62.707.246	65.665.065	TOTAL IMOBILIZĂRI	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ACTIVE CIRCULANTE							ACTIVE CIRCULANTE						
Stocuri	5.012.132	2.044.199	2.823.943	4.230.569	1.060.968	3.429.874	Stocuri	7%	3%	5%	6%	2%	6%
Creanțe, din care :	60.234.741	64.397.752	51.446.804	46.701.361	38.911.665	34.353.966	Creanțe, din care :	89%	86%	88%	68%	71%	65%
- Creanțe din exploatare	58.808.007	63.008.362	50.025.609	45.280.166	37.490.470	32.932.770	- Creanțe din exploatare	98%	98%	97%	97%	96%	96%
- Creanțe din afara exploatarei	1.426.734	1.389.390	1.421.195	1.421.195	1.421.195	1.421.195	- Creanțe din afara exploatarei	2%	2%	3%	3%	4%	4%
Lichidități și asimilate	2.057.840	8.763.785	4.320.951	18.125.823	14.525.202	15.090.480	Lichidități și asimilate	3%	12%	7%	26%	27%	29%
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	67.304.713	75.205.736	58.591.698	69.057.753	54.497.835	52.864.320	TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
CONTURI DE REGULARIZARE	73.793	113.142	62.171	20.834	27.626	154.979	CONTURI DE REGULARIZARE	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL ACTIV	138.954.416	149.370.091	131.153.669	138.743.211	117.232.707	118.684.364	TOTAL ACTIV	200%	200%	200%	200%	200%	200%
PASIV							PASIV						
CAPITALE PROPRII							CAPITALE PROPRII						
Capital social	4.001.055	4.001.055	4.001.055	4.001.055	4.001.055	4.001.055	Capital social	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Rezerve	32.658.142	34.526.143	34.526.143	34.526.143	25.405.663	25.372.308	Rezerve	36%	35%	37%	38%	26%	27%
Rezultat reportat	53.135.663	53.204.169	55.388.564	53.435.935	62.977.877	67.156.272	Rezultat reportat	59%	54%	59%	58%	65%	71%
Rezultat curent	68.506	6.873.209	113.386	-389.571	4.145.038	-1.670.945	Rezultat curent	0%	7%	0%	0%	4%	-2%
Profit repartizat	0	0	0	0	0	0	Profit repartizat	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Acțiuni proprii	0	0	0	0	0	0	Acțiuni proprii	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL CAPITALURI PROPRII	89.863.366	98.604.576	94.029.148	91.573.562	96.529.633	94.858.690	TOTAL CAPITALURI PROPRII	100%	100%	100%	100%	100%	100%
PATRIMONIUL PUBLIC	0	0	0	0	0	0	PATRIMONIUL PUBLIC	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PATRIMONIUL PRIVAT	0	0	0	0	0	0	PATRIMONIUL PRIVAT	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PROVIZIOANE	3.167.898	5.160.182	1.571.628	1.310.949	3.478.302	3.684.848	PROVIZIOANE	2%	3%	1%	1%	3%	3%
DATORII							DATORII						
DATORII PE TERMEN LUNG	10.397.652	10.304.685	6.744.938	4.455.345	2.982.681	1.743.492	DATORII PE TERMEN LUNG	7%	7%	5%	3%	3%	1%
Datorii financiare TL	0	0	0	0	0	0	Datorii financiare TL	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alte datorii TL	10.397.652	10.304.685	6.744.938	4.455.345	2.982.681	1.743.492	Alte datorii TL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
DATORII PE TERMEN SCURT	35.525.500	35.300.648	28.807.955	41.403.355	14.242.091	18.397.333	DATORII PE TERMEN SCURT	26%	24%	22%	30%	12%	16%
Datorii financiare TS	0	0	0	0	0	0	Datorii financiare TS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Datorii din exploatare TS	35.525.500	35.300.648	28.807.955	41.403.355	14.242.091	18.397.333	Datorii din exploatare TS	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Datorii din afara exploatarei TS	0	0	0	0	0	0	Datorii din afara exploatarei TS	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL PASIV	138.954.416	149.370.091	131.153.669	138.743.211	117.232.707	118.684.364	TOTAL PASIV	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Analizând posturile bilanțiere, putem constata pentru perioada 2013 – iunie 2018 o pondere a imobilizărilor în total active ce se menține relativ constantă, în jurul valorii de 52%. Se observă astfel un echilibru constant pe perioada analizată, între activele imobilizate și activele circulante, atât în ceea ce privește valorile absolute, cât și ponderile în total active. Evoluția denotă maturitate în ceea ce privește dimensionarea și managementul nevoilor patrimoniale ale companiei.

Din totalul activelor curente, ponderea cea mai semnificativă o dețin creanțele din exploatare, respectiv un procent de 89,5% în 2013, scăzând până la 65% la jumătatea anului 2018. Se manifestă astfel un interes pentru îmbunătățirea managementului activelor deținute pe termen scurt, diminuarea ponderii creanțelor în total active curente fiind interpretată ca o preocupare de diminuare a termenelor de încasare a sumelor cuvenite de la clienți pentru minimizarea riscului de lipsă de lichiditate în cadrul ciclului de exploatare.

Analiza de structură evidențiază faptul că majoritatea posturilor bilanțiere își mențin ponderile și se poate spune că în ceea ce privește situația patrimonială a companiei aceasta a atins o structură optimă care îi permite o funcționare eficientă.

- În ceea ce privește structura de finanțare se constată următoarele:
 - Datoriile pe termen scurt reprezintă principală sursă externă de atragere de fonduri necesare finanțării nevoilor companiei. Raportate la cifra de afaceri realizată acestea și-au menținut o pondere relativ constantă, iar ca valori absolute acestea s-au încadrat între o valoare maximă de 41.403.355 lei în 2016 și o valoare minimă de 14.242.091 lei în 2017.
 - Datoriile pe termen lung au înregistrat o diminuare de-a lungul perioadei analizate, atât în valori nominale cât și ca pondere în totalul capitalului investit (de la un procent de aproximativ 7% în 2013 la un procent de 1% din capitalul investit la jumătatea anului 2018). Această evoluție se explică prin lipsa interesului companiei de a contracta noi împrumuturi pe termen lung și concentrarea pe rambursarea împrumuturilor deja contractate.
 - Activitatea companiei este susținută cu preponderență din surse proprii/imprumutate. Se observă pe perioada analizată un interes din partea managementului companiei de creștere a ponderii capitalurilor proprii în total necesar de acoperire a nevoilor patrimoniale de la 65% în 2013 la 80% la jumătatea anului curent.

2.8.2.Indicatorii de structură

Structura patrimonială	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
Datorii financiare / Total Activ	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Datorii financiare / Cpr	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cpr / Total Activ	65%	66%	72%	66%	82%	80%
Datorii totale / Cpr	51%	46%	38%	50%	18%	21%
(Cpr+DTL) / Total Activ	72%	73%	77%	69%	85%	81%

În tabelul anterior sunt prezentate ca structură elementele componente ale bilanțului societății. Analiza ponderii și evoluției celor două grupe mari de active, activele imobilizate și activele circulante precum și structura de finanțare reflectă situația actuală din societate. Prezentăm în continuare analiza pe fiecare indicator:

- ✓ **Datorii Financiare / Total Activ** evaluează poziția datoriilor financiare ale companiei în raport cu cea a activelor sale. Reprezintă un indicator ce arată cât de multe datorii o companie poate

suporta fără a intra în dificultate financiară. În cazul S.C. COMNORD S.A. acest indicator este 0% pe perioada analizată, compania optând pentru alte modalități de a atrage resurse din exterior decât cele din datorii financiare.

- ✓ **Datorii Financiare / Capitaluri Proprii** evaluează poziția datoriilor financiare ale companiei în raport cu valoarea capitalului acționarilor. Reprezintă un indicator ce arată cât de multe datorii o companie poate suporta fără a intra în dificultate financiară. Asemeni indicatorului anterior, pentru S.C. COMNORD S.A. valoarea pe întreaga perioadă analizată este 0, neexistând datorii financiare contractate.
- ✓ **Capitaluri Proprii / Total Activ:** Raportul evaluează poziția capitalurilor proprii ale unei companii în raport cu cea a activelor sale. Reprezintă un indicator de solvabilitate, întrucât indică în ce proporție sunt activele companiei susținute de capitaluri proprii. Pe perioada analizată, 2013 – iunie 2018, pentru S.C.COMNORD S.A. acest indicator a înregistrat o creștere constantă, indicând strategia constantă a firmei de a-și orienta politica de finanțare a nevoilor din surse proprii.
- ✓ **Total Datorii / Capitaluri Proprii** este un indicator al levierului financiar și indică gradul de autonomie financiară de care se bucură compania analizată. Acest indicator a înregistrat o descreștere de la valori de peste 50%, la valori apropiate de 20% la finele lui 2017 și jumătatea anului 2018. Transpare de aici aceeași politică de finanțare condusă de companie, cu preferință pentru fondurile proprii în detrimentul celor împrumutate.
- ✓ **Rata stabilității financiare** reflectă ponderea capitalului permanent în pasivul total al întreprinderii. O valoare scăzută a acestui indicator afectează stabilitatea financiară a întreprinderii. Capitalul permanent este destinat acoperirii activelor imobilizate și fondului de rulment, astfel că se poate face o corelație cu aceste elemente ale activului pentru a stabili dacă nivelul acestei rate este satisfăcător.³ Pentru S.C. COMNORD S.A., pe perioada analizată, acest indicator înregistrează o creștere de la valori de aproximativ 70% la valori în jurul a 80%. Se poate aprecia că firma este situată pe un trend ascendent în ceea ce privește stabilitatea financiară.

2.8.3. Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune

Utilizarea activului patrimonial	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
Lichiditatea rapidă	175%	207%	194%	157%	375%	269%
Lichiditatea imediată	6%	25%	15%	44%	102%	82%
Lichiditatea curentă	189%	213%	203%	167%	383%	287%
Durata de rotație a stocurilor	39	10	15	22	5	122
Durata de rotație a creanțelor	465	329	264	239	177	1.221
Durata de rotație a datoriilor către furnizori	274	181	148	212	65	654
Capital de lucru net / Cifra de afaceri	64%	44%	36%	14%	33%	383%

Viteza de rotație a activelor circulante reprezintă un indicator de eficiență care reflectă schimbările

³ Stan, S., Anghel, I. – Evaluarea Întreprinderii, Ediția a –VIII-a revizuită, IROVAL București, 2016, pag.69

intervenite în activitatea întreprinderii (în special în activitatea de exploatare: modificarea procesului de aprovizionare și producție, reducerea costurilor, scurtarea ciclului de producție și a perioadei de desfacere și încasare a producției etc.). Volumul activelor circulante depinde de doi factori, și anume: cifra de afaceri și viteza de rotație a activelor circulante. Cu cât activele circulante vor parcurge mai repede fiecare stadiu al rotației capitalului, cu atât viteza de rotație va fi mai mare, iar nevoia de fond de rulment mai mică pentru un volum dat al activității, respectiv al cifrei de afaceri.

Indicatorii ce reflectă lichiditatea companiei oferă informații despre bunurile la care întreprinderea poate să facă apel pentru a plăti datoriile pe termen scurt.

Din analiza gradului de utilizare al elementelor patrimoniale se pot trage următoarele concluzii:

- ✓ **Lichiditatea rapidă:** acest indicator ia în considerare doar acele elemente de activ disponibile imediat, ce pot fi utilizate pentru a îndeplini obligațiile pe termen scurt. Se elimina din calcul activele mai puțin lichide, cum ar fi elementele de stocuri sau cheltuielile plătite în avans, în consecință în cazul în care indicatorul are o valoare scăzută arată o dependență crescută a activelor curente față de stocuri. Pentru S.C. **COMNORD S.A.** lichiditatea rapidă are valori foarte ridicate atât la sfârșitul lui 2017 cât și în prima jumătate a lui 2018. Acest lucru semnaleză o capacitate ridicată a companiei de a acoperi datoriile curente din valorificarea activelor circulante de tipul activelor de trezorerie sau din vânzarea portofoliului de creanțe.
- ✓ **Lichiditatea imediată:** determină capacitatea companiei de a-și onora obligațiile imediate apelând la activele cele mai ușor de transformat în disponibilități bănești, respectiv activele de trezorerie. Valoarea acestui indicator este foarte ridicată pentru sfârșitul anului anterior și respectiv jumătatea anului curent. Se poate aprecia că aceste valori crescute sunt benefice activității curente și în general funcționării optime a companiei, dar doar în lipsa existenței unor investiții profitabile în care ar merita să fie investit excesul de numerar deținut de companie. Altfel, activele imediate ale unei companii nu ar trebui menținute în volum foarte mare întrucât acestea nu au capacitate de a genera surplus de rentabilitate, ba din contră ele își pierd din valoare de-a lungul timpului.
- ✓ **Lichiditatea curentă:** este cel mai utilizat indicator de măsurare a solvabilității pe termen scurt a companiei: cu cât acest indicator este mai mare cu atât compania este mai lichidă. Cu toate acestea, un exces de active circulante peste datoriile curente nu înseamnă neapărat că datoriile pot fi plătite cu promptitudine. În cazul în care activele circulante conțin o proporție mare a stocurilor sau a unor creanțe incerte greu colectabile, sau stocuri nevandabile, va avea loc o încetinire a fluxurilor de numerar. Ca urmare, lichiditatea curentă ar trebui să fie analizată împreună cu natura și proporția diferitelor tipuri de active circulante, natura datoriilor curente, natura fluxurilor de numerar, cu așteptările viitoare și natura activității în sine. Echilibrul între datoriile pe termen scurt și cele pe termen lung ar trebui, de asemenea, luate în considerare: unele companii folosesc în cea mai mare parte refinanțarea datoriei pe termen scurt, în timp ce alții preferă să se finanțeze pe termen lung. Un mix între datoriile pe termen scurt și lung va afecta lichiditatea curentă concomitent cu rentabilitatea companiei. Lichiditatea curentă și alți indicatori similari de solvabilitate sunt indicatori-cheie pentru multe companii. Concomitent cu îmbunătățirea stocului și managementul inventarului (aprovizionări "just in time", pe baza de organizare CRM, etc.), companiile tind să dezvolte politici de management financiar agresive care conduc la un nivel mai ridicat al creditorilor comerciali și un control mai redus asupra debitorilor comerciali. **S.C. COMNORD S.A.** înregistrează valori foarte ridicate ale lichidității curente, analiza pe componente

a structurii activelor și datorilor curente indică aspectul potrivit căruia datoriile din exploatare ar putea fi acoperite aproape în totalitate de activele de trezorerie. La această valoare ridicată a indicatorului contribuie și mărimea considerabilă a creanțelor din exploatare, dar acesta poate fi considerat un aspect specific sectorului construcțiilor de clădiri cu destinație rezidențială și nerezidențială.

- ✓ **Durata de rotație a stocurilor:** această rată reflectă perioada de timp necesară bunului produs sau serviciului prestat să treacă de la element inventar la cifră de afaceri, în consecință evaluează eficiența managementului operațional. Din datele preluate de la client reiese o preocupare constantă a managementului companiei S.C. COMNORD S.A. pentru reducerea acestui indicator. Nu vom lua în considerare durata de rotație a stocurilor valabilă la finele lunii 2018 întrucât aceasta nu poate fi comparată cu valorile raportate la sfârșit de an, ținând cont de specificul activității ce implică aprovizionări mai mari în decursul sezonului favorabil construcțiilor.
- ✓ **Durata de rotație a creanțelor:** reflectă intervalul de timp în care facturile emise de către companie sunt achitate de clienți. Cu cât facturile sunt achitate mai repede, cu atât necesarul de capital de lucru este mai mic. Lichiditățile însemnate de care dispune compania pot reprezenta un avantaj competitiv, în acest fel firma putând să negocieze cu clientii durate mai mari de încasare a creanțelor. De asemenea, lichiditățile ridicate pot reprezenta o măsură de siguranță luată de companie pentru a compensa managementul defectuos al creanțelor. Durata de rotație a creanțelor este în continuă scădere în cazul S.C.COMNORD S.A., ceea ce reprezintă un aspect pozitiv explicat de îmbunătățirea abilităților companiei de a încasa sumele convenite de la clienți.
- ✓ **Durata de rotație a furnizorilor:** reflectă numărul mediu de zile în care se onorează obligațiile de plată către furnizori și alți creditori comerciali. Interesul companiei ar fi ca rotația furnizorilor să fie cât mai lungă, cu condiția de a nu presupune costuri prea mari. Valorile extreme ale acestui indicator exprimă un semnal pentru neplata furnizorilor, ceea ce reprezintă un risc de alterare a relațiilor cu aceștia, dar și implicit un risc de faliment. O creștere a nivelului acestui indicator de la o perioadă la alta, reprezintă o majorare a capitalului de lucru și a free cash flow-ului disponibil, compania dispunând de mai multe resurse financiare pentru acoperirea altor nevoi curente. Pentru S.C. COMNORD S.A. valorile acestui indicator pe perioada analizată sunt în scădere, de la 274 de zile în 2013 la 65 de zile la finele lui 2017. La o primă interpretare această descreștere poate fi considerată ca mai puțin benefică pentru sănătatea financiară a companiei, însă, în cazul de față, ea trebuie coroborată cu evoluția celorlalți indicatori specifici managementului activității de exploatare. Astfel, în condițiile unei diminuări similare și a celorlalte elemente componente ale ciclului de conversie a numerarului (perioadă de încasare creanțe, perioadă de valorificare a stocurilor), descreșterea numărului mediu de zile în care se onorează datoriile față de furnizori este justificată și benefică, indicând interesul companiei pentru eficientizarea managementului CCC (cash conversion cycle).
- ✓ **Capital de lucru net / Cifra de afaceri:** acest indicator reflectă consumul de capital de lucru utilizat în cadrul activității de exploatare pentru operațiuni și achiziții, ce ajută la formarea cifrei de afaceri. Acest indicator este utilizat pentru a arăta relația dintre resursele ce finanțează activitatea operațională și cifra de afaceri generată de aceste operațiuni. Valorile ridicate ale acestui indicator exprimă eficiența în utilizarea activelor curente și a datorilor curente pentru a genera cifră de afaceri. În sens invers, o valoare mică a acestui indicator exprimă faptul că societatea are un nivel

- ✓ Principalele cheltuieli din exploatare sunt cele reprezentate de cele cu materialele și personalul, precum și cheltuielile cu lucrările și serviciile executate de terți (prestații externe). Așa cum era de așteptat acestea au fluctuat direct proporțional cu mărimea cifrei de afaceri înregistrate, înscriindu-se pe un trend ascendent, dimensionat la nivelul producției în creștere.
- ✓ Ponderea cheltuielilor cu utilitățile se mențin constante ca pondere în totalul cheltuielilor de exploatare, la nivelul de 1% din acestea.

2.8.5.Indicatori de profitabilitate și rentabilitate

Indicatori profitabilitate	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018
Rentabilitatea activelor	0,05%	4,60%	0,09%	-0,28%	3,54%	-1,41%
Rentabilitatea capitalurilor proprii	0,08%	6,97%	0,12%	-0,43%	4,29%	-1,76%
Rentabilitatea capitalurilor angajate	-0,08%	9,60%	0,08%	-3,91%	8,67%	-2,65%
EBITDA / CA	4,15%	15,68%	-3,89%	-2,93%	20,29%	-26,83%
EBIT / CA	-0,13%	11,32%	0,09%	-3,36%	7,71%	-34,95%
Rezultat net / CA	0,15%	9,76%	0,16%	-0,55%	5,25%	-32,98%

În ceea ce privește capacitatea companiei de a produce profit menționăm următoarele:

- ✓ Indicatorii de rentabilitate reflectă următoarele:
 - **Rentabilitatea activelor:** reprezintă eficacitatea utilizării activelor companiei și este un indicator relevant al competitivității. În cazul sectoarelor cu ciclul operațional mare, randamentul activelor este atribuit cu marje de profit mai mari. Valorile mici ale acestui indicator pot fi totuși explicate de necesitatea investițiilor majore în echipament specific sectorului de activitate, pentru asigurarea calității lucrărilor realizate.
 - **Rentabilitatea capitalurilor proprii:** arată profitul net generat de fiecare unitate monetară investită de către acționari sub forma de capitaluri. Valorile mari ale acestui indicator arată o profitabilitate crescută ce maximizează rezultatele resimțite de acționari ca urmare a investiției realizate. Creșterea acestui indicator în condițiile de menținere a aceluiași capital reprezintă un semnal pozitiv pentru investitori. Companiile cu un grad mare de îndatorare tind să obțină o rentabilitate mai mare a capitalurilor proprii, însă dezavantajul constă în riscul mare pe care îl dă dependența ridicată față de creditori. S.C. COMNORD S.A. manifestă pe perioada analizată orientarea politicii de finanțare către capitaluri proprii în detrimentul surselor împrumutate, astfel explicându-se evoluția acestui indicator.
 - **Rentabilitatea capitalurilor angajate:** reprezintă capacitatea companiei de a-și aloca eficient capitalul în investiții profitabile. Acesta reprezintă o indicație asupra modului în care resursele utilizare generează venituri. O rentabilitate mai mică decât costul capitalului atras, reprezintă că profitul generat de resursele atrase este mai mic comparativ cu costul lor. 2017 indică o valoare a acestui indicator ce se situează în apropierea mediei pe sectorul de activitate specific.
- ✓ Indicatorii de profitabilitate prezintă următoarele concluzii:

- **Marja EBITDA:** reflectă cel mai bine rentabilitatea activității operaționale. În comparația cu competitorii din sector, un nivel inferior mediei industrie, indică o potențială inferioritate operațională și poate conduce la viitoare probleme întâmpinate de companie. Pentru S.C. COMNORD S.A. este de semnalat gradul de dependență ridicată al soldului EBITDA la fluctuațiile și mărimea cheltuielilor cu lucrări și servicii executate de către terți. Se apreciază că există un nivel ridicat al volatilității marjei EBITDA, reținându-se totuși valoarea pozitivă și ridicată a acesteia la nivelul lui 2017, respectiv 20,29%.
- **Marja EBIT:** reprezintă ponderea profitului operațional în cifra de afaceri, acest indicator exprimă capacitatea companiei de a genera valoare adăugată pentru acționarii săi. Această marjă arată profitabilitatea afacerii în sine, fără a lua în calcul cheltuielile ce nu țin de aceasta. De regulă, diferențele dintre marja EBITDA și marja EBIT sunt puse pe seama unor cheltuieli mari cu amortizarea, însă în cazul S.C. COMNORD S.A. acestea vin din înregistrarea de ajustări privind activele circulante, precum și provizioanele pentru riscuri și cheltuieli, și în mai mică măsură din înregistrarea deprecierii imobilizărilor, apreciindu-se o politică constantă privind amortizarea mijloacelor fixe.
- **Marja rezultatului net:** reflectă cât profit generează fiecare leu de vânzări, această marjă ține cont pe lângă activitatea operațională și de politica de investiții, finanțare și fiscală a companiei. Pe perioada analizată se evidențiază o preocupare continuă a societății S.C. COMNORD S.A. pentru îmbunătățirea acestui indicator, reușind să se atingă o valoare pozitivă de 5,25% în 2017, pornind de la 0,15% în 2013 și trecând printr-o perioadă nefastă cu valoarea negativă în 2016.

2.8.6. Descompunerea Du Pont

Analiza Du Pont este un proces de măsurare a performanței companiei. Această analiză a fost fundamentată în anul 1920 și determină factorii influenți ai rentabilității capitalurilor proprii. În cadrul modelului în 5 pași, elementele care compun ROE sunt următoarele:

- ✓ **Profitul net / Profitul brut:** Acest raport reprezintă procentul din profitul ce revine companiei după plata impozitului pe profit. Profitul net este măsurat după plata taxelor, în cazul în care povara fiscală a companiei ar fi 0, atunci acest raport ar fi egal cu 1.
- ✓ **Profitul brut / EBIT:** Acest indicator exprimă modul în care rata dobânzii influențează profitul. În cazul companiilor neîndatorate, acest raport va fi egal cu 1.
- ✓ **EBIT / Cifra de afaceri:** Acest raport reprezintă marja operațională a companiei.
- ✓ **Rotația activelor totale:** Acest raport indică eficiența utilizării activelor și eficacitatea managementului activelor imobilizate și circulante prin examinarea valorii cifrei de afaceri generate de o anumită cantitate de active.
- ✓ **Rata de structură a capitalului:** Acest raport reprezintă o măsură a levierului companiei și este calculat ca raportul dintre activul total și capitalul propriu, reflectând capacitatea managerilor de a atrage resurse externe. Efectul de levier financiar exprimă influența pe care îndatorarea o are

asupra rentabilității capitalurilor proprii și capacitatea companiei de a investi capitalul împrumutat la o rată superioară ratei dobânzii.

Pentru compania S.C. COMNORD S.A., descompunerea Du-Pont este sintetizată în următorul tabel:

Analiza Du Pont	2013	2014	2015	2016	2017
ROE	0,08%	6,97%	0,12%	-0,43%	4,29%
Profit net / Profit brut	0,62	0,84	0,57	1,12	0,64
Profit brut / EBIT	-1,82	1,02	3,10	0,15	1,07
EBIT/ cifra de afaceri	0,00	0,11	0,00	-0,03	0,08
Rotatia activelor totale	0,34	0,47	0,53	0,51	0,67
Rata de structura a capitalului	1,55	1,51	1,39	1,52	1,21

Datele din tabel evidențiază politica de finanțare dusă de companie (aceea de a utiliza cu preponderență capitaluri propria și nu capitaluri externe). De asemenea se apreciază că un factor important de influență asupra mărimii ratei de rentabilitate îl are rotația activelor totale, de aceea este salutară orientarea echipei de management spre eficientizarea ciclului de conversie a numerarului și îmbunătățirea gestiunii ciclului de producție.

ANALIZA SWOT

Scopul analizei SWOT este sa evidențieze concluziile, analizele mediului intern din care rezultă punctele tari (Strengths) și punctele slabe (Weaknesses) și concluziile analizei mediului extern concretizate în expunerea oportunităților (Opportunities) și a riscurilor (Threats).

Punctele tari ale unei firme sunt acele avantaje pe care aceasta le deține comparat cu alte firme din ramură sau cu alte firme din localitate. Punctele slabe reprezintă acele părți nesatisfăcătoare ale activității societății, în comparație cu firme similare din ramură sau firme din regiune.

Oportunitățile pe care mediul extern le prezintă pentru o anumită firmă sunt acele date ale mediului care pot contribui la dezvoltarea activității firmei și pot avea influențe pozitive asupra acesteia. Riscurile sau pericolele mediului extern sunt acele aspecte ale mediului în care evoluează firma care pot influența negativ activitatea acesteia.

ANALIZA MEDIULUI INTERN

PUNCTE TARI:

- + Vechimea societății pe piața specifică;
- + Portofoliu constant de clienți bazat pe o relație de lungă durată;
- + Parteneriatele de lungă durată ale S.C.COMNORD S.A. cu alte companii și/sau instituții reprezentative pe piața specifică;
- + Rate de lichiditate și solvabilitate foarte bune;
- + Nu prezintă grad de îndatorare ridicat către instituții financiare;
- + Compania a creat un cadru propice de dezvoltare, calificare și atestare continuă a personalului direct productiv.
- + Conducerea societății are experiența necesară dezvoltării activității societății;
- + Compania are implementat sistemul de management al calității, ISO 9001:2008, precum și SR EN ISO 14001:2005;
- + Contracte de parteneriat cu integratori importanți din industria specifică;
- + Proiectele mari sunt asigurate cu suport tehnic de echipele suport ale companiei;

- + Patrimoniu mare de active corporale, adaptată domeniului de activitate în care compania se află ;

PUNCTE SLABE:

- Lipsa informațiilor privind analiza cost-beneficiu per serviciu și client/ pe proiect, pentru identificarea și promovarea acelu segment de piață/ produs/ client/ proiect;
- Activitate mai puțin sensibilă la acțiuni de promovare/ publicitate;
- Ratele de profitabilitate (marja EBITDA și EBIT, marja netă) sunt mai scăzute decât nivelele din piață.

ANALIZA MEDIULUI EXTERN

OPORTUNITĂȚI

- ✓ Piață dinamică cu evoluții pozitive ale cererii și ofertei;
- ✓ Localizare într-o zonă cu potențial foarte ridicat de dezvoltare;
- ✓ Concentrarea unei cote de piață mai mari prin dezvoltarea unor proiecte cu partenerii integratori.

RISCURI:

- ❖ În contextul actual, și având în vedere tendințele economiei românești, numărul potențialelor riscuri pentru societate este mic; acesta fiind surprins prin coeficientul beta utilizat în cadrul estimării ratei de actualizare. Din punct de vedere extern riscurile apariției unor competitori direcți la nivel național este minim, având în vedere nivelul ridicat al investiției necesare.
- ❖ Concurența prin preț din partea competitorilor deja existenți atât la nivel național, cât și la nivel regional.
- ❖ Personalul specializat să migreze la concurență;
- ❖ Intensificarea concurenței duce la diminuarea marjelor de profitabilitate, ceea ce ar putea afecta potențialul de dezvoltare al companiei;
- ❖ Climatul politic instabil ce are repercursiuni asupra cursului, ratelor de dobândă și indirect asupra performanței companiei ;
- ❖ Lipsa finanțării externe limitează potențialul de dezvoltare a companiei;

3. EVALUAREA SOCIETĂȚII

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2018, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2013, pentru evaluarea capitalului propriu al unei entități sunt:

- ✓ Abordarea prin venit
- ✓ Abordarea prin piață
- ✓ Abordarea prin active. Este recomandată doar în cazul companiilor de tip start-up sau a celor ce nu respectă principiul continuității activității.

Activitatea principală a companiei a fost și este generatoare de profit; bugetul de venituri și cheltuieli se axează pe așteptările managementului cu privire la evoluția viitoare a entității în raport cu actualele condiții economice. Abordarea prin venit a fost aplicată plecând de la bugetul de venituri și cheltuieli întocmit de managementul companiei și verificat de către evaluator cu date de piață, respectiv evoluția așteptată a domeniului.

3.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Presupune estimarea valorii companiei pe baza câștigurilor viitoare (free cash flow) de care ar putea dispune acționarii actuali în ipoteza continuității activității. Metoda se bazează ca și concept pe însumarea câștigurilor actualizate aferente atât perioadei de previziune explicite cât și a celei non-explicite, valori care sunt obținute prin previzionarea rezultatelor financiare având în vedere toate informațiile de care dispune managementul și acționarul majoritar al companiei la data evaluării. Prin această abordare va fi recunoscută și valoarea aportului elementelor necorporale neidentificabile distinct (brand, goodwill sau badwill) de care nu se poate ține seama în cadrul Abordării pe bază de active.

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat
- Metoda capitalizării venitului.

S-a aplicat metoda cash flow-ului net actualizat, pentru a surprinde atât impactul evoluției pieței specifice, cât și alinierea activității companiei pe un trend de stabilitate în ceea ce privește evoluția Cifrei de Afaceri.

Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea activității de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția investitorilor.

Pașii principali ai aplicării metodei sunt următorii:

- ✓ Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor
- ✓ Estimarea ratei de actualizare
- ✓ Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor pe o perioadă explicită
- ✓ Estimarea valorii reziduale
- ✓ Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale
- ✓ Adăugarea activelor neoperaționale (în afara exploatarei)
- ✓ Obținerea valorii capitalului acționarilor după deducerea valorii datoriilor financiare nete
- ✓ Împărțirea valorii capitalului acționarilor la numărul de acțiuni rezultând valoarea de piață a unei acțiuni.

3.1.1. Fundamentarea previziunilor veniturilor și cheltuielilor

Previziunile COMNORD S.A. s-au făcut pornind de la elementele componente ale Bugetului de Venituri și Cheltuieli întocmit de conducerea companiei și analizat de noi împreună cu aceasta. S-a ținut cont de situația actuală a societății, de istoricul activității cât și de informațiile cunoscute la data evaluării privind evoluția viitoare a pieței specifice. Situațiile previzionate au conținut: cifra de afaceri, principalele categorii de cheltuieli operaționale și profitul obținabil.

Premisele aplicării metodei sunt:

- Durata previziunii de 5 ani și jumătate (iulie-decembrie 2018 – 2023) a presupus că după această perioadă evoluția afacerii se va încadra pe o tendință de creștere. În plus, considerăm că acesta este orizontul de timp pentru care gradul de acuratețe a previziunilor se poate menține în limite acceptabile în ce privește evoluția viitoare a întreprinderii.
- Bugetul previzionat și fluxurile financiare au fost elaborate pe baza bugetului estimat pus la dispoziție de către compania COMNORD S.A. și de asemenea pe baza tendințelor pieței (așa cum se prezintă ele la data evaluării).
- Întrucât bugetul de venituri și cheltuieli este întocmit în monedă nominală (luând în calcul evoluția cursului valutar și a ratei inflației în următorii ani), a dus la necesitatea exprimării tuturor indicatorilor în monedă nominală – lei.
- Rezultatele acestei abordări sunt valabile sub rezerva, specifică, de neîndeplinire ale unor elemente luate în calcul, din motive imposibile a fi avute în vedere la momentul evaluării.

Previziunea cifrei de afaceri

Cifra de afaceri a fost previzionată pornind de la cifra de afaceri estimată de companie pentru perioada iulie-dec 2018 în funcție de contractele aflate în derulare și sumele ce vor fi încasate din proiectele în lucru de la data evaluării. Realizând o analiză istorică a cifrei de afaceri și fluctuațiile acesteia în timp, vom porni din primul an întreg de previziune de la cifra de afaceri estimată pentru anul 2018, ajungând treptat la media cifrei de afaceri aferentă proiectelor de construcții din perioada 2013-2017. În cadrul perioadei de previziune non-explicita nivelul cifrei de afaceri va fi indexat cu inflația previzionată la leu pe termen lung de 2,5%. (sursă: <https://tradingeconomics.com/romania/forecast>)

În cele ce urmează prezentăm estimarea a fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor, ce a fost utilizată în cadrul abordării prin venit:

(lei)	DCF												
	Valori istorice						Valori previzionate						
	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018	Iulie-dec 2018	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	VT
Cifra de afaceri (moneda nominala)	46.694.733	70.399.708	70.094.788	70.260.876	78.930.667	5.065.843	25.053.654	37.739.747	44.319.984	50.900.220	57.480.456	64.060.692	65.662.210
% creștere nominala	-	51%	0%	0%	12%	-94%	-64,3%	25,3%	17,4%	14,8%	12,9%	11,4%	2,5%
Total venituri operationale	44.613.158	80.609.091	73.332.511	69.880.534	86.871.659	6.105.857							
Costuri operationale	42.680.840	69.568.979	76.057.626	71.940.527	70.855.306	7.464.925	22.459.968	36.380.458	42.544.120	48.654.461	54.711.479	60.715.176	62.233.055
% CA	95,7%	86,3%	103,7%	102,9%	81,6%	122,3%	89,6%	96,4%	96,0%	95,6%	95,2%	94,8%	94,8%
EBITDA	1.932.318	11.040.112	-2.725.115	-2.059.993	16.016.353	-1.359.068	2.593.686	1.359.290	1.775.863	2.245.759	2.768.977	3.345.516	3.429.154
% Cifra de afaceri	4,1%	15,7%	-3,9%	-2,9%	20,3%	-26,8%	10,4%	3,6%	4,0%	4,4%	4,8%	5,2%	5,2%
Minus : Amortiz. și proviz. (mob. corp. și necorp.)	488.481	501.595	706.174	561.195	490.167	299.042	150.819	301.639	301.639	301.639	301.639	301.639	309.180
Minus : Ajustarea valorii activelor circulante	0	573.981	93.170	0	11.295.580	-94.214	0	0	0	0	0	0	0
Minus : Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli	1.505.126	1.992.284	-3.588.554	-260.678	-1.854.505	206.546	0	0	0	0	0	0	0
% Total venituri	4%	4%	-4%	0%	13%	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	-61.289	7.972.252	64.095	-2.360.510	6.085.111	-1.770.442	2.442.867	1.057.651	1.474.224	1.944.120	2.467.338	3.043.877	3.119.974
Minus : Impozit pe profit	42.788	1.262.784	85.318	42.288	2.349.105	0	390.859	169.224	235.876	311.059	394.774	487.020	499.196
Profit operational net (EBIT - Impozit pe profit)	-104.077	6.709.468	-21.223	-2.402.798	3.736.006	-1.770.442	2.052.008	888.427	1.238.348	1.633.061	2.072.564	2.556.857	2.620.778
Plus : Amortizare și depreciere							150.819	301.639	301.639	301.639	301.639	301.639	309.180
Minus : Investiții în imobilizări							150.819	301.639	301.639	301.639	301.639	301.639	309.180
Minus : Variația capitalului de lucru net							0	-4.363.128	1.974.071	1.974.071	1.974.071	1.974.071	480.455
Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor							2.052.008	5.251.554	-735.722	-341.010	98.493	582.786	2.140.323

Fluxurile financiare la dispoziția investitorilor au fost estimate pornind de la:

- Bugetul de Venituri și Cheltuieli estimat de către managementul companiei.
- Activitatea investițională.
- Variația capitalului de lucru.

Bugetul de venituri și cheltuieli

Bugetul de venituri și cheltuieli pentru perioada iulie-dec 2018 - 2023 a fost estimat pornind de la așteptările managementului cu privire la evoluția viitoare a activității entității analizate.

Cifra de afaceri netă a companiei este generată în principal de activitatea de antreprenariat a proiectelor de construcții.

Previzunile pentru perioada iulie-dec 2018- 2023 au fost verificate de către evaluator pornind de la o serie de indicatori de piață, precum: marja EBITDA, evoluția așteptată a sectorului, etc. Ca rezultat al acestei verificări realizate putem concluziona următoarele:

- Veniturile sunt angrenate în general pe un trend de creștere, în acord cu evoluția așteptată a sectorului de construcții.
- Marja operațională EBITDA se încadrează pe un trend crescător de la 3,6% la 5,2%. Analizând istoricul companiei se poate sesiza faptul că entitatea a obținut și marje negative (anii 2014-2015) dar și marje pozitive maximul perioadei analizate fiind în anul 2017. În cadrul analizei, a fost considerată marja de 10,4% pentru perioada iulie-dec 2018, aceasta fiind marja estimată de client. În anul 1 al previziunii explicite marja de 3,6% reprezintă marja estimată de client pentru anul 2018. Pornind de la această marjă, progresiv s-a ajuns la 5,2% (marja pieței conform Amadeus pentru perioada 2013-2016) pentru grupul de comparabile identificat.

Company name	City	Country	Number of employees (last value)	EBITDA Margin 2016	EBITDA Margin 2015	EBITDA Margin 2014	EBITDA Margin 2013
Conarg AG SRL	Pitești	Romania	127	5%	8%	10%	2%
General Construct SRL	Suceava	Romania	0	7%	11%	8%	6%
ROM Service Construct SRL	București Sectorul 1	Romania	48	3%	6%	33%	11%
Concas SA	Buzău	Romania	251	8%	4%	5%	6%

Company name	City	Country	Number of employees (last value)	EBITDA Margin 2016	EBITDA Margin 2015	EBITDA Margin 2014	EBITDA Margin 2013
Eren Cons SRL	Brasov	Romania	72	5%	1%	3%	3%
ACI Cluj SA	Cluj-Napoca	Romania	365	5%	6%	6%	3%
Rotary Constructii SRL	Bucuresti Sectorul 1	Romania	132	7%	11%	6%	6%
Concelex SRL	Bucuresti Sectorul 1	Romania	134	8%	5%	6%	12%
Strabag SRL	Bucuresti Sectorul 5	Romania	615	6%	4%	4%	10%
Bog 'Art SRL	Bucuresti Sectorul 1	Romania	413	2%	3%	3%	3%
Constructii Erbasu SA	Bucuresti Sectorul 1	Romania	667	4%	10%	12%	13%
Con-A SRL	Selimbar	Romania	580	7%	8%	6%	7%
Porr Construct SRL	Bucuresti Sectorul 2	Romania	236	3%	3%	6%	-3%

Rezultate eșantion entități comparabile:

EBITDA %	2013	2014	2015	2016	Mediana 2013-2016
Mediana	6%	8,2%	6,2%	5,3%	5,2%

Activitatea investițională

Având în vedere faptul că societatea desfășoară activitatea principală de antreprenariat pe proiecte de construcții civile, investițiile în immobilizări vor fi la nivelul amortizării clădirilor și a echipamentelor ce vor rămâne în proprietate și unde societatea își ca desfășura o parte din activitatea administrativă (amplasamentul din Buftea).

Variația capitalului de lucru

Ponderea capitalului de lucru, neafectat de activitatea intragrup (ce reprezintă în unele cazuri surse de finanțare) și alte datorii precum dividende de plată pornește în prima perioadă de previziune de la 62,6%, acesta fiind raportul dintre capitalul de lucru și cifra de afaceri estimată pentru această perioadă. Analizând istoric evoluția capitalului de lucru, acesta a reprezentat în medie 30% din cifra de afaceri. Considerând că, activitatea companiei se va menține în viitor, iar specificul activității va rămâne același pentru perioada de previziune explicită (anul 1- anul 5) și în perioada non-explicită, nivelul capitalului de lucru se va menține la nivelul de 30%

Capital de lucru (lei)	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018	ulie-dec 2011	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	VT
Creanțe	58.808.007	63.008.362	50.025.609	45.280.166	37.490.470	27.038.231							
Stocuri	5.012.132	2.044.199	2.823.943	4.230.569	1.060.968	3.429.874							
Total Active Curente	63.820.139	65.052.561	52.849.552	49.510.735	38.551.438	30.468.104							
% CA	137%	92%	75%	70%	49%	601%							
Datorii comerciale	30.064.066	27.309.368	26.273.273	18.619.987	6.137.891	10.991.012							
Alte datorii	5.461.434	7.991.280	2.534.682	22.783.368	8.104.200	3.792.041							
Venituri înregistrate în avans	0	0	0	21.573	0	0							
Total datorii curente	35.525.500	35.300.648	28.807.955	41.381.782	14.242.091	14.783.052							
% CA	76%	50%	41%	59%	18%	292%							
Capital de lucru	28.294.639	29.751.913	24.041.597	8.128.953	24.309.347	15.685.052	15.685.052	11.321.924	13.295.995	15.270.066	17.244.137	19.218.208	19.698.663
% CA	61%	42%	34%	12%	31%	309,6%	62,6%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%

Menționăm faptul că activele și datoriile curente aferente datei evaluării prezentate în tabelul de mai sus nu cuprind următoarele:

Sume ce nu au fost incluse în Capitalul de lucru (lei)	30.06.2018
Creante (sume de incasat de la entitati afiliate)	1.421.195
Lichiditati si active financiare	15.080.480
Debitori diversi	5.265.520
Cheltuieli in avans	154.979
Creante nerecuperabile	629.019
Creditori diversi	3.614.280

3.1.2. Estimarea ratei de actualizare

În cele ce urmează prezentăm modalitatea de estimare a ratei de actualizare, ce a fost utilizată în cadrul abordării prin venit.

Având în vedere că rata de actualizare sau altfel spus, costul capitalului investit nu este observabil direct, au fost elaborate modele variate, prezumții și aproximări care să conducă la valoarea corespunzătoare. Astfel calea cea mai consacrată utilizată în prezent este WACC (Weighted Average Cost of Capital), ce consideră Cost of Equity, estimat prin modelul CAPM (Capital Assets Pricing Model) coroborat cu Cost of Debt respectiv raportului mediu regăsit în piață pentru indicatorul Debt/Equity.

Estimarea Costului Capitalului Propriu (Cost of Equity)

Relația de calcul pentru estimarea Cost of Equity prin modelul CAPM este:

$$R_a = R_f + ERP \times \beta_{adj} + CRP + \alpha$$

unde, R_a – rata de actualizare

R_f – rata de bază fără risc

ERP – prima de risc a pieței

β_{adj} - coeficient ajustat de evaluare a riscului sistematic

CRP – prima de risc de țară

α – primă de risc asociată strict companiei evaluate și scenariului de previziune considerat

Aplicarea acestei abordări cu rigurozitate în România este dificilă datorită lipsei sau insuficienței informațiilor publice referitoare la estimarea principalelor componente și aici facem referire în special la **prima de risc și coeficientul β** .

Menționăm faptul că fluxurile financiare la dispoziția investitorilor au fost întocmite în monedă nominală; astfel că rata de actualizare estimată este una nominală (are în vedere inflația așteptată).

În continuare vom estima fiecare din cele 5 componente ale ratei de actualizare:

1. Rata de bază fără risc (R_f)

Rata fără risc și prima de risc de piață, asemeni celorlalte componente ale costului capitalului propriu reprezintă concepte orientate spre viitor (forward-looking). Costul capitalului reprezintă un concept orientat spre viitor explicat de faptul că în evaluare (a unei companii spre exemplu), se estimează valoarea prezentă a beneficiilor viitoare obținabile din deținerea companiei.

Rata de bază fără risc reprezintă acea investiție care determină remunerarea capitalului investit în condiții de risc minim (dobânda actuală la obligațiunile guvernamentale pe termen lung – la data evaluării). Pentru companii ce își desfășoară activitatea în Europa se consideră rată de bază fără risc nominală ca fiind randamentul la scadență a obligațiunilor de stat emise de state având rating AAA și maturitate de cel puțin 10 ani, coroborat cu inflația așteptată monedei euro respectiv monedei naționale (unde își desfășoară activitatea compania).

În perioadele de fluctuație, în care ratele fără risc înregistrează valori foarte mici datorate intervențiilor băncilor centrale pe piața monetară, analiștii iau în considerare “normalizarea” ratei fără risc. Prin “normalizare” se înțelege estimarea unei rate fără risc care să reflecte cât mai aproape de realitate media sustenabilă a randamentelor obligațiunilor de stat⁴.

În estimarea ratei fără risc normalizate, Duff & Phelps au utilizat valori medii la sfârșit de lună și un model Build-Up. Considerând medii ale randamentelor obligațiunilor de stat pe termen lung, au fost obținute următoarele valori ale ratei fără risc nominale:

- Randamentul normalizat al obligațiunilor de stat emise în SUA și maturitate termen lung, 20 de ani, estimat de Duff & Phelps la o valoare de 3,5%.
Sursele datelor sunt prezentate mai jos:

Exhibit 8: Long-term Normalized Risk-free Rates (R_f) Used as Inputs in the Calculations in This Book (as of March 31, 2018)

Area	€ EUR	£ GBP	\$ USD
World	2.5%	3.5%	3.5%
European Union	2.5%	3.5%	3.5%
Eurozone	2.5%	3.5%	3.5%
United Kingdom	2.5%	3.5%	3.5%

2. Prima de risc a pieței

Prima de risc a pieței de capital (ERP) reprezintă un element de bază al determinării costului capitalului cu ajutorul modelului CAPM (Capital Asset Pricing Model). Aceasta și rata fără risc sunt concepte intercorelate, prima de risc determinându-se în relație cu rata fără risc. În esență, ERP este randamentul suplimentar așteptat de investitori pentru asumarea unui risc adițional, asociat cu investiția într-un portofoliu diversificat de acțiuni, prin comparație cu randamentul așteptat al unei investiții în active fără risc.

Pentru a calcula prima de risc a pieței am estimat:

a. Prima de risc a pieței pentru o piață matură:

- ✓ prima de risc (ERP) pentru o piață matură preluată din studiul Duff & Phelps – prima estimată începând cu martie 2018, este de **5%**, corespondentă ratei fără risc de 3.5%;

⁴ <http://www.duffandphelps.com/assets/pdfs/publications/valuation/coc/erp-and-rfr-recommendation-jan-31-2016.pdf>

A summary of the long-term ERPs used in the calculations of this book are provided in Exhibit 9.^{21,32}

Exhibit 9: Long-term Equity Risk Premium (ERP) Used as Inputs in the Calculations in This Book
(as of March 31, 2018)

Area	€ EUR	£ GBP	\$ USD
World	4.4%	4.4%	4.4%
European Union	5.3%	5.2%	5.0%
Eurozone	5.3%	5.2%	5.0%
United Kingdom	5.3%	5.2%	5.0%

Company Screening Process

- b. La prima de risc pentru o piață matură s-a adăugat prima de risc de țară a României:
 ✓ riscul de țară al României (**2,7%**) estimat de Duff & Phelps, corespunzător rating-ului BBB-.

Country	Region	D&P Implied CRP
Liechtenstein	Western Europe	0.00%
Lithuania	Central and Eastern Europe	0.80%
Luxembourg	Western Europe	0.00%
Macedonia	Central and Eastern Europe	4.80%
Malta	Western Europe	1.70%
Moldova	Central and Eastern Europe	7.80%
Montenegro	Central and Eastern Europe	4.70%
Netherlands	Western Europe	0.00%
Norway	Western Europe	0.00%
Poland	Central and Eastern Europe	1.40%
Portugal	Western Europe	3.90%
Romania	Central and Eastern Europe	2.70%

3. Coeficientul β

În estimarea coeficientului de volatilitate β aferent sectorului construcțiilor, am utilizat baza de date Duff & Phelps pentru zona euro:

- D&P Construction& Engineering beta – 0,9



În cadrul procesului de evaluare s-a avut în vedere un coeficient beta levered, pornind de la un raport mediu Debt/Equity identificat în piață coroborat cu nivelul de taxare din România.

În cele ce urmează prezentăm datele utilizate pentru identificarea raportului Debt/Equity mediu:

	D/E
54,10%	Duff & Phelps

Pentru a fi consecvenți cu sursele utilizate în vederea estimării indicatorului beta levered am utilizat raportul Debt/Equity consemnat în sursa prezentată mai sus; astfel rezultatul este:

	Beta - levered
1,21	Duff & Phelps

Formula matematică ce a stat la baza acestei estimări este:

$$B_U = \frac{B_L}{[1 + (1 - T_c) \times (D/E)]}$$

Where:

B_L is the firm's beta with leverage.

T_c is the corporate tax rate.

D/E is the company's debt/equity ratio.

S-a observat că în timp, coeficientul beta al unei companii tinde către valoarea medie aferentă industriei. Astfel, coeficientul beta levered trebuie ajustat, iar în acest sens se evidențiază metoda Bloomberg (Bloomberg Adjusted Beta, sau Smoothed Beta). Coeficientul ajustat Beta reprezintă o estimare a coeficientului Beta previzionat pentru un activ. Acesta este derivat inițial cu ajutorul datelor istorice, dar ținem cont de ipoteza că acest coeficient tinde în timp către 1, media pieței. Astfel formula utilizată pentru ajustarea Beta este: $(0.67) \times \text{Beta neajustat} + (0.33) \times 1.0$.⁵

Coeficientul Beta ajustat a fost determinat prin ponderarea cu 67% a coeficientului neajustat și cu 33% a coeficientului Beta al pieței, de 1, rezultând un Beta ajustat de **1,21**.

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentară, cuantificată prin coeficientul alpha pentru a ține cont de faptul că:

- ✓ Activitatea entității este susținută de contractele ce pot fi încheiate pentru proiectele de construcții unde societatea activează ca antreprenor general, astfel deși piața construcțiilor este una activă în acest moment, previziunile depind în principal de capacitatea managementului companiei de a menține activitatea la nivelul actual. Pentru aceste aspect și pentru a ține cont de faptul că există posibilitatea nerealizării previziunilor a fost asimiliat un risc alpha de 3%.

Estimarea Costului Capitalului Propriu (Cost of Equity):

Estimarea costului capitalului propriu (CAPM)	
Rf	3,50%
ERP	5,00%
β	1,21
CRP	2,70%
α	5%
$K_{cpr} = R_f + ERP \cdot \beta + CRP + \alpha$	17,24%

Estimarea Costului Mediu Ponderat al Capitalului (WACC)

Pentru estimarea **costului mediu ponderat al capitalului** celelalte elemente luate în calcul au fost:

- ✓ Structura estimată a capitalului, pornind de la situația actuală a structurii de finanțare în piața specifică – estimată la 54,1%
- ✓ Costul brut real al finanțării aferent capitalurilor împrumutate, calculat pornind de la media costului nominal al creditelor noi acordate societăților nefinanciare în lei pentru perioada iulie 2013- iunie 2018– 5,18%;

⁵ Roger J. Grabowski – Estimating Discount Rates in Global and Local Financial Environment, 27 May 2016

- ✓ Valoarea rezultată a **Costului mediu ponderat al capitalului (WACC)** este:

Estimarea WACC	
Structura Capitalului Investit	
Datorii financiare / Capital Investit	35,11%
Capital propriu / Capital Investit	64,89%
D / E	54,10%
Estimarea costului Capitalului Propriu	
Costul Capitalului Propriu	17,24%
Costul Datoriilor	
Costul brut al datoriilor	5,18%
Rata impozitului pe profit	16,00%
Costul net al datoriilor	4,35%
WACC	
	12,7%

3.1.3. Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor

Fluxurile financiare la dispoziția investitorilor (CFI) sunt compuse ca și părți principale din Fluxurile din exploatare și Fluxurile din investiții. În cadrul CFI (Cash-flow la dispoziția investitorilor) nu se ține seama de fluxurile aferente activității de finanțare.

Fluxul din activitatea curentă are ca și intrare profitul brut al activității curente și ca ieșire, impozitul pe profit și modificările în structura capitalului de lucru (variația necesarului de fond de rulment). Profitul brut și impozitul pe profit au fost preluate din cadrul bugetului previzionat. Modificările în structura capitalului de lucru au fost estimate conform prevederilor din subcapitolele precedente.

Fluxurile din investiții - Având în vedere faptul că societatea desfășoară activitatea principală de antreprenariat pe proiecte de construcții civile, investițiile în imobilizări vor fi reprezentate de amortizarea clădirilor și a echipamentelor ce vor rămâne în proprietatea și unde societatea își desfășoară o parte din activitatea administrativă (amplasamentul din Buftea).

Investitiile în perioada de previziune non-explicite au fost estimate la nivelul amortizării ajustate cu rata inflației.

În cele ce urmează prezentăm fluxurile financiare la dispoziția investitorilor actualizate respectiv valoarea terminală:

(lei)	DCF												
	Valori istorice						Valori previzionate						
	2013	2014	2015	2016	2017	30.06.2018	1 iulie-dec 2018	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	VT
Cifra de afaceri (moneda nominala)	46.594.733	70.399.708	70.094.788	70.260.876	78.930.667	5.065.843	25.053.654	37.739.747	44.319.984	50.900.220	57.480.456	64.060.692	65.662.210
% creșterea nominala	-	51%	0%	0%	12%	-94%	-64,3%	25,3%	17,4%	14,8%	12,9%	11,4%	2,5%
Total venituri operationale	44.613.158	80.609.091	73.332.511	69.880.534	86.871.659	6.105.857							
Costuri operationale	42.680.840	69.568.979	76.057.626	71.940.527	70.855.306	7.464.925	22.459.968	36.380.458	42.544.120	48.654.461	54.711.479	60.715.176	62.233.055
% CA	95,7%	86,3%	103,7%	102,9%	81,6%	122,3%	89,6%	96,4%	96,0%	95,6%	95,2%	94,8%	94,8%
EBITDA	1.932.318	11.040.112	-2.725.115	-2.059.993	16.016.353	-1.359.068	2.593.686	1.359.290	1.775.863	2.245.759	2.768.977	3.345.516	3.429.154
% Cifra de afaceri	4,1%	15,7%	-3,9%	-2,9%	20,3%	-26,8%	10,4%	3,6%	4,0%	4,4%	4,8%	5,2%	5,2%
Minus : Amortiz. și proviz. (mob. corp. și necorp.)	488.481	501.595	706.174	561.195	490.167	299.042	150.819	301.639	301.639	301.639	301.639	301.639	309.180
Minus : Ajustarea valorii activelor circulante	0	573.981	93.170	0	11.295.580	-94.214	0	0	0	0	0	0	0
Minus : Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli	1.505.126	1.992.284	-3.588.554	-260.678	-1.854.505	206.546	0	0	0	0	0	0	0
% Total venituri	4%	4%	-4%	0%	13%	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	-61.289	7.972.252	64.095	-2.360.510	6.085.111	-1.770.442	2.442.867	1.057.651	1.474.224	1.944.120	2.467.338	3.043.877	3.119.974
Minus : Impozit pe profit	42.788	1.262.784	85.318	42.288	2.349.105	0	390.859	169.224	235.876	311.059	394.774	487.020	499.196
Profit operational net (EBIT - Impozit pe profit)	-104.077	6.709.468	-21.223	-2.402.798	3.736.006	-1.770.442	2.052.008	888.427	1.238.348	1.633.061	2.072.564	2.556.857	2.620.778
Plus : Amortizare și depreciere							150.819	301.639	301.639	301.639	301.639	301.639	309.180
Minus : Investiții în imobilizări							150.819	301.639	301.639	301.639	301.639	301.639	309.180
Minus : Variația capitalului de lucru net							0	-4.363.128	1.974.071	1.974.071	1.974.071	1.974.071	480.455
Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor							2.052.008	5.251.554	-735.722	-341.010	98.493	582.786	2.140.323
WACC	12,7%												
Perioada de actualizare							0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	
Factorul de actualizare							0,94	0,84	0,74	0,66	0,58	0,52	
Fluxuri de numerar actualizate							1.932.832	4.388.669	-545.493	-224.322	57.483	301.769	

3.1.4. Estimarea valorii terminale

Valoarea terminală (reziduală) este o componentă importantă a estimării valorii prin metoda DCF, ce reprezintă valoarea afacerii aferentă perioadei de previziune non explicite. Având în vedere continuitatea activității, am estimat valoarea reziduală prin capitalizarea cash flow-ului la dispoziția investitorilor aferent primului an al perioadei de previziune non explicite, ținând seama și de nivelul estimat al creșterii anuale aferente acestei perioade – 2,5% (asimilabil inflației pe termen lung pentru moneda națională).

Valoarea terminală s-a estimat pe baza modelului Gordon- Shapiro:

$$V_T = \frac{CFN_{t+1}}{k-g}$$

În care:

CFN_{t+1} = cash-flow-ul net din primul an care urmează după perioada de previziune explicită

k = rata de actualizare

g = rata anuală constantă previzionată pentru creșterea perpetuă a CF

Estimarea ratei de creștere constantă (g)

Rata de creștere constantă de 2,5 % inflația previzionată la leu pe termen lung (sursă: <https://tradingeconomics.com/romania/forecast>)

Având în vedere rata de actualizare estimată la 12,7% respectiv creșterea așteptată în perpetuitate de 2,5 %, rata de capitalizare utilizată în vederea estimării valorii terminale este de **10,2%**.

În cele ce urmează prezentăm sintetic valoarea terminală actualizată:

Valoare terminala (lei)	
Fluxuri de numerar - an terminal	2.140.323
Rata de crestere in perpetuitate - g	2,5%
EBITDA - an terminal	3.429.154
Valoarea terminala	20.958.978
Perioada de actualizare	5,5
Factorul de actualizare	0,52
Valoarea terminala actualizata	10.852.631
<i>%valoarea intreprinderii</i>	<i>65%</i>

3.1.5. Estimarea valorii de piață a capitalului propriu

Prin însumarea cash flow-ului actualizat cu valoarea terminală actualizată rezultă EV (Enterprise Value).

La valoarea EV au fost adaugate

- ✚ Datoriile nete formate din:
 - Creditori diversi
 - Disponibilități bănești (cash, respectiv investiții pe termen scurt)

În cele ce urmează prezentăm sintetic nivelul datoriilor nete (mii lei):

Minus: Total capitaluri împrumutate	3.614.280
Plus: Lichidități	15.080.480
Datorii nete	-11.466.200

- ✚ Creante, debitori diverși și activele în afara exploatării sunt formate din:
 - Creante și debitori diverși:

Entitati afiliate si debitori diversi		
Creante	1.421.195	lei
Debitori diversi	5.080.829	lei
Total	6.502.024	lei

- Activele în afara exploatării:

Active in afara exploatarii	Valoare contabila (lei)	Valoare de piata (lei)	Impozit pe diferenta dintre valoarea de piata si valoarea contabila (lei)	Valoare de piata ajustata (lei)
Buftea	7.366.384	2.227.190	0	2.227.190
Amiral Balescu	9.110.079	22.747.957	2.182.061	20.565.897
Nordului	618.963	1.831.812	194.056	1.637.756
Sos. Bucuresti Targoviste	19.815.193	9.746.286	0	9.746.286
Str. Postasului	70.159	0	0	0
BANEASA REZIDENTIAL SRL	12.380.640	7.744.252	0	7.744.252

Active in afara exploatarii	Valoare contabila (lei)	Valoare de piata (lei)	Impozit pe diferenta dintre valoarea de piata si valoarea contabila (lei)	Valoare de piata ajustata (lei)
PIATA OBOR MARKET&COMPLEX COMERCIAL SA	722.000	859.462	21.994	837.468
IMOPOST DEVELOPMENTS SA	687.470	473.162	0	473.162
GIRUETA	4.492.415	12.207.326	1.234.386	10.972.940
Valoare realizabila neta	55.263.303	57.837.446	3.632.496	54.204.950

De asemenea menționăm că separat s-a adăugat valoarea obținută prin vânzarea imobilului situat în comuna Crevedia, sat Mânăstirea, sos. București- Târgoviste nr 232A, jud. Dâmbovița, având nr. cadastral 83675, înscris în CF 83675 Crevedia, compus din teren în suprafață de 21.235 mp și din construcția situată pe acesta, în valoare de 12.074.431 lei. (conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1581/ 10.07.2018)

Calculul valorii de piață al activelor în afara exploatarii se poate regăsi în cadrul Anexei.

În cele ce urmează prezentăm estimarea valorii capitalului acționarilor pe baza datelor sintetizate anterior:

Output		U.M.
Valoarea Intreprinderii		
Fluxuri de numerar acualizate	5.910.938	lei
Valoarea terminala	20.958.978	lei
Factorul de actualizare	0,52	
Valoarea terminala actualizata	10.852.631	lei
<i>% valoarea intreprinderii</i>	<i>65%</i>	
Valoarea intreprinderii	16.763.568	lei
Plus : Creante fata de entitati afiliate si active in afara exploatarii	72.781.407	lei
Minus: Total Datorii Financiare	3.614.280	lei
Plus: Lichiditati	15.080.480	lei
Datorii nete	-11.466.200	lei
		lei
Valoarea Capitalului Actionarilor	101.011.200	lei
	21.671.100	euro
Numar de actiuni	40.010.552	actiuni
Valoarea de piata / actiune	2,52	lei/actiune

V_{100%} capital propriu prin abordarea prin venit = 101.011.200 lei, echivalent a 2,52 lei/acțiune

3.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin comparații de piață presupune compararea entității evaluate cu alte entități similare și relevante care au fost tranzacționate pe piață, și, în final, estimarea valorii companiei evaluate prin utilizarea unor “chei de conversie” sau altfel spus, coeficienți multiplicatori. Prețurile de tranzacționare sunt analizate prin utilizarea unor elemente de comparație adecvate și în multe situații sunt ajustate corespunzător deosebirilor dintre elementele de comparație ale firmelor comparabile versus entitatea evaluată (compania subiect). Elementele de comparație care stau la baza diferențelor de preț de tranzacționare sunt: dimensiunea firmelor (cifra de afaceri, total active sau total capacități, capitalizarea bursieră), data tranzacțiilor – cât mai recente (față de data evaluării), condiții de vânzare, prețuri, dimensiunea pachetului de acțiuni, creșteri așteptate, profitabilitate, data înființării etc.

Cele trei metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor societăți listate – presupune folosirea ca sursă de informații, piața de capital pe care se tranzacționează titlurile societăților comparabile;
- Metoda comparației cu tranzacții de companii necotate - presupune folosirea ca sursă de informații, piața fuziunilor și achizițiilor de întreprinderi în ansamblul lor;
- Metoda comparației cu tranzacții anterioare de acțiuni proprii – presupune folosirea ca sursă de informații, istoricul tranzacționărilor de acțiuni proprii (volum, preț de închidere etc) dacă societatea este listată și prețul de vânzare din cadrul unei fuziuni sau preluări a întreprinderii subiect, dacă este cazul.

Dintre metodele de comparație, în vederea evaluării companiilor analizate a fost aplicată metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor societăți listate, datorită faptului că informațiile privind societățile comparabile listate sunt mai transparente decât în cazul preluărilor și combinărilor de întreprinderi și conduc la rezultate mai relevante ale abordării prin comparații de piață.

În esență, metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor companii publice, luate ca bază de comparație, face parte din acele metode care folosesc informații furnizate de bursă, pe care evaluatorul le prelucrează și le adaptează în vederea stabilirii valorii de piață a acestor firme. Companiile listate la bursă sunt evaluate zilnic, prin mecanismul cerere-ofertă, coroborat cu nivelul cotației acțiunilor.

O observație care se cere a fi făcută este legată de aplicabilitatea acestei metode și anume, faptul că ea este convingătoare numai atunci când sunt disponibile suficiente informații de piață. Credibilitatea acestei metode este afectată în cazul modificărilor rapide ale condițiilor pieței sau în cazul întreprinderilor/acțiunilor care se vând rar.

Metoda comparațiilor cu tranzacții de acțiuni ale unor companii listate are la bază următoarele ipoteze:

- Cotațiile companiilor listate care fac parte din același sector de activitate și se tranzacționează activ pe o piață liberă pot fi o indicație relevantă asupra valorii, atunci când companiile îndeplinesc criteriile de similaritate și relevanță pentru a permite aplicarea corectă și pertinentă a metodei comparațiilor;
- Dificultatea constă în identificarea companiilor listate care îndeplinesc criteriile de similaritate și relevanță îndeajuns pentru a construi un eșantion reprezentativ pentru sectorul în care activează societatea evaluată - în cazul nostru companii din Europa listate pe piețe bursiere externe și care

activează în sectorul construcțiilor (*sectorul este slab reprezentat pe BVB - astfel încât nu a putut fi considerată ca sursă de informații în construirea eșantionului de societăți comparabile*);

- **În consecință, rezultatul acestei abordări îl considerăm doar rezonabil și a fost utilizat ca și o cheie de verificare a rezultatelor obținute în urma abordării prin venit.**

Sursele de informații utilizate în această abordare au fost:

- Bugetul de venituri și cheltuieli consolidate aferent celor trei companii – informații furnizate de client
- Presa de specialitate
- Duff&Phelps – 2018 Valuation Handbook – International Industry Cost of capital - Eurozone

Etapele evaluării

- Stabilirea ipotezelor și premiselor specifice aplicării abordării prin piață. Această abordare a fost aplicată respectând *principiul continuității activității*, în consecință am selectat doar acele societăți comparabile care respectă acest principiu.
- Stabilirea criteriilor de selecție a companiilor comparabile. Abordarea prin comparații de piață se bazează pe *principiul substitutiei*, principiu conform căruia compania selectată ca și bază de comparație nu trebuie să fie identică cu compania subiect, ci similară și relevantă. Criteriile de similaritate și relevanță se referă la:
 - Similaritate – natura companiei și anume, domeniul de activitate;
 - Relevanță – gradul de risc preluat prin investiția în companie, lichiditate, profitabilitate și performanță etc.

În concordanță cu cele prezentate, am utilizat publicația 2018 Valuation Handbook – International Industry Cost of capital – Eurozone.

Aplicarea metodologiei de evaluare prin comparații bursiere presupune parcurgerea următorilor pași:

- ✓ selectarea firmelor bază de comparație
- ✓ identificarea multiplicatorilor de piață
- ✓ prelucrarea și ajustarea multiplicatorilor de piață
- ✓ stabilirea valorii afacerii evaluate

O observație care se cere a fi făcută este legată de aplicabilitatea acestei metode și anume faptul că ea este convingătoare numai atunci când sunt disponibile suficiente informații de piață.

- ✓ S-a urmărit în primul rând alegerea de companii din același domeniu de activitate – Construction & Engineering – cu scopul de a crea un coș de companii similare.
- ✓ Este foarte importantă asigurarea unei baze de comparație corespunzătoare, deoarece de calitatea eșantionului depinde calitatea evaluării. Pentru aceasta, în urma analizei pieței specifice, au fost reținute câteva criterii esențiale, pentru ca întreprinderile selectate să asigure cerințele „similaritate” și „relevanță”: disponibilitatea situațiilor financiare, EBITDA > 0. Pentru selectarea companiilor comparabile s-a folosit publicația - 2018 Valuation Handbook – International Industry Cost of capital - Eurozone.

Ajustarea elementelor de bilanț și cont de profit și pierdere

Nu a fost necesară ajustarea elementelor din bilanț sau cont de profit și pierdere, întrucât variabilele financiare sunt preluate din baza de date a lui Duff&Phelps și sunt aferente unor companii din Uniunea Europeană ce aplică standardele IFRS în raportarea financiară, astfel că există o bază comună de comparație.

Identificarea multiplicatorilor de piață

Multiplicatorii de piață reprezintă raportul dintre prețul curent de piață al acțiunii (considerând și cursul de schimb valabil la data evaluării) și diverse variabile financiare. Multiplicatorii se calculează pe baza tranzacțiilor realizate pe piață și se aplică asupra aceluiași variabile financiare care au stat la baza determinării lor, pentru a realiza evaluarea companiei.

Multiplicatorii utilizați în cadrul evaluării au fost calculați pe baza valorii de piață a capitalului investit (notat cu EV – valoarea companiei).

Principalul motiv pentru utilizarea acestor multiplicatori este acela că structura de finanțare a companiei poate fi diferită în cadrul întreprinderilor comparabile, astfel că este necesară utilizarea capitalului investit pentru a elimina erorile ce pot apărea datorită acestor diferențe. Totodată, prin evaluarea capitalului investit, nu este necesară realizarea de ajustări a structurii de finanțare curente.

Cei mai utilizați multiplicatori EV, construiți pe baza variabilelor financiare sunt :

- EV/Cifra de afaceri
- EV/EBITDA

Atunci când valorile de piață ale multiplicatorilor companiilor activând în aceeași industrie sunt apropiate, înseamnă că acei multiplicatori sunt folosiți în mod uzual și preferați în cadrul evaluărilor companiilor din acel sector. Astfel, multiplicatorilor care au valori similare pentru diferite firme, li se va acorda o importanță mai mare față de alți multiplicatori care au valori ce deviază de la media sectorului.

Am considerat multiplicatorii EV/EBITDA și EV/Cifra de afaceri, ca fiind cei mai relevanți considerând specificul activității companiei. Pe baza previziunilor aferente companiilor din eșantionul aferent "2018 Valuation Handbook – International Industry Cost of capital - Duff & Phelps", au fost preluați multiplicatorii EV/EBITDA_{5-yr-avg} și EV/Cifra de afaceri_{5-yr-avg}. Variabilele financiare utilizate au fost calculate ca medie a perioadei 2013-2017.

Au fost selectate valorile multiplicatorilor aferenți companiilor ce își desfășoară activitatea în Zona Euro în cadrul industriei "Construction & Engineering". Sursa datelor este "2018 Valuation Handbook – International Industry Cost of capital - Duff & Phelps, Data Exhibit 9/p. 14 - 201030 – Construction & Engineering- Eurozone".

Astfel, multiplicatorii utilizați în procesul de evaluare sunt redați în tabelul de mai jos:

Multiplii - Duff and Phelps, International Valuation Handbook, 2018, Data Exhibit 9/p. 14 - 201030 – Construction & Engineering- Eurozone		
Categorii	Multipliatori	
	EV/EBITDA	EV/Cifra de afaceri
	5yr-average	5yr-average
Median	6,2	0,4

A fost aleasă valoarea mediană a multiplicatorilor calculați ca medie pe 5 ani de zile, fiind considerat un indicator mai relevant din punct de vedere financiar, ce permite o estimare mai eficientă a valorii de piață a companiei.

Au fost obținute următoarele rezultate:

Abordarea prin piața	Multipliatori		u.m.
	EV/EBITDA	EV/Cifra de afaceri	
Multiplicator selectat	6,2	0,4	
Pondere	30%	70%	
Variabila financiara	4.840.735	64.060.692	
Valoarea Intreprinderii	26.940.761		lei
Valoarea datoriilor financiare	3.614.280		lei
Lichiditati, creante si active in afara exploatarii	87.861.887		lei
Valoarea Capitalului Actionarilor	111.188.400		lei
	23.854.500		euro
Numar de actiuni/parti sociale	40.010.552		actiuni/parti sociale
Valoarea de piata/actiune (parte sociala)	2,78		lei/actiuni (parti sociale)

Din valoarea echitabilă a companiei rezultată din aplicarea abordării prin piață – 23.854.500 lei, am scăzut valoarea datoriilor financiare – 3.614.280 lei și am adăugat valoarea lichidităților, crețelor și a activelor în afara exploatării – 87.864.887 lei.

Valoarea echitabilă a întregului capital propriu consolidat al celor trei companii la 30.06.2018 prin această abordare este:

$V_{100\%}$ capital propriu prin abordarea prin piață = 111.188.400 lei, echivalent a 2,78 lei/acțiune

4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Metodele de evaluare utilizate au fost:

- ✓ *Abordarea prin venit* – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului.
- ✓ *Abordarea prin piață* - o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau acțiuni similare care au fost vândute.

Abordarea pe bază de active – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii minus datoriile, nu a fost utilizată deoarece această metodă se aplică companiilor de tip start up sau a companiilor care își diminuează activitatea.

REZULTATELE APLICĂRII ABORDĂRII PRIN VENIT

Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare rezultatul **abordării prin venit** este cel mai reprezentativ.

Argumentele cu privire la selectarea rezultatului abordării prin venit:

- ✓ Valoarea obținută prin metoda fluxurilor financiare actualizate are în vedere atât potențialul de exploatare al patrimoniului societății, pe baza activității curente desfășurate în cadrul acesteia cât și de impactul activelor intangibile neidentificabile distinct asupra valorii companiei. Metoda are la bază cashflow-urile estimate în conformitate cu proiecțiile financiare întocmite de managementul companiei. În consecință, valoarea obținută reflectă cel mai bine așteptările unor potențiali investitori privind performanțele financiare viitoare ale companiei, cu rezervele menționate de evaluator în cadrul prezentării aplicării metodei, cu referire la riscurile care pot avea un impact semnificativ asupra evoluției și dezvoltării viitoare a societății. Având în vedere aspectele prezentate în cadrul raportului se poate considera că pentru scopul prezentei evaluări și relevanța datelor și informațiilor utilizate în aplicarea metodelor de evaluare rezultatul abordării prin venit, respectiv a **metodei fluxurilor financiare actualizate** este cel mai reprezentativ:
- ✓ Ține cont de toate aspectele specifice activității „COMNORD S.A.”, cuantificate prin proiecții financiare;
- ✓ În cadrul acestei abordări se ține cont de toate elementele de active intangibile imposibil de cuantificat separat;
- ✓ Previzunile financiare au fost elaborate ținând cont de situația actuală a societății, de istoricul activității cât și de informațiile cunoscute la data evaluării privind evoluția viitoare a pieței specifice și analizate de noi împreună cu managementul acesteia;

Astfel, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a societatii este:

101.011.200 lei echivalent a 2,52 lei/acțiune

Adrian POPA-BOCHIȘ,
MRICS, REV, MAA
Membru acreditat ANEVAR
Membru titular ANEVAR

- Evaluarea Întreprinderilor
- Evaluarea Proprietăților Imobiliare



Popa

Mihaela LUȚIA
Membru titular ANEVAR

- Evaluarea Întreprinderilor
- Evaluarea Proprietăților Imobiliare



Luția

Georgiana GHEORGHE
Membru titular ANEVAR

- Evaluarea Întreprinderilor



Gheorghe

5. ANEXE

5.1. Estimarea valori de piață activelor în afara exploatării

5.1.1. Amplasament Buftea

Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în Buftea, Str. Santierului nr. 4.



Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

- Teren în proprietate în suprafață de 47.521 mp din acte, 47.452 mp din măsurători, conform extrasului de Carte Funciară nr. 53129, nr. cerere 54783/ 28.02.2018
- Conform Fișei imobilului clădirile de pe amplasament sunt următoarele:

Nr. corp clădire	Denumire	S construita la sol	Cod grupa destinație	Stare pe amplasament
C1	BIROURI (P+1)	238,67	CADM	existenta
C2	CABINA POARTA	6,14	CANEX	existenta
C3	ATELIER ARMATURI	1.358,64	CIND	existenta
C4	ATELIER CONFECTII ARMATURI	479,00	CIND	existenta
C5	ATELIER TAMPLARIE	254,00	CIND	existenta
C6	MAGAZIE	33,65	CANEX	demolata
C7	GRUP ELECTROGEN	51,00	CIND	existenta
C8	POST TRAFU	71,00	CIND	existenta
C9	WC	10,32	CANEX	existenta
C10	ATELIER MECANIC	421,00	CIND	existenta
C11	MAGAZIE	42,00	CANEX	existenta
C12	CABINA POARTA	37,00	CANEX	existenta
C13	CABINA COMANDA	9,88	CANEX	demolata
C14	STATIE COMPRESOARE	106,69	CIND	demolata
C15	MAGAZIE	813,00	CANEX	existenta
C16	ATELIER CONFECTII METALICE	386,00	CIND	existenta
C17	STATIE BETOANE	122,02	CIND	demolata
C18	STATIE BETOANE	168,70	CIND	demolata
C19	SILOZ	19,28	CIND	demolata
C20	SILOZ	5,32	CIND	demolata
C21	REZERVOR APA	19,64	CIND	demolata

Nr. corp cladire	Denumire	S construita la sol	Cod grupa destinatie	Stare pe amplasament
C22	SILOZURI CIMENT	325,12	CIND	demolata
C23	CENTRALA TERMICA	106,00	CIND	existenta
C24	LABORATOR	38,11	CIND	existenta
C25	REZERVOR AER	5,76	CIND	demolata
C26	REZERVOR AER	5,76	CIND	demolata

Conform inspecției realizate și a informațiilor primite de la client, o parte din clădirile înregistrate în Fișa imobilului sunt demolate, acestea au fost specificate în tabelul de mai sus.

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator
Autorizație de construire	25/ 30.06.200	✓
Fișa bunului imobil		✓
Plan de amplasament		✓
Memoriu tehnic		✓
Extras CF	53129/ 28.02.2018	✓
Certificat de Urbanism	67/ 09.02.2018	✓

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

Date despre localitate zonă și vecinătate

Bufta este un oraș în județul Ilfov, Muntenia, România, format din localitatea componentă Bufta (reședința), și din satul Buciumeni. Localitatea se află în vecinătatea nord-vestică a municipiului București, fiind un oraș-satelit al Capitalei. Conform recensământului din anul 2011, Bufta are o populație de 22.178 de locuitori, fiind al treilea centru urban al județului Ilfov din punct de vedere demografic, după Voluntari și Pantelimon. Localitatea a primit statutul de oraș în anul 1968, fiind singurul oraș din fostul sector agricol Ilfov și cel mai vechi oraș din actualul județ Ilfov.

Bufta este compusă din șase cartiere (Centru, Studio, Bucoveni, Atârnați, Oțetărie și Săbăreni-Gară) și localitatea aparținătoare Buciumeni.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este cunoscută în localitate ca fiind strada Santierului și este caracterizată de următoarele aspecte:

- zonă mixtă (industrial-comercială dar și rezidențială)
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță secundar
- cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare)
- **din punct de vedere economic, zona este una mediu dezvoltată, aici fiind amplasate alte câteva proprietăți similare cu cea evaluată, existând posibilitatea să se mai dezvolte și alte "unități" (teren liber destul, cu posibilitatea construirii de noi clădiri)**
- **clădirile de pe proprietățile similare din zonă au vechime medie, existând tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări.**

Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 47.521 mp din acte, 47.452 mp din măsurători, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia
- posibilitate de acces la alte căi de transport secundare; este posibilă astfel partajarea incintei pentru mai mulți utilizatori
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz metan)
- parametri urbanistici conform Certificatului de urbanism nr. 67/ 09.02.2018:

	Pentru incinta așa cum este
CUT (Ac totală / St)	1,6
POT (Ad totală /St)	40%

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschiderea la calea de transport principală de aprox. 160 ml
- formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

 Analiza celei mai bune utilizări

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

CMBU a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză. Estimăm așadar că CMBU pentru terenul liber este cea industrială, ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare, asigurând totodată și maximizarea valorii.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirii existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului, respectiv cu utilizarea industrială.

Concluzii ale CMBU

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

🚧 Evaluarea proprietății

Inspekția proprietății s-a realizat în data de 11.05.2018 de către evaluatorul Georgiana Gheorghe, nr. legitimație 18649 în prezența reprezentantului clientului. În cadrul inspekției s-a constatat și confirmat ulterior cu reprezentantul clientului, respective d-ul Bogdan Talașman, faptul că o parte din clădirile aflate în fișa imobilului nu mai sunt existente pe teren.

Evaluarea proprietății s-a realizat în ipoteza că:

- *O parte din clădirile aflate pe amplasament vor fi păstrate pentru activitatea curentă a societății, respectiv, C1 Birouri (P+1), C2- Cabină poartă, C3- Atelier Armături și terenul aferent.*
- *Celelalte clădiri fiind într-o stare de degradare avansată, vor fi demolate, fiind estimate costurile de demolare, iar terenul de aproximativ 38.220 mp va fi valorificat ca teren liber.*

Conform Certificatului de Urbanism nr. 67/ 09.02.2018, pus la dispoziție de reprezentanții clientului, clasifică terenul astfel:

- Regimul tehnic: conform planului urbanistic general al orașului Buftea, amplasamentul se află în intravilanul orașului Buftea, zona A2- zona comerțului și serviciilor, depozitării și parcului de activități
- Utilizările admise sunt: activități industrial, productive și de servicii, desfășurate în construcții industrial, mici și mijlocii, depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor, service pentru zona industrială, stații de întreținere și reparații auto, stație alimentare carburanți, comerț alimentație publică și servicii personale, depozități, comerț cu amănuntul, showroom, moteluri, spații libere pietonale, scuaruri.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor este de $H=P+3$
- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim 40%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT 1,6

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind

terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora

2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

Selectarea și aplicarea metodei

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

Grila de comparație este următoarea:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	D
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	similar	similar	similar
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Buftea, str. Santierului	Buftea, str. Aviatiei	Buftea- Gara	Buciumeni- Independentei
8	Tipul drumului de acces	drum de servitute si acces din strada secundara	drum asfaltat	drum de pamant	drum asfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	38.226	14.600	17.500	11.704
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (ml - aprox)	70,00	44	67	29
12	Raport front / adâncime	2/16	2/16	4/16	1/16
12	Topografie	plana	plana	plana	plana
racordare - m)					
13	electricitate	da	da	da	da
14	apă	da	nu	nu	da
15	canalizare	da	nu	nu	da
16	gaze naturale	da	nu	nu	da
17	altele	nu	nu	nu	nu
17	Amenajări existente	fara	fara	fara	fara
17	Zonare	industriala	industriala	industriala	industriala
18	CMBU	industriala	industriala	industriala	industriala
Pret total (EURO)			250.000	280.000	175.560
Pret / mp (EURO)			17,1	16,0	15,0

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-10%	-10%	-10%
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		15,4	14,4	13,5
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitară sau procentuală		0,0	0,0	0,0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		15,4	14,4	13,5
2 RESTRIȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fără restricții	similar	similar	similar
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		15,4	14,4	13,5
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		15,4	14,4	13,5
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		15,4	14,4	13,5
5 CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat după cumparare	fără	fără	fără	fără
Corecție unitară sau procentuală		-19%	-20%	-21%
corecție totală pentru cheltuieli		-2,9	-2,9	-2,9
Preț corectat (EUR/mp)		12,5	11,5	10,6
6 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		12,5	11,5	10,6
7 LOCALIZARE				
Localizare	Buftea, str. Santierului	Buftea, str. Aviatiei	Buftea - Gara	Buciumeni-Independentei
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	18%
Corecție totală pentru localizare		0,0	0,0	1,9
Preț corectat (EUR/mp)		12,5	11,5	12,5
8 TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
Tipul drumului	drum de servitute și acces din strada secundară	drum asfaltat	drum de pământ	drum asfaltat
Corecția unitară sau procentuală		0%	9%	0%
Corecție totală pentru tipul drumului		0,0	1,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		12,5	12,5	12,5
9 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (suprafața)	38.226,00	14.600,00	17.500,00	11.704,00
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru dimensiuni		0,0	0,0	0,0
b Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru formă		0,0	0,0	0,0
c Front stradal - deschidere la fatada	70	44	67	29
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru front stradal		0,0	0,0	0,0
d Raport front/adâncime	2/16	n/a	n/a	n/a
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru raport		0,0	0,0	0,0
e Topografie	plana	plana	plana	plana
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie		0,0	0,0	0,0
Corecție totală caracteristici fizice		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		12,5	12,5	12,5

10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	da	da	da	da
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)				
b	apă	da	nu	nu	da
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0	0	0
c	canalizare	da	nu	nu	da
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0	0	0
d	gaze naturale	da	nu	nu	da
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0	0	0
e	altele	nu	nu	nu	nu
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0	0	0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0	0	0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		12,5	12,5	12,5
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	industrială	industrială	industrială	industrială
	CMBU	industrială	industrială	industrială	industrială
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)		12,5	12,5	12,5
	Preț corectat (Eur/mp)		12,5	12,5	12,5
	Corecție totală netă	(absolut)	-2,9	-1,9	-1,0
		(procentual)	-19%	-13%	-7%
	Corecție totală brută	(absolut)	2,9	3,9	4,8
		(procentual)	19%	27%	36%

Suprafata (mp)	38.226
Opinie EUR / mp	€ 12,5
Valoare estimata _EURO	477.825
Valoare _RON	2.227.190
Curs valutar	4,6611
Data evaluarii	30.iun.18

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

- **Pentru ofertă** a fost aplicată o ajustare negativă de 10% tuturor comparabilelor, aceasta fiind o marjă considerată corectă pentru acest tip de proprietate, ținând cont de mărimea investiției; Acest discount este diferit de la un proprietar la altul, la baza variației lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat, precum și abilitățile de negociere ale părților direct implicate în procesul de tranzacționare. De asemenea, contează și caracteristicile proprietății, locația, potențialul de dezvoltare, utilitățile, strada de acces etc.
 - **Pentru dreptul de proprietate** nu au fost necesare ajustări.
 - **Restricții legale** nu au fost necesare ajustări.
 - **Pentru condiții de finanțare** nu au fost necesare ajustări.
 - **Pentru condiții de vânzare** nu au fost necesare ajustări.
 - **Pentru cheltuieli imediate după cumpărare** s-au realizat ajustări pentru cheltuielile de demolare calculate astfel:

Nr. corp cladire	Denumire	S construita la sol	Cod grupa destinatie	Stare pe amplasament	INALTIME (M)	Arie mc	S demolabil
C4	ATELIER CONFECTII ARMATURI	479,00	CIND	existenta	5	2395	479
C5	ATELIER TAMPLARIE	254,00	CIND	existenta	5	1270	254
C7	GRUP ELECTROGEN	51,00	CIND	existenta	3	153	31
C8	POST TRAFU	71,00	CIND	existenta	3	213	43
C9	WC	10,32	CANEX	existenta	2	20,64	4
C10	ATELIER MECANIC	421,00	CIND	existenta	5	2105	421
C11	MAGAZIE	42,00	CANEX	existenta	5	210	42
C12	CABINA POARTA	37,00	CANEX	existenta	2	74	15
C15	MAGAZIE	813,00	CANEX	existenta	5	4065	813
C16	ATELIER CONFECTII METALICE	386,00	CIND	existenta	5	1930	386
C23	CENTRALA TERMICA	106,00	CIND	existenta	3	318	64
C24	LABORATOR	38,11	CIND	existenta	3	114,33	23

arie demolabila (mc)	2.574
pret/mc demolabil	43
total cost demolare euro	110.429
cost de demolare euro/mp teren	2,9

- **Pentru condiții de piață** nu au fost necesare ajustări;
- **Pentru localizare** s-a ajustat pozitiv comparabila C cu 18% deoarece aceasta este situată în satul Buciumeni, considerate astfel o localizare mai puțin atractivă comparativ cu proprietatea subiect. Ajustarea s-a realizat utilizând metoda perechilor de date;
- **Pentru tipul drumului de acces** s-a ajustat pozitiv comparabila B cu 9%, deoarece aceasta are ca acces un drum de pământ accesul fiind mai dificil comparativ cu proprietatea subiect. Ajustarea s-a realizat utilizând metoda perechilor de date;
- **Pentru suprafață** nu au fost necesare ajustări;
- **Pentru forma** nu au fost necesare ajustări.
- **Pentru front stradal** nu au fost necesare ajustări;
- **Pentru raport front-adancime** nu au fost aplicate ajustări.
- **Pentru topografie:** nu au fost necesare ajustari
- **Pentru utilități disponibile:** nu au fost aplicate ajustări.
- **Pentru conformitatea CMBU cu zona:** nu au fost necesare ajustări.

V piață teren liber Buftea = 477.825 euro, echivalentul a 2.227.190 lei

5.1.2. Amplasament București Târgoviște

Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în Loc. Mânăstirea, Sos. București- Târgoviște, nr. 232, jud. Dâmbovița.



Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

- Teren în proprietate în suprafață de 55.209 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83677, nr. cerere 21944/ 19.03.2018
- Teren în proprietate în suprafață de 3.756 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83676, nr. cerere 21944/ 19.03.2018
- Teren în proprietate în suprafață de 21.235 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83675, nr. cerere 21944/ 19.03.2018 și clădirea 83.675-C1 cu Scs= 1.038 mp, hală de producție P+2 (parțial)

Menționăm că imobilului situat în comuna Crevedia, sat Mânăstirea, sos. București- Târgoviște nr 232A, jud. Dâmbovița, având nr. cadastral 83675, înscris în CF 83675 Crevedia, compus din teren în suprafață de 21.235 mp și din construcția situată pe acesta, în valoare de 12.074.431 lei a fost vândut conform Contract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1581/ 10.07.2018. Astfel subiectul evaluării va fi reprezentat de teren în proprietate în suprafață de 55.209 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83677, nr. cerere 21944/ 19.03.2018 și Teren în proprietate în suprafață de 3.756 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83676, nr. cerere 21944/ 19.03.2018.

Conform inspecției realizate și a informațiilor primite de la client, o parte din clădirile înregistrate în Fișa imobilului sunt demolate, acestea au fost specificate în tabelul de mai sus.

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator
Plan de amplasament		✓

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator
Extras CF	83677, 83676, 83675/ 19.03.2018	✓
Certificat de Urbanism	06/ 10.01.2017	✓

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

Date despre localitate zonă și vecinătate

Crevedia este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Cocani, Crevedia (reședința), Dârza, Mânăstirea și Samurcași. Comuna se află la limita cu județul Ilfov, și este traversată de șoseaua națională DN1A care leagă București de Ploiești prin Buftea și este deservită pe calea ferată de halta Dârza, de pe linia București–Ploiești.

Locația în care se află amplasat imobilul evaluat este cunoscută în localitate ca fiind sat Mânăstirea și este caracterizată de următoarele aspecte:

- zonă mixtă (industrial-comercială dar și rezidențială)
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță secundar
- cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare)
- **din punct de vedere economic, zona este una mediu dezvoltată, aici fiind amplasate alte câteva proprietăți similare cu cea evaluată, existând posibilitatea să se mai dezvolte și alte "unități" (teren liber destul, cu posibilitatea construirii de noi clădiri)**
- **clădirile de pe proprietățile similare din zonă au vechime medie, existând tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări.**



Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 55.209 mp și 3.756 și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia
- posibilitate de acces la alte căi de transport secundare; este posibilă astfel partajarea incintei pentru mai mulți utilizatori
- bransamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz metan)

- parametri urbanistici conform Legii nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată sunt:
 - POT= 60%, CUT=1, PH=P+1E, Hmax=13 m
 - POT= 30%, CUT=1,5, PH=P+3E+M, Hmax=18 m
 - POT= 10%, CUT=0,1, PH=P

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschiderea la calea de transport principală și drum de trecere reprezentat de suprafața de 3.756 mp
- formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Analiza celei mai bune utilizări

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

CMBU a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză. Estimăm așadar că CMBU pentru terenul liber este cea comercială rezidențială, ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare, asigurând totodată și maximizarea valorii.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirii existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului, respectiv cu utilizarea comercial industrială.

Concluzii ale CMBU

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Evaluarea proprietății

Inspekția proprietății s-a realizat în data de 11.05.2018 de către evaluatorul Georgiana Gheorghe, nr. legitimație 18649 în prezența reprezentantului clientului.

Evaluarea proprietății s-a realizat în ipoteza că pe terenurile:

- Teren în proprietate în suprafață de 55.209 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83677, nr. cerere 21944/ 19.03.2018
- Teren în proprietate în suprafață de 3.756 mp din acte, conform extrasului de Carte Funciară nr. 83676, nr. cerere 21944/ 19.03.2018,

Se va realiza o dezvoltare imobiliară rezidențială.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 06/ 10.01.2017, pus la dispoziție de reprezentanții clientului, clasifică terenul astfel:

- Regimul tehnic: conform planului urbanistic general al orașului comunei Crevedia aprobat prin HCL 65/ 30.09.2008 terenul se află în intravilanul satului Mânăstirea, comuna Crevedia, zona ID- unități industrial, depozitare și transport, însă conform propunerii de modificare a reglementărilor, certificatul poate fi folosit pentru construirea zonă comercială- hypermarket, zonă rezidențială.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - d. dacă există autorizație de construire.

5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

Selectarea și aplicarea metodei

Pentru evaluarea terenului pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este analiza parcelării și dezvoltării (la care valorile parcelelor rezultate sunt stabilite prin comparație directă).

O parcelare bine planificată poate crea o utilizare a proprietății mai bună, mai intensă acolo unde sunt combinate favorabil zonarea, disponibilitatea utilităților condițiile comunitare, accesul și alte elemente semnificative.

În mod normal parcelarea, prin divizarea terenului în loturi mai mici, conduce la crearea de drumuri, sisteme de canalizare, utilități publice și alte îmbunătățiri cerute de legislație și normele urbanistice locale. În cazul de fata aceste aspecte sunt indeplinite.

Din punct de vedere metodologic, evaluatorul procedează la:

- Analizarea terenului prin numărul de parcele și dimensiunea acestora (în concordanță cu legislația aferentă și cerințele impuse specific impuse de piață); S-au luat in considerare suprafețe medii, acestea nereprezentând conditionari cu privire la parcelarea efectiva.
- Analiză prin comparație directă a loturilor create (după corecția vânzărilor comparabile) și estimarea celor mai probabile prețuri de vânzare a loturilor și rata de absorbție -> Estimarea Venitului brut estimate:
 - Au fost estimate valorile unor parcele medii d.p.d.v. al localizarii
- Estimarea costurilor directe și indirecte asociate cu dezvoltarea/parcelarea -> calculul Costurilor de dezvoltare.
- Calculul venitului net din vânzare, prin scăderea din venitul brut estimat a Costurilor de dezvoltare,
- Actualizarea venitului net din vânzare cu o rată de rentabilitate adecvată perioadei de previzionare pentru dezvoltarea proiectului și absorbției de piață (rata de actualizare selectată trebuie să reflecte riscul aferent și care poate fi suporta de piață).

Se propune astfel realizarea pe suprafața de 58.965 mp (55.209 mp și 3.756 mp) a unui ansamblu de construcții rezidențiale formate din case, unde parcela optima de teren va fi considerată la 400 mp. Considerăm următoarele aspecte:

- 10% din suprafața totală de teren este reprezentată de drumuri de acces și amenajări
- Veniturile din vânzarea loturilor se vor realiza pe orizontul de timp iulie dec 2018- 2020
- Cheltuielile cu vânzarea sunt reprezentate de 1,5% din veniturile din vanzarea loturilor
- Taxele și impozitele pe teren reprezinta 0,015 lei/mp
- Costurile de parcelare, conform analizei de piață și a bazei de date a evaluatorului reprezinta 2 euro/mp
- Rata de actualizare a fluxurilor de numerar este 6,5%

			iulie-dec 2018	2019	2020
S teren	mp	58.965			
Suprafata drumuri de acces si amenajari		5.897			
Suprafata construibila		53.069			
Nr de loturi		133	27	53	53
Suprafata lot	mp	400	10.800	21.200	21.069
Venit mediu/lot		18.760	18.760	18.760	18.760
Venit din vanzari		2.488.913	506.520	994.280	988.113
Procent vanzari			20%	40%	40%
Total venit din vanzarea loturilor	EUR		506.520	994.280	988.113
		2.488.912,65			
Cheltuieli cu vanzarea	EUR	1,5%	7.598	14.914	14.822
Taxe si impozite teren	EUR	0,015	0	576	321
Costuri de parcelare	EUR/mp	2	117.930		
Cash flow			380.992	978.790	972.970
Yield	%	6,5%			
Factor de actualizare			0,969	0,910	0,854
Cash flow actualizat	EUR		369.183	890.564	831.238
Valoare de piata	EUR	2.090.984	35	euro/mp	
Valoare de piata	EUR	2.090.984			
	RON	9.746.286			

- Estimarea valorii de piață a parcelei optime:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	similar	similar	similar
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Targoviste, Sos. Bucuresti, Loc. Manastirea, nr. 232 A, Jud. Dambovita	Str. Luminisului, Buftea	Str. Stavilarului	Aleea Salcamilor, Buftea
8	Tipul drumului de acces	drum de servitute si lateral drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	400	1.000	447	1.457
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (ml - aprox)	20,00	22	15	28
12	Raport front / adâncime	1	8/16	8/16	9/16
12	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de					
13	electricitate	da	da	da	da
14	apă	da	da	da	da
15	canalizare	da	da	da	da
16	gaze naturale	da	da	da	nu
17	altele	nu	nu	nu	nu
17	Amenajări existente	fara	fara	fara	fara
17	Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
18	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Pret total (EURO)			37.000	20.000	50.995
Pret / mp (EURO)			37,0	44,7	35,0

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-5%	-5%	-5%
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		35,2	42,5	33,3
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitară sau procentuala		0,0	0,0	0,0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		35,2	42,5	33,3
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fără restricții	similar	similar	similar
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		35,2	42,5	33,3
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		35,2	42,5	33,3
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		35,2	42,5	33,3
5 CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat după cumparare	fără	fără	fără	fără
Corecție unitară sau procentuala		0%	0%	0%
corecție totală pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
Pret corectat (Eur/mp)		35,2	42,5	33,3
6 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
Preț corectat (EUR/mp)		35,2	42,5	33,3
7 LOCALIZARE				
Localizare	Targoviste, Sos. Bucuresti, Loc. Manastirea, nr. 232 A, Jud. Dambovita	Str. Luminisului, Buftea	Str. Stavilarului	Aleea Salcamilor, Buftea
Corecția unitară sau procentuala		0%	5%	5%
Corecție totală pentru localizare		0,0	2,1	1,7
Preț corectat (EUR/mp)		35,2	44,6	34,9
8 TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
Tipul drumului	drum de servitute si lateral drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Corecția unitară sau procentuala		5%	5%	5%
Corecție totală pentru tipul drumului		1,8	2,2	1,7
Preț corectat (EUR/mp)		36,9	46,9	36,7
9 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (suprafața)	400,00	1.000,00	447,00	1.457,00
Corecția unitară sau procentuala		27%	0%	28%
Corecție totală pentru dimensiuni		10,0	0,0	10,2
b Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru formă		0,0	0,0	0,0
c Front stradal - deschidere la fatada	20	22	15	28
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru front stradal		0,0	0,0	0,0
d Raport front/adâncime	1	n/a	n/a	n/a
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru raport		0,0	0,0	0,0
e Topografie	plana	plana	plana	plana
Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie		0,0	0,0	0,0
Corecție totală caracteristici fizice		10,0	0,0	10,2
Preț corectat (EUR/mp)		46,9	46,9	46,9

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-5%	-5%	-5%
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE			
a	electricitate	da	da	da
	Cost total diferență branșament			
b	apă	da	da	da
	Cost total diferență branșament	0	0	0
c	canalizare	da	da	da
	Cost total diferență branșament	0	0	0
d	gaze naturale	da	da	nu
	Cost unitar diferență branșament	0	0	0
	total costuri diferențe branșament	0	0	0
	total costuri alocate la suprafață	0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)	46,9	46,9	46,9
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA			
	Zonare	rezidential	rezidential	rezidential
	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
	Corecție totală pentru zonare	0,0	0,0	0,0
	Preț corectat (EUR/mp)	47	47	47
	Preț corectat (Eur/mp)	47	47	47
	Corecție totală netă	(absolut)	11,7	4,4
		(procentual)	33%	10%
	Corecție totală brută	(absolut)	11,7	4,4
		(procentual)	33%	10%

Suprafata (mp)	400
Opinie EUR / mp	€ 47
Valoare estimata _EURO	18.760
Valoare _RON	87.442
Curs valutar	4,6611
Data evaluarii	30.iun.18

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

- **Pentru ofertă** a fost aplicată o ajustare negativă de 5% tuturor comparabilelor, aceasta fiind o marjă considerată corectă pentru acest tip de proprietate, ținând cont de mărimea investiției; Acest discount este diferit de la un proprietar la altul, la baza variației lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat, precum și abilitățile de negociere ale părților direct implicate în procesul de tranzacționare. De asemenea, contează și caracteristicile proprietății, locația, potențialul de dezvoltare, utilitățile, strada de acces etc.
 - **Pentru dreptul de proprietate** nu au fost necesare ajustări.
 - **Restricții legale** nu au fost necesare ajustări.
 - **Pentru condiții de finanțare** nu au fost necesare ajustări.
 - **Pentru condiții de vânzare** nu au fost necesare ajustări.
 - **Pentru cheltuieli imediate după cumpărare** nu au fost necesare ajustări
 - **Pentru condiții de piață** nu au fost necesare ajustări;
 - **Pentru localizare** s-a ajustat pozitiv comparabilele B și C cu 5% deoarece acestea sunt situate inferior comparabilei subiect
 - **Pentru tipul drumului de acces** toate comparabilele s-au ajustat pozitiv cu 5% deoarece accesul către acestea se realizează pe un drum pietruit comparative cu proprietatea subiect, unde accesul se realizează pe un drum asfaltat
 - **Pentru suprafață** s-au ajustat pozitiv comparabila A și comparabila C cu 27%, respective 28% deoarece în piață parcelele mai mici de teren sunt considerate mai atractive pentru o dezvoltare rezidențială, respectiv casa unifamilială. Ajustările au fost realizate pe baza metodei perechilor de date.
 - **Pentru forma** nu au fost necesare ajustări.

- funcție de metoda specifică selectată și de tipul de proprietate, se estimează: ori venitul net din exploatare – VNE, ori fluxurile de venituri și cheltuieli (pentru perioada de prognoză explicită), împreună cu valoarea terminală (care reflectă perioada implicită)
- selectarea sau calculul ratei de capitalizare sau de actualizare adecvate tipului de venit utilizat
- transformarea fluxului de venituri în valoare, prin împărțirea VNE la rata de capitalizare sau prin actualizarea fluxurilor de venituri și cheltuieli și a valorii terminale

În cazul evaluării proprietății subiect, a fost considerată metoda de capitalizare directă, considerând faptul că prin închiriere, proprietatea ar genera un venit constant pe întreaga perioadă de exploatare.

Astfel, au fost realizate următoarele :

1) Estimarea venitului brut potențial (VBP)

Venitul brut potențial a fost estimat pe baza chiriei medii de piață ce poate fi obținută în urma închirierii proprietății subiect.

Astfel, în urma analizei pieței realizate în capitolele anterioare, s-a selectat o chirie de piață de 14 euro/mp închiriat.

2) Estimarea venitului brut efectiv (VBE)

Venitul brut efectiv a fost estimat prin scăderea pierderilor din neocupare din valoarea anuală a venitului brut potențial. A fost identificat un grad de ocupare de 90% la nivelul pieței, respectiv o ocupare de aproximativ 11 luni pe an asta înseamnă 92%, ce a fost aplicat venitului brut potențial, rezultând astfel venitul brut efectiv.

3) Estimarea cheltuielilor de exploatare și venitului net din exploatare (VNE)

Întrucât proprietatea nu necesită amenajări suplimentare sau modernizări pentru a putea fi închiriată, singurele cheltuieli de exploatare estimate au fost cele cu impozitul anual, cu asigurarea și cu cheltuielile de redevență, deoarece terenul pe care imobilul este construit este concesionat.

Astfel, conform Codului Fiscal, impozitul anual pe clădirile rezidențiale deținute de persoane juridice se calculează aplicând procentul de 0,2% la valoarea impozabilă a clădirii. În acest sens a fost determinată valoarea impozabilă a apartamentelor, rezultând astfel o cheltuială de aproximativ 1% din venitul brut efectiv.

În ceea ce privește cheltuielile cu asigurarea, în urma consultării mai multor companii de asigurare din piață, a fost estimat un cost anual cu primele de asigurare de aproximativ 1% din venitul brut efectiv.

Cheltuiala cu redevența a fost calculată în tabelul de mai jos, informațiile cu privire la cheltuiala cu redevența au fost preluate din contractul de concesiune nr.3895 din 28.07.1999.

redeventa totala	13.410	dolari	
comision	1%	134,1	dolari
redeventa totala	11.560	euro	
comision	1%	115,6	euro
redeventa+comision	11.676	euro	
/ap	1.459	euro	

4) Stabilirea ratei de capitalizare (c)

Rata de capitalizare a fost extrasă de pe piață prin utilizarea unor comparabile similare proprietății subiect, care să fie dispuse atât pentru vânzare, cât și pentru închiriere.

Au fost obținute trei comparabile, astfel :

Calcul rata de capitalizare	A	B	C	D
Chirie lunara	2.600	1.900	1.800	2.100
Venit brut potential	31.200	22.800	21.600	25.200
Grad de ocupare	92%	92%	92%	92%
Venit brut efectiv	28.704	20.976	19.872	23.184
Cheltuieli de exploatare (%VBE)	2%	2%	2%	2%
Venit net din exploatare	28.130	20.556	19.475	22.720
Pret vanzare	647.700	435.000	341.700	450.000
Rata de capitalizare (%)	4,3%	4,7%	5,7%	5,0%
Rata de capitalizare selectata(%)	5,0%			

Rata de capitalizare a fost obținută prin raportarea venitului anual obținabil din închirierea spațiilor comerciale, la prețul de vânzare al acestora. Întrucât reunește cele mai multe caracteristici similare cu proprietatea subiect, a fost aleasă rata de capitalizare aferentă comparabilei D ca fiind cea mai relevantă, respectiv 5%.

5) Obținerea valorii de piață a proprietății imobiliare prin abordarea prin venit, prin împărțirea venitului net din exploatare la rata de capitalizare ($V=VNE/c$)

Adresa	Ac mp	Chirie/mp euro	VBP euro	Grad ocupare	Cheltuiala impozit euro	Cheltuiala asigurare euro	Cheltuiala cu redeventa	VNE euro	Rata capitalizare	V piata euro
Str. Amiral Balescu, nr. 31 A, Ap 1, sector 1	173,31	14	24.552	92%	246	246	1.459	20.555	5%	407.117
Str. Amiral Balescu, nr. 31 A, Ap 2, sector 1	292,66	14	32.325	92%	323	323	1.459	27.525	5%	545.167
Str. Amiral Balescu, nr. 31 A, Ap 3, sector 1	239	14	37.133	92%	371	371	1.459	31.837	5%	630.560
Str. Amiral Balescu, nr. 31 A, Ap 4, sector 1	267,55	14	39.850	92%	399	399	1.459	34.273	5%	678.807
Str. Amiral Balescu, nr. 31 A, Ap 5, sector 1	239	14	37.133	92%	371	371	1.459	31.837	5%	630.560
Str. Amiral Balescu, nr. 31 A, Ap 6, sector 1	267,55	14	39.850	92%	399	399	1.459	34.273	5%	678.807
Str. Amiral Balescu, nr. 31 A, Ap 7, sector 1	239	14	37.133	92%	371	371	1.459	31.837	5%	630.560
Str. Amiral Balescu, nr. 31 A, Ap 8, sector 1	267,55	14	39.850	92%	399	399	1.459	34.273	5%	678.807

V piață apartamente Amiral Bălescu = 4.880.384 euro, echivalentul a 22.747.957 lei

5.1.4. Apartament Soseaua Nordului

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut. Aceasta abordare s-a aplicat tuturor apartamentelor deținute de societate.

Proprietățile evaluate fac parte dintr-o categorie de imobile a căror piață a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sporadice, în același timp există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivelor proprietăți.

Bazându-se pe comparația proprietății evaluate cu altele identice/similare, prima etapă a acestei abordări este obținerea informațiilor despre comparabile și prețurile obținute la tranzacționarea lor. În perioada de informare și documentare, nu au fost identificate, în piața definită, proprietăți care să prezinte o bună similitudine cu proprietatea evaluată și care să fi fost tranzacționate recent, în condiții coerente cu cele din definiția valorii de piață.

Grila de comparație este următoarea:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație		
			A	B	C
	Pret Euro (fara TVA)		410.000	370.000	375.000
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatore după cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
	Adresa	Sos. Nordului, nr. 66-70, etaj 3, ap 304, sector 1	Sos. Nordului	Sos. Nordului	Sos. Nordului
7	Localizare	Cartierul Francez	Cartierul Francez	Cartierul Francez	Cartierul Francez
8	Caracteristici fizice				
	Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
	Numar camere	3	3	3	3
	Etaj	etajul 3/5	1/4	1,4	1/5
	Finisaje	superioare	superioare	superioare	superioare
	Incalzire / apa calda proprie	CT Imobil	CT imobil	CT imobil	CT imobil
	Vechime (anul constructiei)	2007	2012	2009	2010
	Arie utila (fara logie/balcon)	149,52	150	141	146
	Componenta non imobiliara	mobilat	mobilat	mobilat	mobilat
	Loc de parcare/boxa	2 locuri parcare, boxa	2 locuri de parcare	1 loc parcare	nu
	Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
9	Cea ma buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mp Au (EURO)		2.733	2.624	2.568

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare proprietate	Sos. Nordului, nr. 66-70, etaj 3, ap 304, sector 1	Sos. Nordului	Sos. Nordului	Sos. Nordului
Pret vanzare		410.000	370.000	375.000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-20.500	-18.500	-18.750
Pret de vanzare corectat		389.500	351.500	356.250
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
LOCALIZARE				
Localizare	Cartierul Francez	Cartierul Francez	Cartierul Francez	Cartierul Francez
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala localizare		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala tip apartament		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
Etaj	etajul 3/5	1/4	1,4	1/5
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala etaj		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
Finisaje	superioare	superioare	superioare	superioare
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala finisaje		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
Incalzire / apa calda proprie	CT Imobil	CT imobil	CT imobil	CT imobil
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala incalzire / apa calda proprie		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
Vechime - an constructie	2007	2012	2009	2010
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
Pret corectat		389.500	351.500	356.250
Aria utila totala	149,52	150	141	146
Corectie unitara		2.600	2.490	2.440
Corectie totala aria utila		-1.248	21.215	8.589
Pret corectat		388.250	372.710	364.840
Componenta non imobiliara	mobilat	mobilat	mobilat	mobilat
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala		0	0	0
Pret corectat		388.250	372.710	364.840
Loc de parcare/boxa	2 locuri parcare, boxa	2 locuri de parcare	1 loc parcare	nu
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		5.000	20.000	35.000
Pret corectat		393.250	392.710	399.840
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		393.250	392.710	399.840
Cea ma buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		393.250	392.710	399.840
Corectie totala neta		3.752	41.215	43.589
Corectie totala neta (%)		1%	12%	12%
Corectie totala bruta		6.248	41.215	43.589
Corectie totala bruta (%)		2%	12%	12%

Opinie	393.000	euro
	2.628	euro / mp

V piață apartament Sos. Nordului = 393.000 euro, echivalentul a 1.831.812 lei

5.2. Evaluarea participațiilor

La 30.06.2018, societatea S.C. COMNORD S.A. deține imobilizări financiare reprezentate de participații în cadrul altor companii, conform tabelului de mai jos:

Denumire societate	Participatie	Adresa	CUI	Nr. inreg. ONRC	Valoare capital detinut (261)	Simbol
GIRUETA SA	99,09926%	Sos. Giurgiului nr. 3-5, Jilava Ilfov	RO 477558	J23/1589/2004	4.492.415,30 lei	GIRU
BANEASA REZIDENTIAL SRL – în lichidare	50,00000%	C.A. Rosetti nr. 5 Șos. București-Ploiești 42-44	RO 17782041	J40/12403/2005	12.380.640,00 lei	n/a
PIATA OBOR MARKET & COMPLEX COMERCIAL SA	1,60500%	Str. Ziduri Moși nr. 4	RO 19989486	J40/21135/2006	722.000,00 lei	n/a
IMOPOST DEVELOPMENTS SA	0,66950%	Calea Griviței nr. 136	RO 17832131	J40/13379/2005	687.470,00 lei	n/a
TOTAL					18.282.525,30 lei	

Valoarea de piață a participațiilor a fost estimată prin abordarea prin active, metoda activului net corectat. Abordarea pe bază de active, cunoscută și sub denumirile de abordarea patrimonială, abordarea pe bază de costuri și abordarea prin costul de înlocuire, constă în corectarea (ajustarea) valorilor contabile ale activelor individuale și datoriilor întreprinderii în sensul transformării acestora în valori de piață. Aceasta nu reprezintă o abordare propriu-zisă în evaluare deoarece valoarea activelor și datoriilor individuale rezultă din aplicarea uneia sau a mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 100 – Cadrul General, înainte de a fi însumate.

Metodele înscrise în această abordare sunt:

- ✓ Metoda activului net corectat – se aplică dacă este respectat principiul continuității activității întreprinderii evaluate;
- ✓ Metoda activului net de lichidare – se aplică atunci când se întrunesc premisele de încetare a activității societății evaluate (compania se afla în proces de lichidare).

În metoda activului net corectat, valoarea societății s-a calculat ca diferență între valoarea activelor societății și datoriile totale (ajustate la o valoare de piață sau o altă valoare curentă adecvată – valoare de utilizare).

Metoda activului net corectat este relevantă în cazul societăților ce respectă principiul continuității activității, doar în cazul în care se evaluează pachetul majoritar de acțiuni întrucât acționarul majoritar este singurul în măsură să decidă în privința valorificării activelor.

Participații	BANEASA REZIDENTIAL SRL RO 17782041	PIATA OBOR MARKET & COMPLEX COMERCIAL SA RO 19989486	IMPOST DEVELOPMENTS SA RO 17832131	GIRUETA
Activ net corectat lei (lei)	15.488.504	53.549.007	70.673.882	12.318.281
Participatie (%)	50,0000%	1,6050%	0,6695%	99,099260%
Participatie (lei)	7.744.252	859.462	473.162	12.207.326

În cazul BĂNEASA REZIDENTIAL SRL, PIATA OBOR MARKET COMPLEX COMERCIAL SA, IMPOST DEVELOPMENT SA, valorile activului net au fost preluate de pe site-ul Ministerului Finanțelor Publice pentru anul 2017.

Pentru GIRUETA, activul net corectat s-a calculat pe baza informațiilor primite de la reprezentanții companiei.

S-a utilizat tot metoda activului net corectat:

Premisele generale ale aplicării metodei:

- sursele de informații puse la dispoziție de către conducerea societății - bilanța de verificare la 30.06.2018
- situația elementelor patrimoniale la 30.06.2018 (active imobilizate, active circulante, datorii, etc).

Ajustările efectuate asupra elementelor bilanțiere ale societății la data de 30.06.2018 (în lei) sunt:

Elemente de activ

1. Active imobilizate

- Imobilizări financiare și necorporale - asupra acestor elemente de activ au fost realizate corecții, fiind reevaluate contractele de concesiune și avantajul din subconcesionare
- Imobilizări corporale – s-au realizat corecții, pentru activele imobiliare, ultima valoare evaluată activelor imobiliare fiind în anul 2018 de 20.205.869 și asupra echipamentelor de lucru și mobilier:

Descriere	30.06.2018	Corecții	Valori corectate
ACTIVE IMOBILIZATE	26.660.278	-738.497	25.921.781
Imobilizări necorporale	0	0	0
Terenuri și construcții	23.985.776	-3.779.908	20.205.869
Echipamente de lucru și mobilier	693.578	3.041.411	3.734.989
Imobilizări în curs	1.521.761	0	1.521.761
Investiții imobiliare	0	0	0
Alte active imobilizate	0	0	0
Avansuri	0	0	0
Imobilizări financiare	459.163	0	459.163

•

2. Stocuri – s-au realizat ajustări, conform reprezentanților clientului, vor exista pierderi de 90.216 lei ce nu pot fi recuperate

Descriere	30.06.2018	Corecții	Valori corectate
STOCURI	193.171	-90.216	102.954
Materii prime si materiale	154.766	-90.216	64.550
Producție in curs	0	0	0
Produse finite si mărfuri	0	0	0
Avansuri pentru cumpărături de stocuri	38.404	0	38.404

3. Creanțe s-au realizat ajustări în funcție de probabilitatea de încasare a creanțelor, probabilități specificate de client

Descriere	30.06.2018	Corecții	Valori corectate
CREANȚE	1.807.033	-177.282	1.629.751
Creanțe comerciale	1.715.628	-177.282	1.538.346
Sume de încasat de la entitățile afiliate	0	0	0
Sume de încasat de la entități pe bază de interese de participare	0	0	0
Alte creanțe	91.405	0	91.405

4. Disponibil – valoarea totală a disponibilului existent în conturi și în casă la data de 30.06.2018 este 372.418 lei, nefiind necesară efectuarea de ajustari suplimentare asupra acestor elemente bilanțiere.

Descriere	30.06.2018	Corecții	Valori corectate
DISPONIBIL	372.418	0	372.418

5. Titluri de plasament – compania nu a înregistrat titluri de plasament, astfel nu a fost necesară efectuarea de ajustări suplimentare asupra acestor elemente bilanțiere.

Elemente de pasiv

1. Capitaluri proprii – se compun din:

Descriere	30.06.2018	Corecții	Valori corectate
CAPITAL PROPRIU	13.324.276	-1.005.995	12.318.281
Capital social	5.934.058	0	5.934.058
Rezerve	1.207.158	0	1.207.158
Prime legate de capital	0	0	0
Diferențe din reevaluare	15.900.005	-1.005.995	14.894.010
Rezultatul exercițiului	-742.928	0	-742.928
Repartizare profit	0	0	0
Rezultat reportat	-8.971.388	0	-8.971.388
Acțiuni proprii	-2.628	0	-2.628
Castiguri/pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	0	0	0

Scăderea capitalului propriu se datorează diferențelor rezultate din evaluarea elementelor de activ și datorii.

2. Datorii – Toate datoriile companiei, la data evaluării sunt curente și nu necesită ajustări.

Rezultatul evaluării prin abordarea bazată pe active, este:

Descriere	30.06.2018	Corecții	Valori corectate
ACTIVE IMOBILIZATE	26.660.278	-738.497	25.921.781
Imobilizări necorporale	0	0	0
Terenuri și construcții	23.985.776	-3.779.908	20.205.869
Echipeamente de lucru și mobilier	693.578	3.041.411	3.734.989
Imobilizări în curs	1.521.761	0	1.521.761
Investiții imobiliare	0	0	0
Alte active imobilizate	0	0	0
Avansuri	0	0	0
Imobilizări financiare	459.163	0	459.163
STOCURI	193.171	-90.216	102.954
Materii prime și materiale	154.766	-90.216	64.550
Producție în curs	0	0	0
Produse finite și mărfuri	0	0	0
Avansuri pentru cumpărături de stocuri	38.404	0	38.404
CREANȚE	1.807.033	-177.282	1.629.751
Creanțe comerciale	1.715.628	-177.282	1.538.346
Sume de încasat de la entitățile afiliate	0	0	0
Sume de încasat de la entități pe bază de interese de participare	0	0	0
Alte creanțe	91.405	0	91.405
TITLURI DE PLASAMENT	0	0	0
DISPONIBIL	372.418	0	372.418
CONTURI DE REGULARIZARE	83.409	0	83.409
TOTAL ACTIV	29.116.309	-1.005.995	28.110.314
CAPITAL PROPRIU	13.324.276	-1.005.995	12.318.281
Capital social	5.934.058	0	5.934.058
Rezerve	1.207.158	0	1.207.158
Prime legate de capital	0	0	0
Diferențe din reevaluare	15.900.005	-1.005.995	14.894.010
Rezultatul exercițiului	-742.928	0	-742.928
Repartizare profit	0	0	0
Rezultat reportat	-8.971.388	0	-8.971.388
Acțiuni proprii	-2.628	0	-2.628
Castiguri/pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	0	0	0
PATRIMONIUL PUBLIC	0	0	0
PATRIMONIUL PRIVAT	0	0	0
Subvenții pentru investiții	0	0	0
PROVIZIOANE	0	0	0
DATORII	15.792.032	0	15.792.032
Împrumuturi și sume datorate instituțiilor de credit	0	0	0
Furnizori	14.010.749	0	14.010.749
Sume datorate entităților afiliate	1.421.195	0	1.421.195
Alte datorii	360.088	0	360.088
CONTURI DE REGULARIZARE	0	0	0
TOTAL PASIV	29.116.309	-1.005.995	28.110.314

Activ net contabil	13.324.276	lei
Activ net corectat	12.318.281	lei
Număr actiuni	2.546.806	acțiuni
Valoare acțiune (contabilă)	5,23	lei / acțiune
Valoare acțiune(corectată)	4,84	lei / acțiune

Data	30.06.2018
Curs Lei/Euro la data evaluării	4,6611

În abordarea evaluării pe bază de active valoarea societății s-a calculat ca diferență între valoarea activelor societății și datoriile totale (ajustate la o valoare de piață sau o altă valoare curentă adecvată – valoare de utilizare).

Astfel pentru estimarea valorii societății prin această metodă au fost analizate toate elementele de activ și de pasiv ale societății comerciale la data evaluării și s-au efectuat corecții / ajustări unde a fost cazul.

Rezultatul evaluării prin abordarea pe baza de active, este:

Valoarea capitalului acționarilor GIRUETA= 12.318.281 lei


5.3. Data de piata

- Amplasament Buftea

<https://www.olx.ro/oferta/investitie-teren-intravilan-14600mp-ID9lrZx.html#956c6c7dce>

The screenshot displays an OLX advertisement for a plot of land in Buftea. The main content includes a satellite map of the area, a price tag of 250,000 €, and contact details for Laurentiu. The ad is titled 'Investitie teren intravilan 14600mp' and is located in 'Buftea, Judet Bucuresti - Ilfov'. The plot area is 14,600 m². The advertisement also features a sidebar with a Samsung Galaxy Note9 advertisement and a 'TEASA 40E STRUNA' advertisement. The OLX logo is visible in the top left corner, and the user's profile 'Laurentiu' is shown in the top right corner.

<https://www.olx.ro/oferta/17500-mp-buftea-gara-sosea-industrial-IDb5LsW.html#956c6c7dce>



17500 mp Buftea Gara sosea industrial

Buftea, Județul București - Ilfov · Adăugați la 08.07.7 septembrie 2018, Numele profil: 163913797

Estimare de preț: 280 000 €

17500 MP TEREN INDUSTRIAL, BUFTEA - GARA, ROMBIZ. De vanzare teren intravilan în suprafața de 17500 mp ce se află în Buftea în spatele la ROMBIZ cu deschidere la drum de 67 m. Terenul prin PUG aprobat și uU banion de Informare, este zona de Depozitare și Producție cu POT 60 % și CLUȚ 1,2%, elicitat în proprie și este semnalat la 400m de soseaua Buftea - Timiș și cu un acces la DN SA.Gara o au DNLPct 16 c/Imp.

Anunțuri publicate de: Arlo House SRL

280 000 €

Samsung Galaxy Note9
Cumpără / acum

Contact prin Storia.ro

0722 273 199

Buftea, Județul București - Ilfov
Teren pe bucie

Simionescu Ion
De la data 08.07.2018

Anunțurile utilizatorului

Senior Software

Soft de Gestionare Integrat

Senior Software



Senior Software

Soft de Gestionare Integrat

Senior Software

Model pentru Businessul Tău - Textul și Ușor de configurat. Solicită demonstrație!

DESCRIEȚI

<https://homezz.ro/teren-intravilan-buftea-str-independetei-11704mp-238908.html>

homeZZ.ro Anunțuri Căutare Ajut

Teren intravilan buftea str independetei. 11704mp

15 EUR

11704m²

Buftea, București (P) / Dorob

15 imagini

homeZZ.ro

Aplicatie HomeZZ.ro

homeZZ.ro Anunțuri Căutare Ajut

Data	Constat	Suprafata teren	11704 m ²	Tip teren	Disponibilitate
Caracteristici	Intravilan	Rezonantă	20m		

11704m² 20m

15 imagini

Teren intravilan buftea str independetei. 11704mp

Localitate: Buftea (Strada Independentei)

Suprafata teren: 11704m²

Tip teren: Intravilan

Teren intravilan buftea str independetei. 11704mp. Terenul este in zona rezonantă pentru industrial/comercial sau rezidențial. Terenul este învecinat de: Buftea (Strada Independentei) DR 1A București. Poziția este CN 7116 la Buftea. Contact: 0767221221 sau 0722128100

Vrei să știi mai multe despre terenul tău? Descarcă acum aplicația și ajută-te!

Milioane de transporturi Scoală Băncă Școli Moșteniri Posturi de lucru

Stă de teren: 3500m² Cămin Buftea


Distanta: 1.4 kilometri 2.8 kilometri

<http://www.imopedia.ro/anunt/apartament-in-primaverii-bucuresti-16RUN97875>

imopedia.ro
Vânzare | închiriere | Imobiliar | Anunțuri Românești
Anunțuri recente

Apartament - 3 camere - Primaverii

16RUN97875



- + Etaj
- + Construcție
- + Distribuție
- + Mărci

- etaj 6/Ph
- 20 D
- 0
- Da

- + Suprafață construită
- + Camere
- + Balconuri

- 139 m²
- 3
- 1

€ 341.700

€/lună 1.800

Contactează agentul:
Octavian CRAVTOV
REOCASA

Nu permite altui să îți scrie agentului

Număr de telefon

TEL +4 071 331 7171

Trimite mesaj agentului

Nume

Telefon

Email

Vă contactăm în legătură cu oferta ID: 16RUN97875, ca pe IMOPEDIA.ro

Trimite

Alertă de preț

Trimiteți prețul dorit și vom vă anunța în momentul în care va fi disponibil.

PRIMAVERII - APARTAMENTE SAUROS SI LUMINOS

Necesitați recomandarea unui apartament deosebit, situat în cea mai exclusivista zonă a Capitalei, beneficiind de vegetație și aer condiționat răcoros, a mai multor spații de agrement și a restaurantelor de top din Capitală.

Analizat într-un interval final de 6 ani, în anul 2012 și dotat cu IHT, la etajul 6/Ph-E, apartamentul are suprafața construită de 139 mp compusă din 100, living, 2 dormitoare, baie, 2 băi și o terasă care înconjoară apartamentul.

Bucurați-vă este servită cu rezerve italiene și patată cu electrodistribucție încorporate (Wikipedia) (grădina pe spațiu verde, mașină de spălat rufe, apă caldă, apă caldă la joasă temperatură, frigider, frigider cu congelator).

De asemenea, apartamentul dispune de acces și pe noi și în comună, 1 spațiu parcare și încă în studiu finalizat.

imopedia.ro
Vânzare | închiriere | Imobiliar | Anunțuri Românești
Anunțuri recente

- + suprafață construită
- + suprafață
- + încălzire

- 139 m²
- 100 m²
- Da

partea comună (an. loc.)

100%

Principalele caracteristici: apartament, gresit, faianță, marmură, parchet lucidat, gresit în terasă, 1 baie în baie, mobilat, dulărie și vitralie, aer condiționat, apă caldă, apă caldă pentru încălzire, apă caldă (14°C), terasă, lift, apă caldă caldă, încălzire centrală, mașină de spălat, aparatură modernă, mașină de spălat rufe, apă caldă, apă caldă la joasă temperatură, frigider, frigider cu congelator, mașină de spălat vase, apă caldă, apă caldă la joasă temperatură, apă caldă la joasă temperatură, apă caldă la joasă temperatură.

Alte caracteristici: mobilat, mobilier nou, amplasat în zonă exclusivă, aer condiționat excepțional, cerințe speciale și înlocuiri, strat amestecat, apă caldă, apă caldă.

Alte caracteristici: apartament, gresit, marmură, parchet lucidat, gresit în terasă, mobilat, dulărie și vitralie, aer condiționat, apă caldă, apă caldă pentru încălzire, apă caldă (14°C), terasă, lift, apă caldă caldă, încălzire centrală, mașină de spălat, aparatură modernă, mașină de spălat rufe, apă caldă, apă caldă la joasă temperatură, frigider, frigider cu congelator, mașină de spălat vase, apă caldă, apă caldă la joasă temperatură, apă caldă la joasă temperatură, apă caldă la joasă temperatură.

Alte caracteristici: Terasă - 10, 4 mp Sola - 8 mp

Alte caracteristici: mobilat.

Contactează agentul:
Octavian CRAVTOV
REOCASA

Nu permite altui să îți scrie agentului

Număr de telefon

TEL +4 071 331 7171

Trimite mesaj agentului

Nume


Telefon

Email

Vă contactăm în legătură cu oferta ID: 16RUN97875, ca pe IMOPEDIA.ro

Trimite

Foto



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/primaverii/apartament-de-inchiriat-3-camere-X9Q200031?lista=64815222&harta=1>

Imobiliare.ro

Inchiriere 3 camere Lux * Zona Primaverii

2.500 EUR/mo

0729-469-868

CERE DETALII

Caracteristici	
Numar camere	3
Suprafata utila	116 m2
Suprafata constructie	117 m2
Suprafata teren	116 m2
Compartimente	compartiment
Clasare	10
Etaj	10/27
Proiectant	1
Tip Loc	1

Imobiliare.ro

Specificații

Utilități:

- Utilități generate: Gaz, Apa, Gaz
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Incalzire centralizata
- Climatizare: Aer condiționat
- Altele: Instalare de internet

Finisaje:

- Parquet: Parquet, Chisla
- Usi: Intrare: Lamin, Usile
- Pereti: Vopsea lavabila, Placat

Bucătărie:

- Altele: Aparat de bucatarie, WC Serviciu, Dusa la subsol, Debara
- Accesorii: Mesele, Scaune
- Mobiliat: Leni
- Electrocasnice: Masina de spalat vase, Masina de spalat rufe, Fridge, Aragaz, Hota
- Mobilier: Scaun de bucatarie, Tusa incalzita pentru cafea
- Dotari: Instalatiile de aer condiționat, Uși

Servicii:

- Servicii imobiliare: Pași

Alte detalii zonă:

- Amenajare: amenajare, Garaj
- Servicii: Servicii

Web:

Taxe:

Servicii:

- Servicii: Servicii

Alte detalii preț:

Disponibilitate pentru prezentare:

10/10

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/primaverii/apartament-de-inchiriat-4-camere-X3AI100B6?lista=64815222&harta=1>

Detalii
 Construit pentru a promova la locuitorii ce apartament de calitate, modernitate si confort, este un proiect construit 2006. Apartamentul este inchiriat doar cu bucuria proprietarilor si utilizata conform regulilor de locuinta din casa de apartamente.

Caracteristici

Tip apartament	4	An construit	2006
Suprafata totala	188 m ²	Suprafata constructie	160 m ²
Suprafata inchiriere	destinatia	Tip apartament	apartament
Chirias	0	Apertitudine	Prêt
Proiectant	Proiectant		
Tip constructie	0		
Tip apartament	0		

BAC Admitere Chirie?
 Încercă să găsești un apartament de închiriat în București.
 INTRA ACUM ÎN TÂRGIUL DE CHIRIE

TNI 28-30 septembrie PALATUL PARLAMENTULUI
 LOCUINTE SI CASE DE VACANTA
OFERTA RECORD!

imobiliare.ro Adaugă notă Salvează

4/5/6 - apartament 4 camere Primaverii
 (Detalii) [vezi descrierea](#) [vezi harta](#)

Chirias	0	Apertitudine	Prêt
Proiectant	Proiectant		
Tip constructie	0		
Tip apartament	0		

- Specificatii**
- Utilitati**
- Unitate generatoare Curent, Gaz, Telefon
 - Sistem incalzire Centralizat
 - Centralizare Aer conditionat
- Rezervat**
- Facilitate de parcare demersant
 - Acces internet
 - Podestul Parter, Grede
 - Accesibil pentru persoane cu handicap
 - Parcare
- Dotări**
- Apărătoare Uscă, Terasă, WC Separat, Deterjan
 - Clădire nouă
 - Centralizare Calorific, Apometru, Centralizare
 - Podestul Parter, Podestul Parter, Lift
- Alte caracteristici**
- Amplasare foarte bună
 - Curte interioare
 - Închiriere pe termen lung

TNI 28-30 septembrie PALATUL PARLAMENTULUI
 LOCUINTE SI CASE DE VACANTA
OFERTA RECORD!
 Solicită acum INVITAȚIA GRATUITĂ

Veți fi în posesia apartamentului în momentul în care vă va fi prezentat în mod oficial în cadrul proiectului de vânzare-cumpărare. În momentul în care vă va fi prezentat în mod oficial în cadrul proiectului de vânzare-cumpărare, veți fi în posesia apartamentului în momentul în care vă va fi prezentat în mod oficial în cadrul proiectului de vânzare-cumpărare.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/primaverii/apartament-de-vanzare-sau-de-inchiriat-5-camere-X3H710047?lista=64815222&harta=1>

3,300 EUR / luna

Apartment de lux 5 camere de vanzare/inchiriere in Primaverii
Bucuresti, zona Primaverii - Vant harna

0763.654.854
Alte telefoane:
0764.401.400
0761.000.900

5 camere | 172 mp utili | Etaj 4 / 6

Detalii
Va oferim spre vanzare/inchiriere un apartament deosebit situat intr-unul dintre cele mai elegante cartiere ale Bucurestiului, cartierul Primaverii. Apartamentul este situat la etajul 4/6 al unui imobil construit in anul 2007 si renovat in intregime in 2012. Are o suprafata utila de 172 mp fiind impartit in 5 dormitoare, living, bucatarie complet mobila si scutata, 1 baie. De asemenea, apartamentul beneficiaza de 2 balconi, o terasa generoasa si 1 loc de parcare in subsolan.

Caracteristici

Tip Locuinta	Suprafata utila	Suprafata constructie	Etaj
Apartment	172 mp	172 mp	4/6

Tarâș de Chiri
Sute de Chiri pe stilul tău

TNI
28-30 septembrie
OFERTA RECORD!
Invitația GRATUITĂ

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/primaverii/apartament-de-inchiriat-4-camere-X2G71000K?lista=64815222&harta=1>

imobiliare.ro | **3,500 EUR/lună**

Apartment cu 4 camere de inchiriat în Primaverii
 Piața Sola, zona Primaverii - Bucharest

3,500 EUR/lună

4 camere | 177.55 mp stil | Excl.

Daniela Popescu
 0723.583.239

CERE DETALII

Caracteristici:

Tip apartament	4 camere	Suprafata construita	177.55 mp
Suprafata utila	143.75 mp	Tip apartament	Clasa

imobiliare.ro | **3,500 EUR/lună**

3,500 EUR/lună - apartament cu 4 camere de inchiriat în Primaverii
 Piața Sola, zona Primaverii - Bucharest

3,500 EUR/lună

4 camere | 177.55 mp stil | Excl.

Caracteristici:

Tip apartament	4 camere	Suprafata construita	177.55 mp
Suprafata utila	143.75 mp	Tip apartament	Clasa

Specificul:

Utilități:

- Utilități generale: Curent, Apă, Căldură, Gaz, Căldură, Teleră
- Sistem încălzire: Centrală proprie
- Căldură din centrală:
- Prin intermediul Căldurii

Finanțe:

- Finanțare: Banca, Leasing
- Decontare: Mensaj, Serviciu
- Ușă: Interioară, Lemn
- Pereți: Vopsea lavabilă, Plăcintă

Dotări:

- Refrigerator, Mașină, Ușă
- Centrală: Centrală gaz, Aer condiționat, Centrală proprie
- Mobilă: Parter
- Intercomunicare: Vizită în spațiul comun, Măști de protecție, Fiecare, Proiect, TV

Alte detalii conșt:

- Amplasare: Zona Primaverii
- Realizat: Clasa
- Măști de protecție: Intercomunicare

Alte detalii pregătite:

Conținut: standard

Disponibilitate proprietate:

imediat

PREȚUL PROPRIETĂȚII ÎN PLATĂ

3,500 EUR/lună

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/primaverii/apartament-de-inchiriat-3-camere-X6311005Q?lista=64815222&harta=1>

2.500 EUR / luna / locuitor

MIRIADA SANDU
Agent Imobiliar
0766.744.491
Alta telefonata: 0727.323.701

CERE DETALII

2.500 EUR / luna / locuitor

MIRIADA SANDU
Agent Imobiliar
0766.744.491
Alta telefonata: 0727.323.701

CERE DETALII

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/primaverii/apartament-de-inchiriat-4-camere-X8P3000K?lista=6481522&harta=1>

Primaverii - Nou-nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa
 Bucuresti, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta

2.200 EUR / luna - Contine 0% din chirie

0730.285.285

Caracteristici

Numar camere	4	An constructie	2007
Suprafata utila	100 m ²	Clasament energetic	B2009
Suprafata constructie	110 m ²	Tip apartament	Boxa de parcare
Suprafata teren util	100 m ²	Regimul proprietatii	Proprietate
Completat	Apartment	St. apartament	

Detalii

Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta

Caracteristici

Numar camere: 4
 An constructie: 2007
 Suprafata utila: 100 m²
 Suprafata constructie: 110 m²
 Suprafata teren util: 100 m²
 Completat: Apartment
 St. apartament

Specifitati

Marci

- Utilitati generale: Canaliz. Pali. Echipament baie
- Sistem de incalzire: Centralizat
- Clasament energetic: B2009
- Acord de autorizatie: In constructie

Finante

- Numar camere: 4 camere
- Tip apartament: Apartament
- Tip apartament: Apartament
- Tip apartament: Apartament
- Tip apartament: Apartament
- Tip apartament: Apartament
- Tip apartament: Apartament
- Tip apartament: Apartament
- Tip apartament: Apartament

Detalii

- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta
- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta
- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta
- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta
- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta
- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta
- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta
- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta

Servicii

- Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta

Alte detalii

Apartment nou, bloc nou, dezvoltator, 2 locuri de parcare, boxa, dezvoltator, Sector 7, Zona Primaverii - Vezi harta

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/primaverii/apartament-de-inchiriat-4-camere-X2F710020?lista=64815222&harta=1>

La Roque d'Antiparis Residence - Apartament 4 camere de inchiriat in Primaverii
 Bucuresti, zona Primaverii - 3000 EUR/luna

3,000 EUR/luna

0732.010.002

Detalii

Apartment with 4 bedrooms, 2 bathrooms, living area of 130 sqm, fully furnished, modern kitchen, balcony, parking space.

Caracteristici

- 4 camere
- 2 bai
- 130 mp
- 10000 lei

Oferta

28-30 SEPTembrie PALATUL

La Roque d'Antiparis Residence - Apartament 4 camere de inchiriat in Primaverii
 Bucuresti, zona Primaverii - 3000 EUR/luna

Numar camere	4	Numar bai	2
Suprafata utila	130 mp	Suprafata constructie	130 mp
Valoarea estimata	100000000	Tip apartament	Apartment
Compartimentare	decomandat	Regimul de proprietate	proprie
Etaj	10	Numar etaje apartament	10
Tip	130 mp		
Numar etaje	10		
Numar bai	2		

Specificatii

Utilitati:

- Locat generalizat: Curent, Apa, Caldura, Gaz, DTV, Telefon
- Clasament Inaltime: Centrala termica, Calorifera
- Climatizare: Air conditioning
- Acces internet: Cablu

Perisaj:

- Ferestre cu geam termopan PVC
- Fluoriere: Ytong, Perisaj
- Isolatie termica: Izolat
- Podetie: Chisla
- Usi interioare: Uchisla
- Parquet: Parquet laminat, Parquet

Dotari:

- Alte echipamente: A/C Centralizat
- Ducatura: Mobiliera, Uchisla
- Electrodomente: Frigorifer, Asesori, Excesiv, Uchisla
- Alte dotari: Comptor, Lina
- Electrodomente: Masina de spalat vase, Masina de spalat rufe, Frigorifer, Aragaz, TV
- Alte dotari: Lina

Alte detalii importante:

- Amplasament: Strada nefondata
- Luminat: Strada
- Accesibilitate: Accesibilitate

Alte detalii importante:

Compartimentare: decomandat

Accesibilitate: accesibilitate

Numar etaje: 10

Accesibilitate: accesibilitate

Numar etaje: 10

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/bucuresti/primaverii/apartament-de-inchiriat-4-camere-X8J510010?lista=64815222&harta=1#modal-galerie-mare>

Apartment 4 camere Primaverii, vedere superbă
 Bucuresti, zona Primaverii | Vant harti

2.200 EUR

4 camere | 186 mp utili | Etaj 2 / 5

Caracteristici:

De camere:	4	Alc. balcon/terasa:	2000
Suprafata utila:	186 mp	Suprafata constructie:	210 mp
Suprafata constructie:	210 mp	Tip constructie:	bloc de apartamente
Tip constructie:	bloc de apartamente	Tip constructie:	bloc de apartamente
Tip constructie:	bloc de apartamente	Tip constructie:	bloc de apartamente
Tip constructie:	bloc de apartamente	Tip constructie:	bloc de apartamente

Specifitati:

Alte detalii:

PREȚUL PROPRIETĂȚII ÎN PAȚE:

2.200 EUR

Oferte teren:

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/buftea-zona-garii-1000mp-proprietar/7b0061737f6d6453.html>

publi24.ro

[Contul Meu](#)
[Favorite](#)
[Listare Gratuita](#)
[Ajutor](#)
[+ Adauga anunt](#)

Publi24.ro / Anunturi / Buze / Buftea / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / Teren intravilan

Buftea, zona garii, 1000mp, proprietar

9 foto, Buftea

37.000 EUR

www.publi24.ro 2018 11 09 08

[Anunta noua oferta de inchiriere](#)

📧 Mesaj
📍 Fa oferta

- Adauga la favorite
- Repetare
- Caracteristici
- Contacta la proprietar
- Storage / Modifica
- Revenire
- Vizitarea 3D

mitache

Vanzatori imobiliare

+ conectat

Distribuie anuntul pe

publi24.ro

[Contul Meu](#)
[Favorite](#)
[Listare Gratuita](#)
[Ajutor](#)
[+ Adauga anunt](#)

Descriere

Buftea, teren intravilan liber, 1000 mp (22x47m), Str. Vasile Voiculescu (Josia Luminesculi), acces prin Str. Gara, centru de casele noi, utilitati la strada, (gaze, apa, curent electric), strada asfaltata.

Seu scolar cu teren/casa pe teren in sect. 1 Bucuresti.

Preț 37.000 euro (37 cumpă) negociabil.

Tel: 0740 000 133, suprafata totala: 1000, Front strada: 22

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Anunturi de la acest utilizator

Bucuresti noi, zona bazilescu, ac.24, 2 balconi, proprietar

Sector 1

117.000 EUR

Arata mai multe

Anunturi recomandate

[Anunta noua oferta de inchiriere](#)

📧 Mesaj
📍 Fa oferta

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Vand-teren-intravilan-Buftea/7b016d73716d6b50.html>

publi24.ro Contul Meu Favorite Livrare Gratuită 7 zile Adaugă anunț

Publi24.ro / Anunț / Imo / Buftea / Imobiliare / De vânzare / Terenuri / Teren intravilan

Vand teren intravilan buftea 20.000 EUR
10 zile în urmă




0740655097
 WhatsApp Facebook

- Adăugați în favorite
- Partajați
- Tranziție
- Imagini și planșe
- Planșă / Măsură
- Exportați
- Monitor 47

Alexandru
 Realizator de terenuri

Discuție online pe
 Facebook Google+ Messenger

publi24.ro Contul Meu Favorite Livrare Gratuită Ajutor Adaugă anunț







0740655097
 WhatsApp Facebook

Descriere:
 Teren intravilan la deal în zona rurală, în suprafață de 660 mp (447 mp + 213 mp) care poartă denumirea de terenuri agricole în Buftea, strada 12 Evadanta (zona Flămânțeni), deschidere 14,37 m la strada și 20,5 m la drumul de contur.
 Terenul este localizat între case, pe strada Ștefanului fiind toate toate utilitățile.

Nu cereți să fiu contactat de către agenți de promovare imobiliare sau agenți imobiliare. Mulțumesc! sunați la număr 400

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Anunțuri recomandate

			
Vand 725,59 mp. teren intravilan in buftea	Vand teren buftea	Vand teren extensiv buftea	Teren intravilan buftea - flamanzeni
9 Bufta	9 Bufta	9 Bufta	9 Bufta
15.000 EUR	20.000 EUR	21.200 EUR	20 EUR

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-de-casa-in-Buftea-35-euro-mp/7b0165717e6e625f.html>

publi24.ro Contul Meu Fie cont Adresa Contului Ajutor Adauga anunt

Publi24.ro > Anunturi > Imobiliare > Buftea > Anunturi > De vanzare > Terenuri > Terenuri intravilan

Teren de casa in buftea , 35 euro mp 50.995 EUR
 Valoare estimata: 50.995 EUR


Adresa anuntului de terenuri

Mapă Fotografie


Adresa în terenuri
 Descriere
 Particularitati
 Caracteristici importante
 Servicii imobiliare
 Distribuție
 Modificări

Sector
 Teren de casa intravilan

Distribuie anuntul pe




1/3



publi24.ro Contul Meu Fie cont Adresa Contului Ajutor Adauga anunt

1/3



Descriere

Vand teren intravilan 1457 ambalata de 35mp in Buftea-Rudariesti, zona Solariesti

Zona de casa

100% utilitati (curent electric, canalizare, gaze, caldare, apa caldare)

La strada pietruiți , din curtea casei foreste

La 20 de m de Parca Universitatii

lunga casa 100 x 35 = 400

La 3 km de strada de intrare Strada nr 100000000 de 700 de locuri

Suprafata totala 1457 mp, cu o zona de strada de 20m

Drept proprietar

Terit 25 hectare, in total 50000 euro

suprafata totala 1457 (terit 25 hecta) 250

Acces:

Amplasament strada limitat strada: Pietruiți, Mi socr de fondatori

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Gaze, Electricitate, Canalizare, Cure, Curent, Utilitati In zona

Alte caracteristici:

Alte caracteristici: Acces usor, La strada, Operabilitate de terenuri

Veri detali pe www.publi24.ro

Anunturi recomandate

- Amplasament Sos. Nordului

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/bucuresti/herastrau/apartament-de-vanzare-4-camere-X2F710041?lista=95324108>

#One Floorcase Lake | #Luxury concept Apartment | #Lake view

410.000 EUR + tax
270.00000 / 135 m²

4 camere | 170 m² suprafata | 1000 x 1200

Love
Hire + mobil + TV

BIZIDAY
Site verificat

Caracteristici

Numar camere	4	Intrebari	1112
Suprafata totala	170 m ²	Un pretal incalzire	Da
Suprafata constructie	104 m ²	Tip incalzire	Incalzire apartament
Conditii constructie	Recomandat	Regim legalizat	DA
Conditii	bu	Numar etaje	2
Etaj	De la 1 la 1		
Etaj constructie	-		
Etaj total	2		

Specificatii

Utilitati

- Utilitati generale: Curent, Apa Caldareana, Gaz, CTV, TV cablu
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifer
- Climatizare: Aer conditionat
- Alte servicii: CASU

Finisaj

- Pardusili: Caramida, Alina
- Pereti: Placaj, Placaj
- Isolati termici: Izolat, Izolat
- Tip usi: PVC
- Pardusile: Parquet, Parquet

Dotari

- Apelare la: WC, WC
- Bucatarie: Mobil, Placaj
- Comert: Comert, Comert
- Mobilier: Placaj
- Electrodomente: Masina de spalat vase, Masina de spalat rufe, Frigider
- Alte dotari: Lustru, Lustru, Lustru

Alte dotari

- Amplasament: Amplasament
- Finisaj: Placaj
- Tip: Placaj

Alte dotari

- Amplasament: Amplasament
- Finisaj: Placaj
- Tip: Placaj

5.4. Fotografii și documentele proprietăților imobiliare evaluate

- Amplasament Buftea













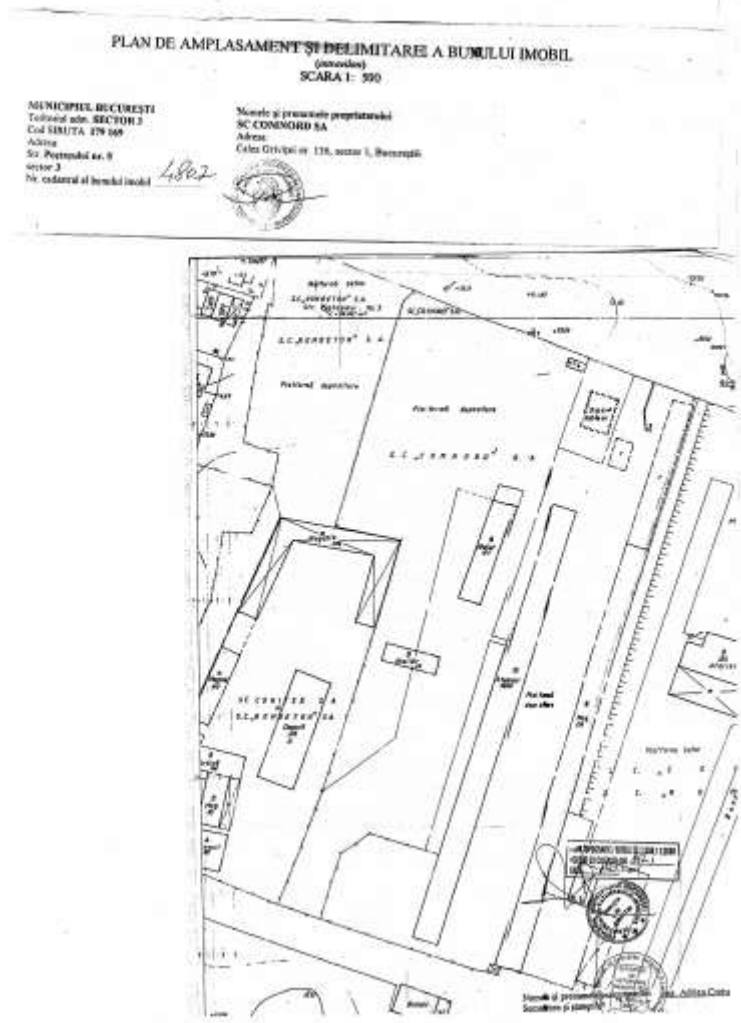












FIȘA BUNULUI IMOBIL
 Obiectiv: strada Popovici nr. 3, sector 3, București

Localitate: București, Sector 3
 Adresa: Strada Popovici nr. 3
 Scara: 1/1
 Nr. de ordine evaluare: 108/2017
 Nr. de ordine al raportului: 108/2017
 Nr. de ordine al planșei: 108/2017

A. DATE REFERITIV LA TEREN

Nr. poz.	Suprafața de teren (m ²)	Categoria de teren	Suprafața terenului (m ²)	Clasa de teren	Stare de ordine	Stare de folosință
1	1024	1024	1024	1	1	1
2	1024	1024	1024	1	1	1
TOTAL:	2048		2048			

B. DATE REFERITIV LA CONSTRUCȚII

Nr. poz.	Descrierea	Suprafața terenului (m ²)	Clasa de teren	Stare de ordine
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73
74	74	74	74	74
75	75	75	75	75
76	76	76	76	76
77	77	77	77	77
78	78	78	78	78
79	79	79	79	79
80	80	80	80	80
81	81	81	81	81
82	82	82	82	82
83	83	83	83	83
84	84	84	84	84
85	85	85	85	85
86	86	86	86	86
87	87	87	87	87
88	88	88	88	88
89	89	89	89	89
90	90	90	90	90
91	91	91	91	91
92	92	92	92	92
93	93	93	93	93
94	94	94	94	94
95	95	95	95	95
96	96	96	96	96
97	97	97	97	97
98	98	98	98	98
99	99	99	99	99
100	100	100	100	100
TOTAL:	1000		1000	

C. DATE REFERITIV LA PROIECTARE

Nr. poz.	Tipul proiectului	Clasa de teren	Stare de ordine
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100
TOTAL:	1000		1000

PROIECT: Ing. Adrian Cioba
 DATA: 10/10/2017
 SCARA: 1/1000



100065282585

Incheiere Nr. 54783 / 28-02-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Dosarul nr. 54783 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 54783**Registrator:** IOANA IONESCU**Asistent:** Catalin-Armand Asmarandei

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1391143/27-02-2018 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 478, Inscris in cartea funciara 53129 UAT Buftea avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.1.;
- Se noteaza mentinerea ipotecii si a interdictiilor aferente contractului de ipoteca aut. sub nr. 762/18.12.2015 pentru noua obligatie garantata in suma de 4.508.620,14 euro asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26 in favoarea UNICREDIT BANK SA, sub C.2 din cartea funciara 53129 UAT Buftea;

Prezenta se va comunica părților:

UNICREDIT BANK SA
 SC COMNORD SA
 TESU SIMONA DIANA

*1) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

07-03-2018

Registrator,
 IOANA IONESCU
 (parafa și semnătura)

Asistent Registrator,
 Catalin-Armand Asmarandei

(parafa și semnătura)

*1) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53129 Buftea

Nr. cartea	54783
Zona	28
Luna	02
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 386

Adresa: Loc. Buftea, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 478	Din acte: 47.521 Masurata: 47.452	47452,01 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 478-C1	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	Birouri (P+1)
A1.2	CAD: 478-C2	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:6 mp; cabina poarta - 6,14 mp
A1.3	CAD: 478-C3	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:1359 mp; atelier armaturi - 1358,64 mp
A1.4	CAD: 478-C4	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:482 mp; atelier confecții armaturi - 481,83 mp
A1.5	CAD: 478-C5	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:264 mp; atelier tamparie - 263,97 mp
A1.6	CAD: 478-C6	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:34 mp; magazie - 33,65 mp
A1.7	CAD: 478-C7	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:47 mp; grup electrogen - 46,74 mp
A1.8	CAD: 478-C8	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:71 mp; post trafo - 70,86 mp
A1.9	CAD: 478-C9	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:10 mp; wc - 10,32 mp
A1.10	CAD: 478-C10	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:423 mp; atelier mecanic - 423,23 mp
A1.11	CAD: 478-C11	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:42 mp; magazie - 42,47 mp
A1.12	CAD: 478-C12	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:37 mp; cabina poarta - 36,84 mp
A1.13	CAD: 478-C13	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:10 mp; cabina comanda - 9,88 mp
A1.14	CAD: 478-C14	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:107 mp; statie compresoare - 106,69 mp
A1.15	CAD: 478-C15	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:811 mp; magazie - 811,16 mp
A1.16	CAD: 478-C16	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:388 mp; atelier confecții metalice - 388,09 mp
A1.17	CAD: 478-C17	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:122 mp; statie betoane - 122,02 mp
A1.18	CAD: 478-C18	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:169 mp; statie betoane - 168,70 mp
A1.19	CAD: 478-C19	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:19 mp; siloz - 19,28 mp
A1.20	CAD: 478-C20	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:5 mp; siloz - 5,32 mp
A1.21	CAD: 478-C21	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:20 mp; rezervor apa - 19,64 mp
A1.22	CAD: 478-C22	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:325 mp; silozuri ciment - 325,12 mp
A1.23	CAD: 478-C23	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:97 mp; centrala termica - 96,65 mp
A1.24	CAD: 478-C24	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:38 mp; laborator - 38,11 mp
A1.25	CAD: 478-C25	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:6 mp; rezervor aer - 5,76 mp
A1.26	CAD: 478-C26	Loc. Buftea, Jud. Ilfov	S. construita la sol:6 mp; rezervor aer - 5,76 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Entrate pentru informare on-line la adresa spay.ancpi.ro

Farela nr. viziune 1.1

Carte Funciară Nr. 53129 Comuna/Oraș/Municipiu: Buftea

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
257 / 18/01/2001		
Autorizație De Construcție Pentru Executari De Lucrari nr. 25, din 01/01/2000 emis de - (CERTIFICAT SERIA B NR. 0031);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26
1) SC COMNORD SA , CIF:99999999999999		
309268 / 21/12/2015		
Contract De Ipoteca nr. 762, din 18/12/2015 emis de -;		
B2	se noteaza interdictia de dezmembrare,alipire,demolare,restructurare, amenajare.grevare,inchinere,instrainare si construire	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26
1) UNICREDIT BANK SA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
309268 / 21/12/2015		
Contract De Ipoteca nr. 762, din 18/12/2015 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EUR+celelalte obligatii aferente contractului de credit	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26
1) UNICREDIT BANK SA		
54783 / 28/02/2018		
Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana;		
C2	Se noteaza mentinerea ipotecii si a interdictiilor aferente contractului de ipotca aut. sub nr. 762/18.12.2015 pentru noua obligatie garantata in suma de 4.508.620,14 euro	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26
1) UNICREDIT BANK SA		

Carte Funciară Nr. 53129 Comuna/Oraș/Municipiu: Buftea

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 478	Din acte: 47.521 Masurata: 47.452	47452,01 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Imra vilar	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	45,348	-	-	-	45347,96 mp
2	cai ferate	DA	1.830	-	-	-	1830,05 mp
3	drum	DA	274	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 478-C1	construcții administrative și social culturale	-	Cu acte	Birouri (P+1)
A1.2	CAD: 478-C2	construcții anexa	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; cabina poarta - 6,14 mp
A1.3	CAD: 478-C3	construcții industriale și edilitare	1.359	Cu acte	S. construita la sol:1359 mp; atelier armaturi - 1358,64 mp
A1.4	CAD: 478-C4	construcții industriale și edilitare	482	Cu acte	S. construita la sol:482 mp; atelier confecții armaturi - 481,83 mp
A1.5	CAD: 478-C5	construcții industriale și edilitare	264	Cu acte	S. construita la sol:264 mp; atelier tamplarie - 263,97 mp
A1.6	CAD: 478-C6	construcții anexa	34	Cu acte	S. construita la sol:34 mp; magazine - 33,65 mp
A1.7	CAD: 478-C7	construcții industriale și edilitare	47	Cu acte	S. construita la sol:47 mp; grup electrogen - 46,74 mp
A1.8	CAD: 478-C8	construcții industriale și edilitare	71	Cu acte	S. construita la sol:71 mp; post trafa - 70,86 mp
A1.9	CAD: 478-C9	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; wc - 10,32 mp
A1.10	CAD: 478-C10	construcții industriale și edilitare	423	Cu acte	S. construita la sol:423 mp; atelier mecanic - 423,23 mp
A1.11	CAD: 478-C11	construcții anexa	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; magazine - 42,47 mp
A1.12	CAD: 478-C12	construcții anexa	37	Cu acte	S. construita la sol:37 mp; cabina poarta - 36,84 mp
A1.13	CAD: 478-C13	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; cabina comanda - 9,88 mp
A1.14	CAD: 478-C14	construcții industriale și edilitare	107	Cu acte	S. construita la sol:107 mp; stație compresoare - 106,69 mp
A1.15	CAD: 478-C15	construcții anexa	811	Cu acte	S. construita la sol:811 mp; magazine - 811,16 mp
A1.16	CAD: 478-C16	construcții industriale și edilitare	388	Cu acte	S. construita la sol:388 mp; atelier confecții metalice - 388,09 mp
A1.17	CAD: 478-C17	construcții industriale și edilitare	122	Cu acte	S. construita la sol:122 mp; stație betoane - 122,02 mp
A1.18	CAD: 478-C18	construcții industriale și edilitare	169	Cu acte	S. construita la sol:169 mp; stație betoane - 168,70 mp

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa egay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 53129 Comuna/Draş/Municipiu: Buftea

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.19	CAD: 478-C19	construcţii industriale si edilitare	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp; siloz - 19,28 mp
A1.20	CAD: 478-C20	construcţii industriale si edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; siloz - 5,32 mp
A1.21	CAD: 478-C21	construcţii industriale si edilitare	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; rezervor ape - 19,64 mp
A1.22	CAD: 478-C22	construcţii industriale si edilitare	325	Cu acte	S. construita la sol:325 mp; silozuri ciment - 325,12 mp
A1.23	CAD: 478-C23	construcţii industriale si edilitare	97	Cu acte	S. construita la sol:97 mp; centrala termică - 96,65 mp
A1.24	CAD: 478-C24	construcţii industriale si edilitare	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; laborator - 38,11 mp
A1.25	CAD: 478-C25	construcţii industriale si edilitare	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; rezervor aer - 5,76 mp
A1.26	CAD: 478-C26	construcţii industriale si edilitare	6	Cu acte	S. construita la sol:6 mp; rezervor aer - 5,76 mp

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr. 1391143/27-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

07-03-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
Catalin-Armand Asmarandei

(pasta și semnătura)

Referent,

(pasta și semnătura)





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BUFTEA

Piața Mihai Eminescu nr. 1, Tel: 031-8241231 Fax: 031-8241238
E-mail: contact@primariabuftea.ro
Web: www.primariabuftea.ro



CERTIFICAT DE URBANISM

NR. 67 din 09.02.2018

În scopul :

- CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E+4E retras,
- CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII-COMERȚ P+1E,
- REABILITARE HALĂ EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SALĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE.

Ca urmare a cererii adresate de **SC COMNORD SA**, prin reprezentant dl. **Talașman Bogdan**, cu sediul în municipiul **BUCUREȘTI**, salul -, sectorul **6**, cod poștal -, str. **Puțul lui Zamfir**, nr. **23**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. **464** din **10.01.2018**, nr. **2129** din **01.02.2018**, pentru imobilul situat în județul **ILFOV**, orașul **BUFTEA**, cod poștal **070000**, str. **ȘANTIERULUI**, nr. **4**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin :

PLAN DE SITUAȚIE,
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA,
DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ 478,
CARTE FUNCIARĂ NR. **53129** (nr. vechi 386),

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Buftea nr. 136 din 31.10.2013,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TERENUL ÎN SUPRAFAȚĂ DE 47520,90 MP. (47452,01 MP. DIN MĂSURĂTORI) ȘI CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, CONFORM ACTELOR DE PROPRIETATE ȘI DOCUMENTAȚIEI CADASTRALE SUNT SITUATE ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI BUFTEA, CONFIRMAT DE DOCUMENTAȚIA P.U.G. APROBATĂ PRIN H.C.L. NR.136 / 2013.

IMOBILUL (TEREN ȘI CONSTRUCȚII) ESTE ÎN PROPRIETATEA SC COMNORD SA CONFORM CERTIFICATULUI DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE SERIA B, NR. 0031 DIN 05.02.1996, ANEXAT ÎN COPIE ȘI AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR 25/2000.

ÎN EXTRASUL DE CARTĂ FUNCIARĂ NR. 4349/10.01.2018 SE NOTEAZĂ IPOTECA ÎN FAVOAREA UNICREDIT BANK SA CU INTERDICȚIA DE DEZMEMBRARE, ALIPIRE, DEMOLARE, RESTRUCTURARE, AMENAJARE, GREVARE, INCHIRIERE, INSTRĂINARE ȘI CONSTRUIRE.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINȚA ACTUALĂ A TERENULUI: CURȚI CONSTRUCȚII, CĂI FERATE, DRUM.
(conform documentației cadastrale)

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BUFTEA, AMPLASAMENTUL TERENULUI SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI BUFTEA PLANȘA BV, ZONA A2-ZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

Pentru același amplasament a fost emis certificatul de urbanism nr. 290 din 03.07.2017 în scopul desființării imobilelor existente.

UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale, mijlocii și mici;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legale de transporturi și depozitare;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros;
- showroom;
- moteluri;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit numai activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general;
- amplasarea locuințelor individuale și colective, cu excepția celor de serviciu;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construite, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp, și un front minim la stradă de 30,00 metri.
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construite pentru activități productive.
- în cazul în care există solicitări pentru avizarea construirii unei unități industriale noi pe un teren cu suprafața cuprinsă între 1000mp și 3000mp și un front minim la stradă de 15,00 metri, acest lucru poate fi realizat numai după întocmirea unui PUD în care se va demonstra că sunt posibile circulațiile cu mașinile de transport cu tonajul declarat de beneficiar și de asemenea există parcuri suficiente pentru funcțiunea de baza și pentru clienți.
- în cazul în care există solicitări pentru avizarea construirii unei unități industriale în zone industriale existente, pe un teren cu suprafața cuprinsă între 1000mp și 3000mp și un front minim la stradă de 15,00 metri acest lucru poate fi realizat numai după întocmirea unui plan de situație în care se va demonstra că sunt posibile circulațiile cu mașinile de transport cu tonajul declarat de beneficiar și de asemenea există parcuri suficiente pentru funcțiunea de baza și pentru clienți.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri în cazul străzilor de categoria I și II și 3,0 m în cazul străzilor de categoria a III-a;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi recordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile laterale vor fi conforme cu RLU 2012, Titlu I, art. 5.1.B
- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 7,00 metri pe una dintre limitele laterale și de limita posterioară pentru a permite o circulație perimetrală
- retragerea față de limitele laterale și limita posterioară pot fi diferite doar în cazul în care parcela nu trebuie să permită circulație perimetrală; în această situație o limită laterală va fi la 7,0m; cealaltă la 3,5m iar limita posterioară va fi de minim 15,0m pentru a asigura întoarcerea unui tir în incintă;

- clădirile se vor alina de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități funcționale (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul locuințelor de serviciu se va asigura însoțirea acestora prin studii de însoțire, acestea stabilind distanțele față de limite dar nu mai puțin de 3,5m;
- nu se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul zonelor funcționale diferite;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale minim 6,00 metri; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- terenul are acces la str. Șantierului;
- parcela este construibila numai dacă are asigurată un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul 9 - Parcaje** din cadrul **Prescripțiilor generale**;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionale și dispuse astfel încât să permită ulterioară, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

H=P+3

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 30,0 metri, cu excepția utilajelor care pot ajunge la 35,0m. în cazul în care este necesară o altă înălțime a utilajelor se va întocmi o documentație PUD;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor amoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura epurarea apelor uzate industriale, în cazul asigurării de către primărie a racordului la rețeaua de canalizare orășenească se va asigura epurarea apelor uzate treapta chimică;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare pluvială, sau până la mărirea capacității rețelelor publice pluviale, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața incintelor.

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din acropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile reconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

- aliniamentul reglementat al împrejurii față de axul drumului de acces se află la limita aliniamentului existent (profil 6.1);
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de 0.60 m înr spre limitele laterale și posteroare separarea se recomandă a fi construite împrejurii opace de maxim 2.50m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40 %.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 1,6

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE, AVIZARE ȘI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL

- CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E+4E retras,
- CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII-COMERȚ P+1E,
- REABILITARE HALĂ EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE ÎN SALĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE.

ELABORAREA, AVIZAREA ȘI APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ) SE VA FACE ÎN CONDIȚIILE LEGII NR. 350/2001, REPUBLICATĂ, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE.

ÎNAINTE DE ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL, BENEFICIARUL VA SOLICITA AVIZUL DE OPORTUNITATE ÎNTOCMIT DE CĂTRE STRUCTURA SPECIALIZATĂ CONDUSĂ DE ARHITECTUL ȘEF ȘI APROBATĂ DE PRIMARUL LOCALITĂȚII.

SE VA RESPECTA METODOLOGIA PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM, APROBATĂ CU ORDINUL NR. 2701/2010.

DUPĂ APROBAREA PUZ SE VA SOLICITA UN NOU CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU CONSTRUIRE

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții .

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV
(Aleea Lacul Morii , nr.1 , sect. 6 , Bucuresti)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor

publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acestela asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) -dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
-planul de situație pe suport cadastral;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizole și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> gaze naturale
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica	<input type="checkbox"/> domeniul public
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> transport urban
- d.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protectia civila	<input type="checkbox"/> sanatatea populatiei
--	---	---
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, OJCP/ILFOV, CJ ILFOV, ACORDUL UNICREDIT BANK**
- d.4) studii de specialitate;
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România;
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
chitanța taxa AC;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,
PISTOL GHEORGHE**

**INTOCMIT,
NITĂ DAN**

**SECRETAR,
ANGHEL LILIANA MIHAELA**

**ARHITECT SEF,
PĂUN DUMITRU**

Achitat taxa de: **478,52 lei**, conform Chitanței nr. **0000856** din **10.01.2018**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism
de la data de _____ până la data de _____.**

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.









În temeiul art. 45 alin. (2) lit. "e" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.-(1) Se aprobă Planul de Urbanism Zonal pentru "Construire zonă comercială – Hypermarket, construire zonă comerț-servicii, construire zonă rezidențială, construire bransamente rețele utilități publice, amenajare acces rutier, organizare șantier", beneficiar SC Comnord SA, astfel:

(2) Construcția "zonă comercială – Hypermarket, construire zonă comerț-servicii, construire zonă rezidențială, construire bransamente rețele utilități publice, amenajare acces rutier, organizare șantier" va fi situată în zona periferică a comunei Crevedia, Județul Dâmbovița, zona IS, Lc și SV (instituii și servicii, locuire colectivă, spații verzi), având indicatori urbanistici:

1. POT=60%, CUT=1, RH=P+1E, Hmax=13m, SV=20% (pentru IS);
2. POT=30%, CUT=1,5, RH=P+3E+M(4 retras), Hmax=18m, SV=30% (pentru Pc)
3. POT=10%, CUT=0,1, RH=P;

Retrageri minime:

Lot1:

- 5 ml față de limita de proprietate spate – drum interior
- 5 ml față de limita de proprietate stânga – parcela de servitute de trecere
- 15 ml față de limita de proprietate dreapta – Strada Metalurgiei
- 10 ml față de limita de proprietate Șos. București - Târgoviște

Loturile 2 și 3:

Clădirile se vor retrage 5 m de la aliniament limita de teren, drumuri interioare pentru loturile 2 și 3

Lotul 4:

Clădirile rezidențiale în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii măsurată la cornișa superioară în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 3 m;

Circulații și accese: Accesul se va realiza prin soluție în T cu bandă de decelerare din Șos. București – Târgoviște și Str. Metalurgiei, conform Avizului CNAIR și Brigada de Poliție Rutieră;

Echiparea Tehnico – edilitară: alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la linia electrică învecinată. Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua publică de apă; Canalizarea se va realiza în sistem separativ. Lucrările de infrastructură vor fi executate de către beneficiari/investitori.

La fiecare 4 locuri de parcare se va planta un pom (la intersecția acestora). Lucrările de parcare se vor realiza cu dale înierbate, aleile carosabile cu asfalt.

Art.2 - Zona este situată în comuna Crevedia, în T42, p237, N.C. 82969 (foste 77278, NC 77279, NC77280, NC 73555), suprafața de teren fiind de 80200 mp.

Art.3 - Lucrările de infrastructură (drumuri, alimentare cu apă, gaze, energie electrică, energie termică, telefonie, comunicații, canalizare, etc.) se vor realiza de către beneficiar.

Art.4 - Termenul de valabilitate a documentației PUZ -RLU, este de 5 ani de la data aprobării prin prezenta hotărâre.

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei Crevedia, în termenul prevăzut de lege, Prefectului Județului Dâmbovița, Primarului comunei Crevedia care va duce la îndeplinire prezenta hotărâre, SC Comnord SA, OCPI Dâmbovița și se aduce la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei Crevedia și prin publicare pe pagina de internet www.primariacrevedia.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

L.S.

Data: 28 februarie 2018

CREVEDIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL COMUNEI CREVEDIA

Pag. 2



ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA CREVEDIA
CONSILIUL LOCAL
Tel/Fax: 0245-241840
Web: www.primariacrevedia.ro



HOTĂRÂREA

Nr. 9 / 28 februarie 2018

privind aprobarea Planului de Urbanism Zonal pentru "Construire zonă comercială – Hypermarket, construire zonă comerț-servicii, construire zonă rezidențială, construire bransamente rețele utilități publice, amenajare acces rutier, organizare șantier", beneficiar SC Comnord SA

Consiliul local al comunei Crevedia, județul Dâmbovița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2018, având în vedere:

- Expunerea de motive întocmită de domnul primar Petre Florin, nr. 322/12.01.2018;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 286/11.01.2018 al compartimentului urbanism;
- Cererea nr. 14172/28.12.2017 depusă de SC Comnord SA cu sediul în Mun. București, str. Calea Griviței nr. 136;
- Raportul de specialitate nr. 323/12./01.2018 înaintat de către dl.Arvescu Ion - Costin - consilier Compartiment Urbanism;
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Crevedia;
- Certificatul de urbanism nr. 06/10.01.2017 emis de Primăria comunei Crevedia, județul Dâmbovița;
- Avizul tehnic al arhitectului șef al județului Dâmbovița nr. 1/X/24.11.2017;
- Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și RLU - proiect nr. 208/2016 întocmit de către SC ANTE.ARH SRL;
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 3, art. 4 și art. 6 paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- art. 21, art. 24 și art. 28 din Legea cadru a descentralizării nr. 195/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Anunțul nr. 325/12.01.2018 și procesul-verbal de afișare nr. 326/12.01.2018;
- prevederile prevederile art. 1, alin. (2), art. 2, art. 4, lit. "b" și art. 6 ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile art. 36 alin. (2) lit. „c” coroborat cu alin. (5) lit. „c” al aceluiaș articol din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



1
ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI CREVEDIA
Tel/Fax: 0245-241840
Email: primarie@primariacrevedia.ro
Web: www.primariacrevedia.ro
Nr. 14172/2017/01.03.2018



Către:

SC Comnord SA București

In baza cererii Dvs. nr. 14172/28.12.2018, vă înaintăm Hotărârea Consiliului local nr. 9 din 28 februarie 2018 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan de Urbanism Zonal "**Construire zonă comercială – Hypermarket, construire zonă comerț-servicii, construire zonă rezidențială, construire bransamente rețele utilități publice, amenajare acces rutier, organizare șantier**", beneficiar SC Comnord SA.

Odată cu Hotărârea Consiliului local, vă restituim și 1 exemplar complet al documentației P.U.Z. vizat spre neschimbare.

Cu deosebit respect,

Primar
Florin Păre


Secretar
jr. Ion Ghita


Comp. Urbanism
Inspector Durlaș Simona-Mariana




ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN
Sector 4, Bucuresti, mobil. 0722 309 942

Proiect: 208/2016

CONSTRUIRE ZONA COMERCIALA-HYPERMARKET,CONSTRUIRE ZONA COMERCIALA-SERVICII ,CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA,CONSTRUIRE BRANSAMENTE REELE UTILITATI PUBLICE,AMENAJARE ACCES RUTIER IN SOLUTIE PRIN SENS IN T,ORGANIZARE SANTIER

Adresa: com CREVEDIA,SAT MANASTIREA, soseaua BUCURESTI -TARGOVISTE,NR.232, T42, P237 A jud. Dambovita

Beneficiar: S.C. COMNORD S.A.

foxa -PUZ

Beneficiar: S.C. COMNORD S.A.
Proiectant: S.C. ANTE ARH S.R.L.

**DOCUMENTATIE
PLAN URBANISTIC ZONAL**



CONSTRUIRE ZONA COMERCIALA-HYPERMAKET,CONSTRUIRE ZONA COMERT-SERVICII,CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA,CONSTRUIRE BRANSAMENTE REELE UTILITATI PUBLICE ,AMENAJARE ACCES RUTIERIN SOLUTIE IN T , ORGANIZARE SANTIER

Comuna CREVEDIA ,Sat MANASTIREA, Soseaua BUCURESTI -TARGOVISTE nr.232A, T42, P237 jud. DAMBOVITA



NOIEMBRIE 2017



ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN
Sector 4, Bucuresti, mobil. 0722 399 642

Proiect: 208/2016

CONSTRUIRE ZONA COMERCIALA-HYPERMARKET, CONSTRUIRE ZONA COMERCIALA-SERVICII , CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA, CONSTRUIRE BRANSAMENTE RELETE UTILITATI PUBLICE, AMENAJARE ACCES RUTIER, ORGANIZARE SANTIER

Adresa: com CREVEDIA, SAT MANASTIREA, soseaua BUCURESTI –TARGOVISTE, NR.232, T42, P237 A Jud. Dambovita
Beneficiar: S.C. COMNORD S.A. faza - PUZ

BORDEROU DOCUMENTATIE FAZA P.U.Z.

CERTIFICAT DE URBANISM SI AVIZE

1. CERTIFICAT DE URBANISM
2. AVIZ DE OPORTUNITATE CONSILIU JUDETEAN DAMBOVITA
3. AVIZ C.N.A.I.R.
4. AVIZ INSPECTORATUL DE POLITIE AL JUDETULUI ILFOV
5. AVIZ INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN DAMBOVITA
6. ACORD CONSITRANS
7. DECIZIE ETAPA DE INCADRARE –AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI DAMBOVITA
8. AVIZ –ADRESA ADMINISTRATIA NATIONALA „APELE ROMANE” SISTEM DE GOSPODARIRE A APELOR –ILFOV –BUCURESTI
9. AVIZ-ADRESA SC RAJA SA CONSTANTA - CENTRUL ZONAL BUFTEA
10. AVIZ –DISTRIGAZ SUD RELETE
11. AVIZ DE AMPLASAMENT SDEE ELECTRICA MUNTENIA NORD
12. AVIZ UATDC –ORAS BUFTEA JUDETUL ILFOV
13. AVIZ DIRECTIA SANATATE PUBLICA DAMBOVITA



ACTE DE PROPRIETATE

- Act de alipire
- Certificat de inregistrare S.C.COMNORD S.A.
- Copie buletin dna Oleana Negoita – administrator S.C.COMNORD S.A
- Extras CF actualizat
- Referat de admitere alipire
- Cadastru
- Incheiere alipire ANCP
- Ortofotoplan





ANTE ARH

BIROU DE ARHITECTURA SI DESIGN
Sector 4, Bucuresti, mob. 9722 309 642

Proiect: 208/2016

CONSTRUIRE ZONA COMERCIALA-HYPERMARKET,CONSTRUIRE ZONA COMERCIALA-SERVICII ,CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA,CONSTRUIRE BRANSAMENTE REțele UTILITATI PUBLICE,AMENAJARE ACCES RUTIER, ORGANIZARE SANTIER

Adresa: com CREVEDIA,SAT MANASTIREA, soseaua BUCURESTI -TARGOVISTE,NR.232, T42, P237 A Jud. Dambovită
Beneficiar: S.C. COMNORD S.A. faza - PUZ

Acord UniCredit Bank pentru construire

Dovada plata Taxa RUR

Anunturi de informare si consultare a publicului

Poze panouri informare si consultare a publicului

Breviar Instalatii Sanitare

Studiu Geotehnic

PARTE SCRISA

Memoriu general PUZ

Regulament Local de Urbanism

PARTE DESENATA

01. Incadrare in PUG si in teritoriu
02. Analiza situatiei existente, zonificare functionala
03. Regimul juridic si circulatia terenurilor
04. Reglementari urbanistice
05. Mobilare urbana
06. Reglementari echipare edilitara



Propunere: CONSTRUIRE ZONĂ COMERCIALĂ - HYPERMARKET, CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, CONSTRUIRE BRANȘAMENTE REȚELE UTILITĂȚI PUBLICE, AMENAJARE ACCES RUTIER ÎN SOLUȚIE PRIN SENS GIRATORIU, ORGANIZARE ȘANTIER

Pe latura de Sud – Est (Strada Metalurgiei, Oraș Buftea, Jud. Ilfov), terenul este afectat de proiectul avizat al Soselei Ocolitoare a Orașului Buftea.

3.REGIMUL TEHNIC : CONFORM PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CREVEDIA APROBAT PRIN H.C.L. NR. 65/30.09.2008 TERENUL SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL SATULUI MĂNĂSTIREA, COMUNA CREVEDIA, U.T.R. 9, ZONA ID – UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, TRANSPORT.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. 65/2008 :

Interdicții temporare: (până la elaborarea și aprobarea P.U.Z.): În oricare situație, în care administrația publică nu are suficiente elemente pentru emiterea autorizației de construire.

Amplasarea în interiorul parcelei: amplasarea construcțiilor noi, conform P.U.Z.

Parcelare / Înălțimea construcțiilor / Procentul de ocupare a terenului: se stabilește prin P.U.Z.

H maxim: 10 m.

Deoarece prin solicitarea propusă se intenționează modificarea reglementărilor actuale aprobate prin H.C.L., se va elabora Plan Urbanistic Zonal. Prevederile noului P.U.Z. vor sta la baza înfocării DTAG.

Pe latura de Sud – Est (Strada Metalurgiei, Oraș Buftea, Jud. Ilfov), terenul este afectat de proiectul avizat al Soselei Ocolitoare a Orașului Buftea.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

CONSTRUIRE ZONĂ COMERCIALĂ - HYPERMARKET, CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, CONSTRUIRE BRANȘAMENTE REȚELE UTILITĂȚI PUBLICE, AMENAJARE ACCES RUTIER ÎN SOLUȚIE PRIN SENS GIRATORIU, ORGANIZARE ȘANTIER

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construit/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA
(Str. Calea Iaomiței nr. 1, 130142, Municipiul Târgoviște, Jud. Dâmbovița
e-mail: office@apmdb.anpm.ro, Tel: 0245213959 / 0245213944)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestuia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.



ROMÂNIA
 PRIMĂRIA COMUNEI CREVEDIA
 JUDEȚUL DĂMBOVIȚA
 ȘOSEAUA BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE NR. 167
 COD FISCAL 4280132
 TELEFON/FAX 0245-241840



CERTIFICAT DE URBANISM

NR. 06 din 10.01.2017

În scopul :

CONSTRUIRE ZONĂ COMERCIALĂ - HYPERMARKET, CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, CONSTRUIRE BRANȘAMENTE REȚELE UTILITĂȚI PUBLICE, AMENAJARE ACCES RUTIER ÎN SOLUȚIE PRIN SENS GIRATORIU, ORGANIZARE ȘANTIER

Ca urmare a cererii adresate de : **S.C. COMNORD S.A.**, prin Doamna **OLEANA NEGOIȚĂ - Director General**, cu sediul/domiciliul în județul --, municipiul/orașul/comuna **BUCUREȘTI**, satul --, sectorul 1, cod poștal --, str. **CALEA GRIVIȚEI, nr. 136, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , CUI 1590368**, înregistrată la nr. **12199** din **15.12.2016**

pentru imobilul - **TEREN**, situat în județul **DĂMBOVIȚA**, comuna **CREVEDIA**, sat **MĂNĂSTIREA**, cod poștal **137183**; str. **ȘOS. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE, nr. 232A, bl. --, sc. --, et. --, ap. --**, sau identificat prin : **T. 42, P. 237**

PLAN DE SITUAȚIE

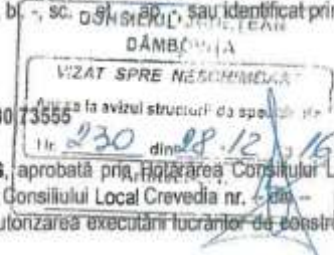
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ NR. **77278, 77279, 77280, 73555**

CARTE FUNCİARĂ NR. **77278, 77279, 77280, 73555**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Crevedia nr. 65** din **30.09.2008** și faza --, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Crevedia nr. --**

În conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

TERENURILE, ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 80200 MP, CONFORM ACTELOR DE PROPRIETATE ȘI DOCUMENTAȚIILOR CADASTRALE SUNT SITUATE ÎN INTRAVILANUL COMUNEI CREVEDIA, SAT MĂNĂSTIREA, CONFORM DOCUMENTAȚIEI P.U.G. APROBATE PRIN H.C.L. NR. 65/30.09.2008.

TERENURILE SUNT PROPRIETATEA S.C. COMNORD S.A., CONFORM CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE AUTENTIFICAT CU NR. 181 DIN 13.04.2009 (NP IOANA BĂSESCU). DREPTUL DE PROPRIETATE ESTE INTABULAT ÎN CARTEA FUNCİARĂ A COMUNEI CREVEDIA LA NR. 77278, 77279, 77280, 73555.

2. REGIMUL ECONOMIC :

FOLOSINȚA ACTUALĂ A TERENULUI : ARABIL ȘI CURȚI-CONSTRUCȚII (CONFORM EXTRAS C.F. NR. 81398, 81399, 81395 ȘI 81400 DIN 2016)

Destinație: Conform P.U.G. și R.L.U. - unități industriale, depozitare, transport.

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România;
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): chitanța taxa AC.

Avizele și acordurile obținute la faza P.U.Z. își vor menține valabilitatea și la faza D.T.A.C., după caz.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Florin PETRE
[Signature]
Cons. URBANISM
Ing. Costin ARVUNESCU
[Signature]

SECRETAR
jr. Iuliana SAREALBĂ
[Signature]

CONSILIUL JUDEȚEAN
DĂMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Avizat în avizul structurii de specialitate

nr. 230 din 28.12.2016

Arhitect-șef,
[Signature]

Achitat taxa de: 806 lei conform chitanței nr. 8060 din 15.12.2016

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.



Incheiere Nr. 21944 / 19-03-2018



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

Dosarul nr. 21944 / 19-03-2018
INCHEIERE Nr. 21944

Registrator: ILEANA FLORINA UNGUREANU**Asistent:** MIHAELA MINOI

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, jud. Bucuresti privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.act de dezmembrare autentificat sub nr. 65/15-03-2018 emis de Basescu Ioana;

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 180 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1414463/15-03-2018 in suma de 180
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 82969, inscris in cartea funciara 82969 UAT Crevedia avand proprietarii:
SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.3.;

- Se infinteaza cartea funciara 83677 a imobilului cu numarul cadastral 83677/Crevedia, rezultat
din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82969 inscris in cartea funciara 82969; asupra
A.1 sub B.1 din cartea funciara 83677 UAT Crevedia;

- Se sisteaza cf. 82969 a imobilului cu nr. cad. 82969/Crevedia ca urmare a dezmembrarii acestuia
in urmatoarele 3 imobile:

-- nr.cad.83675/cf.83675;

-- nr.cad.83676/cf.83676;

-- nr.cad.83677/cf.83677;

asupra A.1 sub B.33 din cartea funciara 82969 UAT Crevedia;

- Se infinteaza cartea funciara 83675 a imobilului cu numarul cadastral 83675/Crevedia, rezultat
din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82969 inscris in cartea funciara 82969; asupra
A.1 sub B.1 din cartea funciara 83675 UAT Crevedia;

- Se infinteaza cartea funciara 83676 a imobilului cu numarul cadastral 83676/Crevedia, rezultat
din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82969 inscris in cartea funciara 82969; asupra
A.1 sub B.1 din cartea funciara 83676 UAT Crevedia;

Prezenta se va comunica părților:

UNICREDIT TIRIAC BANK SA

BASESCU IOANA

SC COMNORD SA

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

Data soluționării,

19-03-2018

Registrator,

ILEANA FLORINA UNGUREANU

Asistent Registrator,

MIHAELA MINOI

(parafa si semnătura)

(parafa si semnătura)

*J) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare, recepție și inscriere în
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGD Nr. 703/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83677 Crevedia

Nr. cerere	21944
Ziua	19
Luna	03
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Mânăstirea, Sos Bucuresti - Targoviste, Nr. 232A, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	83677	55.209	Teren împrejmuit. Teren împrejmuit cu gard din placă beton 2-3-4, limita conv. 4-5-6-7-8, gard din placă beton 8-10, limita convențională 88 la 1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21944 / 19/03/2018	
Act Notarial nr. act de dezmembrare autentificat sub nr. 65, din 15/03/2018 emis de Basescu Ioana:	
B1	Se inființează cartea funciara 83677 a imobilului cu numărul cadastral 83677/Crevedia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 82969 înscris în cartea funciara 82969;
Act Notarial nr. act de alipire autentificat sub nr. 70, din 21/02/2017 emis de Basescu Ioana:	
B2	Se inființează cf. 82969 a imobilului cu nr. cad. 82969/Crevedia ca urmare a alipirii următoarelor 4 imobile: -- nr.cad.73555/cf.73555; -- nr.cad.77278/cf.77278; -- nr.cad.77279/cf.77279; -- nr.cad.77280/cf.77280;
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017;	
Act Notarial nr. C.V.C. 181, din 13/04/2009 emis de BNP IOANA BASESCU (declaratie autentificata sub nr. 660/09.11.2011 de NP Ioana Basescu, adresa nr.163310/02.12.2011 emisa de OCPI Ifov, adresa nr.23038/09.12.2009 emisa de Primaria orasului Buftea, adresa nr.8127/23.09.2009 emisa de Primaria comunei Crevedia, adeverinta nr.8177/03.11.2011 emisa de Primaria comunei Crevedia, adresa nr.1390/09.11.2011 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, certificat fiscal 8474/16.11.2011 eliberat de Primaria comunei Crevedia, Incheierea nr.124176/09.11.2009 pronuntata de OCPI Ifov);	
B3	se transcrie dreptul de proprietate inscris cu incheierea nr.42287/21.04.2009, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.181/13.04.2009 de NP Ioana Basescu, adresa nr.97/25.02.2009 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, inscris cu incheierea nr. 42290/21.04.2009, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.181/13.04.2009 de NP Ioana Basescu, adresa nr. 97/25.02.2009 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, act de dezmembrare aut sub nr 705 din 19.11.2014, emis de NP BASESCU IOANA inscris cu incheierea nr. 102762/11.12.2014
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 97089 din 25/11/2011; transcrie din CF 4845/UAT BUFTEA	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuale 1/1 1) SC COMNORD SA , cu sediul in Bucuresti
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 97089 din 25/11/2011; inscriere opozabila de la data de 21.04.2009, incheiere nr.42287, transcrisa din CF 4845/UAT Buftea, pozitie transcrisa din CF 77278/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102762 din 11/12/2014, pozitie transcrisa din CF 77279/Crevedia	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Accesați pentru informații online la adresa epay.ancp.ro

Formular 44/2010 (1)

Carte Funciară Nr. 83677 Comuna/Oraș/Municipiul: Crevedia

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014; pozitie transcrisa din CF 77280/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014;	
Act Notarial nr. act aditional aut.746, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
B5	se noteaza actul aditional aut.746, din 21.12.2012, emis de BASESCU IOANA la contractul de vanzare-cumparare aut. sub nr. 181/13.04.2009 A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 10389 din 28/12/2012;
Act Notarial nr. contract de garantile imobiliara aut.747, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
B6	se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare si construire, in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK S.A. - prin Sucursala Mihalache A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 10389 din 28/12/2012;
Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR .129, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	
B7	se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 21971 din 07/03/2013;
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR.483, din 14/08/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B8	se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA- Sucursala Nicolae Titulescu A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 64830 din 25/08/2014;
Act Notarial nr. act aditional nr.2 aut.sub nr.557, din 23/09/2014 emis de NP Basescu Ioana (la contractul de vanzare aut.sub nr.181/13.04.2009 de BNP Ioana Basescu):	
B9	se noteaza actul aditional nr.2 aut.sub nr.557, din 23.09.2014 de BNP Basescu Ioana, la contractul de vanzare aut.sub nr.181/13.04.2009 de BNP Ioana Basescu, in sensul prelungirii termenului de plata a restului de pret pana la data de 15.11.2016. A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 76734 din 26/09/2014; pozitie transcrisa din CF 77278/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014; pozitie transcrisa din CF 77280/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 8245 din 08/02/2017;
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut sub nr 761, din 08/12/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B10	se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare si construire asupra imobilului de la A1 in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA prin Sucursala Nicolae Titulescu A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102774 din 11/12/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
21944 / 19/03/2018	
Act Notarial nr. contract de garantile imobiliara aut.747, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
C1	intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1860000 RON plus celelalte obligatii de plata aferente creditului A1 1) UNICREDIT TIRIAC BANK S.A., CIF:361536, - prin Sucursala Mihalache OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 10389 din 28/12/2012;
Act Notarial nr. ACT ADITIONAL LA CONTRACTUL DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR.128, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	
C2	se noteaza schimbarea monedei din LEI in EURO in sensul ca valoarea creantei garantata cu ipoteca inscrisa sub C3 in baza incheierii nr.103890/2012 este de 423.835,02 EURO in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA A1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 21968 din 07/03/2013;
Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR .129, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1776164,98 EUR reprezentand majorare de la suma de 423.835,02 EUR la suma de 2.200.000 EUR, precum si celelalte obligatii de plata aferente creditului A1 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 5

Baza de date pentru informare on-line la adresa epay.anpcpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 83677 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 21971 din 07/03/2013;	
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR.483, din 14/08/2014 emis de BASESCU IOANA;	
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2800000 EURla care se adauga celelalte obligatii aferente creditului A1
1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, - SUCURSALA NICOLAE TITULESCU	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 64830 din 25/08/2014;	
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut sub nr 761, din 08/12/2014 emis de BASESCU IOANA;	
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2055937.57 RONsi celelalte obligatii aferente creditului A1
1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536, prin Sucursala Nicolae Titulescu	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102774 din 11/12/2014;	

Carte Funciară Nr. 83677 Comuna/Draș/Municipiu: Crevedia

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83677	55.209	teren împrejmuit cu gard din plăci beton 2-3-4, limita conv. 4-5-6-7-8, gard din plăci beton 8-38, limita convențională 38 la 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	18.422	42	237	-	LOT 3
2	arabil	DA	36.787	42	237	-	LOT 3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.721
2	3	6.222
3	4	6.222
4	5	6.222
5	6	6.222

Carte Funciară Nr. 83677 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment L ² (m)
6	7	24.478
7	8	5.782
8	9	5.782
9	10	69.585
10	11	200.178
11	12	274.842
12	13	179.106
13	14	70.771
14	15	26.392
15	16	3.738
16	17	192.657
17	18	105.499
18	1	3.06

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanța externă nr.1414463/15-03-2018 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-03-2018

Data eliberării,

19/03/2018

Asistent Registrator,
MIHAELA MINOI

(parafă și semnătura)



Referent,

(parafă și semnătura)



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVIȚA
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviște

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83676 Crevedia

Nr. cerere	21944
Ziua	19
Luna	03
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mânăstirea, Sos Bucuresti - Târgoviște, Nr. 232A, Jud. Dambovița

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	83676	3.756	Teren neîmprejmuit; Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21944 / 19/03/2018	
Act Notarial nr. act de dezmembrare autentificat sub nr. 65, din 15/03/2018 emis de Basescu Ioana;	
B1 Se infliinteaza cartea funciara 83676 a imobilului cu numarul cadastral 83676/Crevedia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82969 inscris in cartea funciara 82969;	A1
Act Notarial nr. act de alipire autentificat sub nr. 70, din 21/02/2017 emis de Basescu Ioana;	
B2 Se infliinteaza cf. 82969 a imobilului cu nr. cad. 82969/Crevedia ca urmare a alpirii urmatoarelor 4 imobile: -- nr.cad.73555/cf.73555; -- nr.cad.77278/cf.77278; -- nr.cad.77279/cf.77279; -- nr.cad.77280/cf.77280;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017;	
Act Notarial nr. C.V.C. 181, din 13/04/2009 emis de BNP IOANA BASESCU (declaratie autentificata sub nr. 660/09.11.2011 de NP Ioana Basescu, adresa nr.163310/02.12.2011 emisa de OCPI Ilfov, adresa nr.23038/09.12.2009 emisa de Primaria orasului Buftea, adresa nr.8127/23.09.2009 emisa de Primaria comunei Crevedia, adeverinta nr.8177/03.11.2011 emisa de Primaria comunei Crevedia, adresa nr.1390/09.11.2011 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, certificat fiscal 8474/16.11.2011 eliberat de Primaria comunei Crevedia, incheierea nr.124170/09.11.2009 pronuntata de OCPI Ilfov.);	
B3 se transcrie dreptul de proprietate inscris cu incheierea nr.42287/21.04.2009, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.181/13.04.2009 de NP Ioana Basescu, adresa nr.97/25.02.2009 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, inscris cu incheierea nr. 42290/21.04.2009, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.181/13.04.2009 de NP Ioana Basescu, adresa nr. 97/25.02.2009 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, act de dezmembrare aut sub nr 705 din 19.11.2014, emis de NP BASESCU IOANA inscris cu incheierea nr. 102782/11.12.2014	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 97089 din 25/11/2011; transcris din CF 4845/UAT BUFTEA	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC COMNORD SA , cu sediul in Bucuresti	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 97089 din 25/11/2011; Inscrisie opozabila de la data de 21.04.2009, incheiere nr.42287, transcrisa din CF 4845/UAT Buftea, pozitie transcrisa din CF 77278/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014; pozitie transcrisa din CF 77279/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014; pozitie transcrisa din CF 77280/Crevedia, inscrisa prin	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 83676 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Incheierea nr. 102782 din 11/12/2014;	
Act Notarial nr. act aditional aut.746, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
B5 se noteaza actul aditional aut.746, din 21.12.2012, emis de BASESCU IOANA la contractul de vanzare-cumparare aut. sub nr. 181/13.04.2009	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 103889 din 28/12/2012;	
Act Notarial nr. contract de garantie imobiliara aut.747, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
B6 se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare si construire, in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK S.A. - prin Sucursala Mihalache	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 103890 din 28/12/2012;	
Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR .129, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	
B7 se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 21971 din 07/03/2013;	
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR.483, din 14/08/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B8 se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA- Sucursala Nicolae Titulescu	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 64830 din 25/08/2014;	
Act Notarial nr. act aditional nr.2 aut.sub nr.557, din 23/09/2014 emis de NP Basescu Ioana (la contractul de vanzare aut.sub nr.181/13.04.2009 de BNP Ioana Basescu);	
B9 se noteaza actul aditional nr.2 aut.sub nr.557, din 23.09.2014 de BNP Basescu Ioana, la contractul de vanzare aut.sub nr.181/13.04.2009 de BNP Ioana Basescu, in sensul prelungirii termenului de plata a restului de pret pana la data de 15.11.2016,	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 76734 din 26/09/2014; pozitie transcrisa din CF 77278/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014; pozitie transcrisa din CF 77280/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 8245 din 08/02/2017;	
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut sub nr 761, din 08/12/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B10 se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare si construire asupra imobilului de la A1 in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA prin Sucursala Nicolae Titulescu	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102774 din 11/12/2014;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
21944 / 19/03/2018	
Act Notarial nr. contract de garantie imobiliara aut.747, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1860000 RONplus celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
1) UNICREDIT TIRIAC BANK S.A., CIF:361536, - prin Sucursala Mihalache	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 103890 din 28/12/2012;	
Act Notarial nr. ACT ADITIONAL LA CONTRACTUL DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR.128, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	
C2 se noteaza schimbarea monedei din LEI in EURO in sensul ca valoarea creantei garantata cu ipoteca inscrisa sub C3 in baza incheierii nr103890/2012 este de 423.835,02 EURO in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 21968 din 07/03/2013;	
Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR .129, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1776164.98 EURreprezentand majorare de la suma de 423.835.02 EUR la suma de 2.200.000 EUR, precum si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 5

Extrase pentru informație on-line la adresa epay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 83676 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

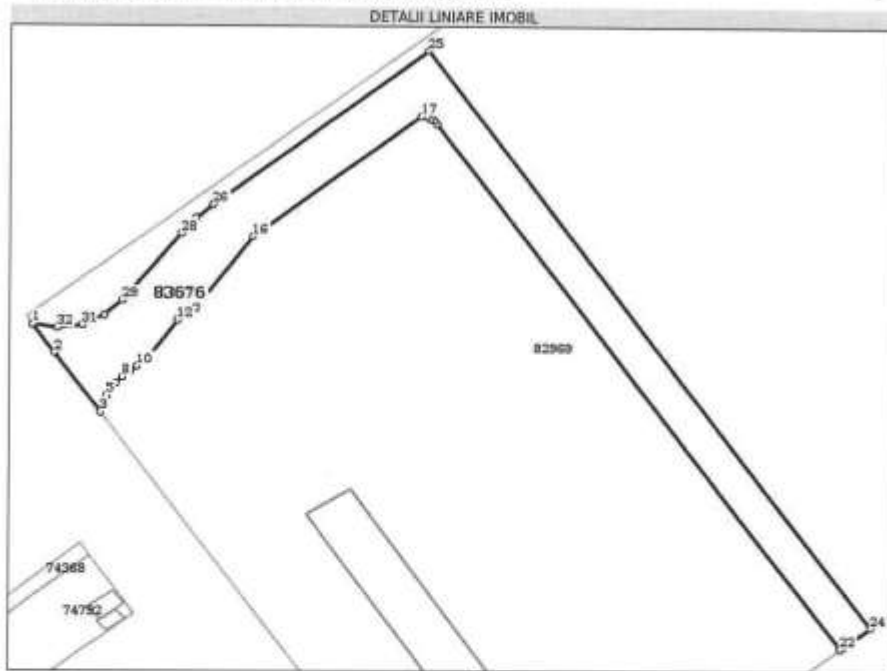
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
transcrisa din CF 73555/Crevedia, înscrisă prin încheierea nr. 21971 din 07/03/2013;		
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR.483, din 14/08/2014 emis de BASESCU IOANA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2800000 EURla care se adauga celelalte obligatii aferente creditului	A1
1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, - SUCURSALA NICOLAE TITULESCU		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, înscrisă prin încheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, înscrisă prin încheierea nr. 64830 din 25/08/2014;		
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut sub nr 761, din 08/12/2014 emis de BASESCU IOANA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2055937,57 RONsi celelalte obligatii aferente creditului	A1
1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536, prin Sucursala Nicolae Titulescu		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, înscrisă prin încheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, înscrisă prin încheierea nr. 102774 din 11/12/2014;		

Carte Funciară Nr. 83676 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83676	3.756	Teren neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.756	42	237	-	LOT 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.757	2	3	20.837
3	4	3.004	4	5	2.344
5	6	1.899	6	7	2.513
7	8	2.284	8	9	2.298
9	10	2.509	10	11	4.182
11	12	12.223	12	13	1.991

Carte Funciară Nr. 83676 Comuna/Draș/Municipiul: Crevedia

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
13	14	1.349	14	15	2.481
15	16	25.347	16	17	54.393
17	18	1.155	18	19	1.155
19	20	1.155	20	21	1.155
21	22	182.518	22	23	1.241
23	24	8.493	24	25	200.178
25	26	69.585	26	27	5.782
27	28	5.782	28	29	24.478
29	30	6.222	30	31	6.222
31	32	6.222	32	1	6.222

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanța externă nr.1414463/15-03-2018 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-03-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MIHAELA MINOI

(parașă și semnătura)

Referent,

(parașă și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83675 Crevedia

Nr. cerere	21944
Ziua	19
Luna	03
Anul	2018

Coș verificarea

10005827498

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mănaștirea, Sos Bucuresti - Targoviste, Nr. 232A, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	83675	21.235	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard din placi beton 37-10-11-12-13-18, limita conventionala 18 la 37

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	83675-C1	Loc. Mănaștirea, Sos Bucuresti - Targoviste, Nr. 232A, Jud. Dambovita	S. construita la sol:1038 mp; S. construita desfasurata: 1163 mp; Hala Productie P+2(partial), Caramida, SC desf =1163 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21944 / 19/03/2018		
Act Notarial nr. act de dezmembrare autentificat sub nr. 65, din 15/03/2018 emis de Basescu Ioana;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 83675 a imobilului cu numarul cadastral 83675/Crevedia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82969 inscris in cartea funciara 82969;	A1
Act Notarial nr. act de alipire autentificat sub nr. 70, din 21/02/2017 emis de Basescu Ioana;		
B2	Se infiinteaza cf. 82969 a imobilului cu nr. cad. 82969/Crevedia ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: -- nr.cad.73555/cf.73555; -- nr.cad.77278/cf.77278; -- nr.cad.77279/cf.77279; -- nr.cad.77280/cf.77280;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017;		
Act Notarial nr. C.V.C. 181, din 13/04/2009 emis de BNP IOANA BASESCU (declaratie autentificata sub nr. 660/09.11.2011 de NP Ioana Basescu, adresa nr.163310/02.12.2011 emisa de OCPI Ilfov, adresa nr.23038/09.12.2009 emisa de Primaria orasului Buftea, adresa nr.8127/23.09.2009 emisa de Primaria comunei Crevedia, adeverinta nr.8177/03.11.2011 emisa de Primaria comunei Crevedia, adresa nr.1390/09.11.2011 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, certificat fiscal 8474/16.11.2011 eliberat de Primaria comunei Crevedia, incheierea nr.124170/09.11.2009 pronuntata de OCPI Ilfov.);		
B3	Se transcrie dreptul de proprietate inscris cu incheierea nr.42287/21.04.2009, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.181/13.04.2009 de NP Ioana Basescu, adresa nr.97/25.02.2009 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, inscris cu incheierea nr. 42290/21.04.2009, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.181/13.04.2009 de NP Ioana Basescu, adresa nr. 97/25.02.2009 emisa de BRD Groupe Societe Generale SA, act de dezmembrare aut sub nr 705 din 19.11.2014, emis de NP BASESCU IOANA inscris cu incheierea nr. 102782/11.12.2014	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 97089 din 25/11/2011; transcris din CF 4845/UAT BUFTEA		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 5

extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 83675 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) SC COMNORD SA , cu sediul în București OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 97089 din 25/11/2011; inscriere opozabila de la data de 21.04.2009, incheiere nr.42287, transcrisa din CF 4845/UAT Buftea, pozitie transcrisa din CF 77278/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014; pozitie transcrisa din CF 77279/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014; pozitie transcrisa din CF 77280/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014;	
Act Notarial nr. act aditional aut.746, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
B5 se noteaza actul aditional aut.746, din 21.12.2012, emis de BASESCU IOANA la contractul de vanzare-cumparare aut. sub nr. 181/13.04.2009	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 103889 din 28/12/2012;	
Act Notarial nr. contract de garantie imobiliara aut.747, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
B6 se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare si construire, in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK S.A. - prin Sucursala Mihalache	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 103890 din 28/12/2012;	
Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR.129, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	
B7 se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 21971 din 07/03/2013;	
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR.483, din 14/08/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B8 se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare, construire in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA- Sucursala Nicolae Titulescu	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 64830 din 25/08/2014;	
Act Notarial nr. act aditional nr.2 aut.sub nr.557, din 23/09/2014 emis de NP Basescu Ioana (la contractul de vanzare aut.sub nr.181/13.04.2009 de BNP Ioana Basescu);	
B9 se noteaza actul aditional nr.2 aut.sub nr.557, din 23.09.2014 de BNP Basescu Ioana, la contractul de vanzare aut.sub nr.181/13.04.2009 de BNP Ioana Basescu, in sensul prelungirii termenului de plata a restului de pret pana la data de 15.11.2016.	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 76734 din 26/09/2014; pozitie transcrisa din CF 77278/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102782 din 11/12/2014; pozitie transcrisa din CF 77280/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 8245 din 08/02/2017;	
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut sub nr 761, din 08/12/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B10 se noteaza interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare si construire asupra imobilului de la A1 in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA prin Sucursala Nicolae Titulescu	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102774 din 11/12/2014;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
21944 / 19/03/2018	
Act Notarial nr. contract de garantie imobiliara aut.747, din 21/12/2012 emis de BASESCU IOANA;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1860000 RONplus celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1
1) UNICREDIT TIRIAC BANK S.A. , CIF:361536, - prin Sucursala Mihalache	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 103890 din 28/12/2012;	
Act Notarial nr. ACT ADITIONAL LA CONTRACTUL DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR.128, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	
C2 se noteaza schimbarea monedei din LEI in EURO in sensul ca valoarea creantei garantata cu ipoteca inscrisa sub C3 in baza incheierii nr103890/2012 este de 423.835,02 EURO in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA	A1, A1.1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 21968 din 07/03/2013;	
Act Notarial nr. CONTRACT DE GARANTIE IMOBILIARA AUT NR.129, din 05/03/2013 emis de BASESCU IOANA;	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 5

Extorose pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 83675 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

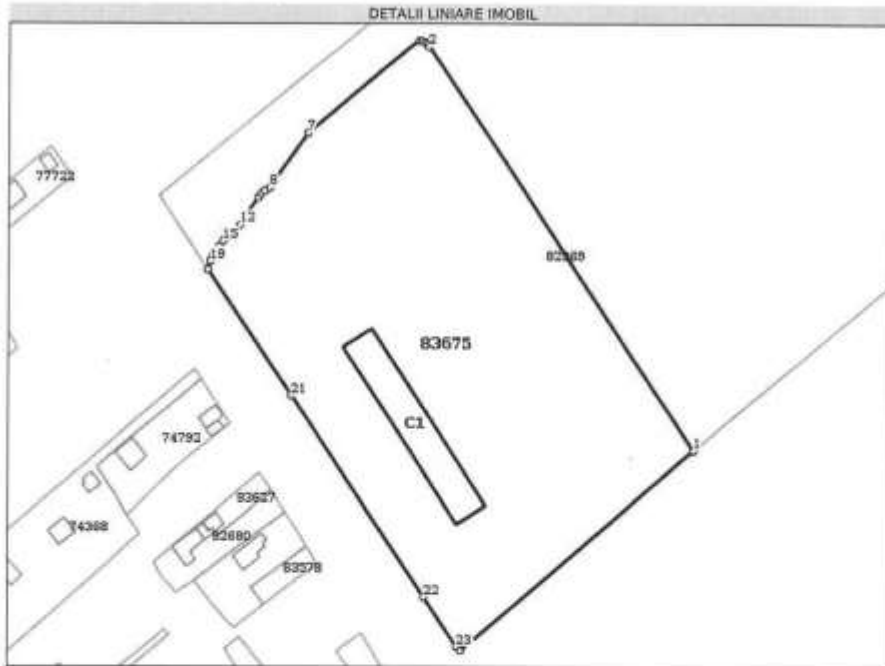
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1776164.98 EUR reprezentând majorare de la suma de 423.835,02 EUR la suma de 2.200.000 EUR, precum și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 21971 din 07/03/2013;	A1, A1.1
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT NR.483, din 14/08/2014 emis de BASESCU IOANA;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2800000 EUR la care se adauga celelalte obligatii aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, - SUCURSALA NICOLAE TITULESCU OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 64830 din 25/08/2014;	A1, A1.1
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut sub nr 761, din 08/12/2014 emis de BASESCU IOANA;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2055937.57 RON si celelalte obligatii aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536, prin Sucursala Nicolae Titulescu OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 82969/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 12378 din 23/02/2017; pozitie transcrisa din CF 73555/Crevedia, inscrisa prin incheierea nr. 102774 din 11/12/2014;	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 83675 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83675	21.235	Teren împrejmuit cu gard din placi beton 37-10-11-12-13-18, limita conventionala 18 la 37

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21.235	42	237	-	LOT 1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	83675-C1	construcții industriale și edilitare	1.038	Cu acte	S. construită la sol:1038 mp; S. construită desfasurata:1163 mp; Hala Productie P+2 (partial), Caramida, SC desf =1163 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	182.518	2	3	1.155
3	4	1.155	4	5	1.155
5	6	1.155	6	7	54.393

Carte Funciară Nr. 83675 Comuna/Oraș/Municipiu: Crevedia

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	25.347	8	9	2.481
9	10	1.349	10	11	1.991
11	12	12.223	12	13	4.182
13	14	2.509	14	15	2.298
15	16	2.284	16	17	2.513
17	18	1.899	18	19	2.344
19	20	3.004	20	21	57.697
21	22	90.499	22	23	22.463
23	24	2.062	24	1	116.146

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanța externă nr.1414463/15-03-2018 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-03-2018

Data eliberării,
19/03/2018

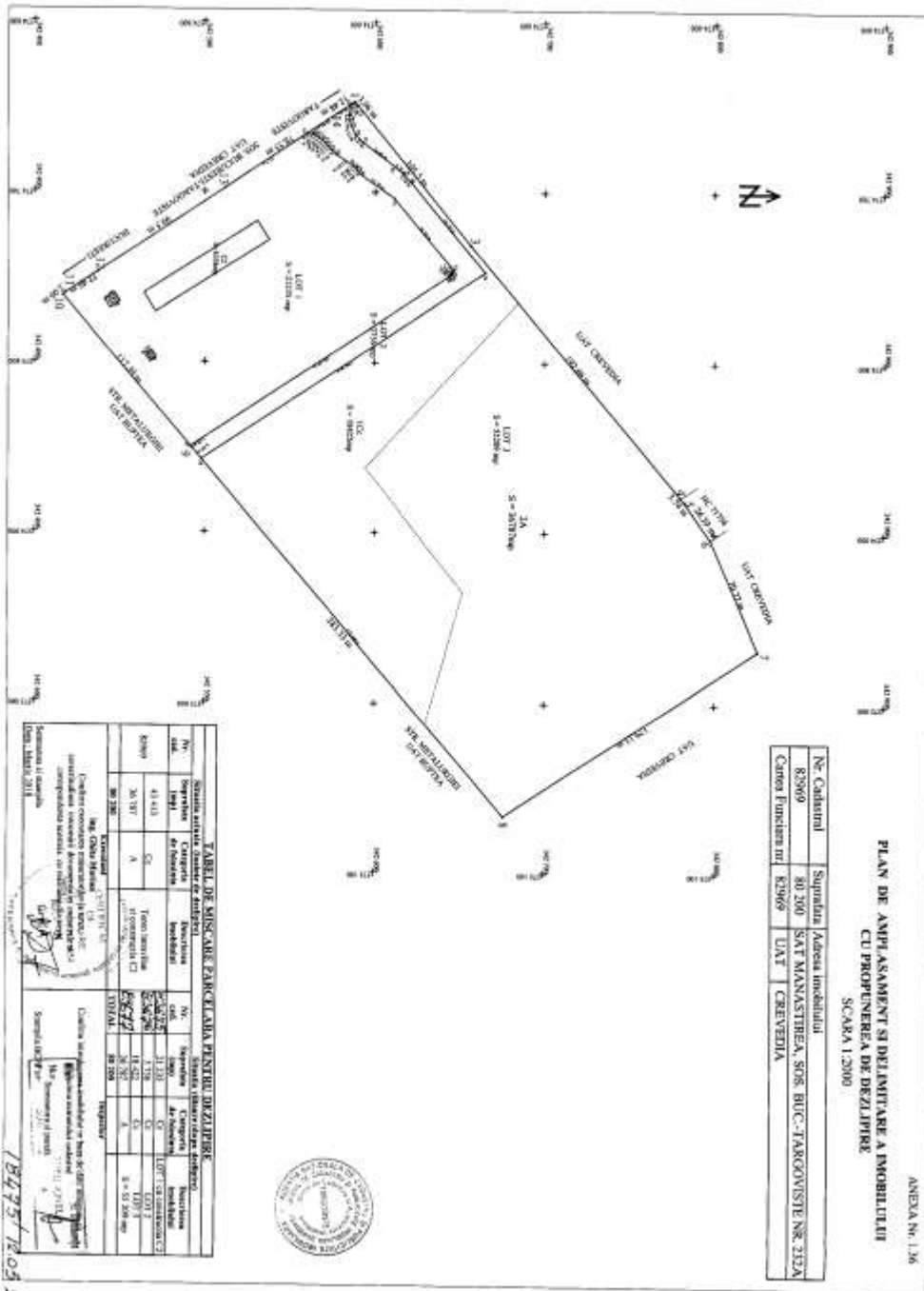
Asistent Registrator,
MIHAELA MINOI

(parafa și semnătura)

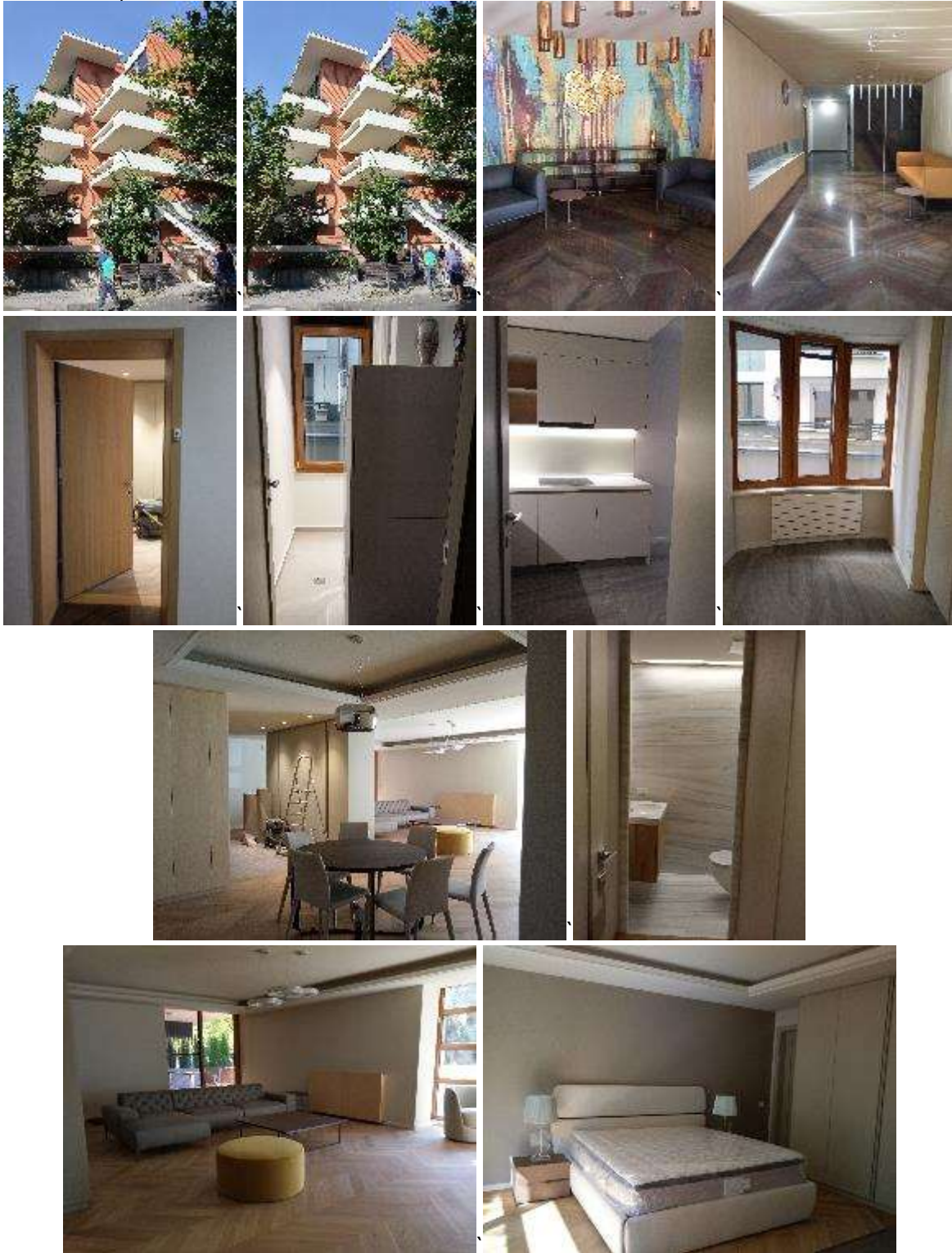


Referent,

(parafa și semnătura)



- Apartamente Amiral Bălescu

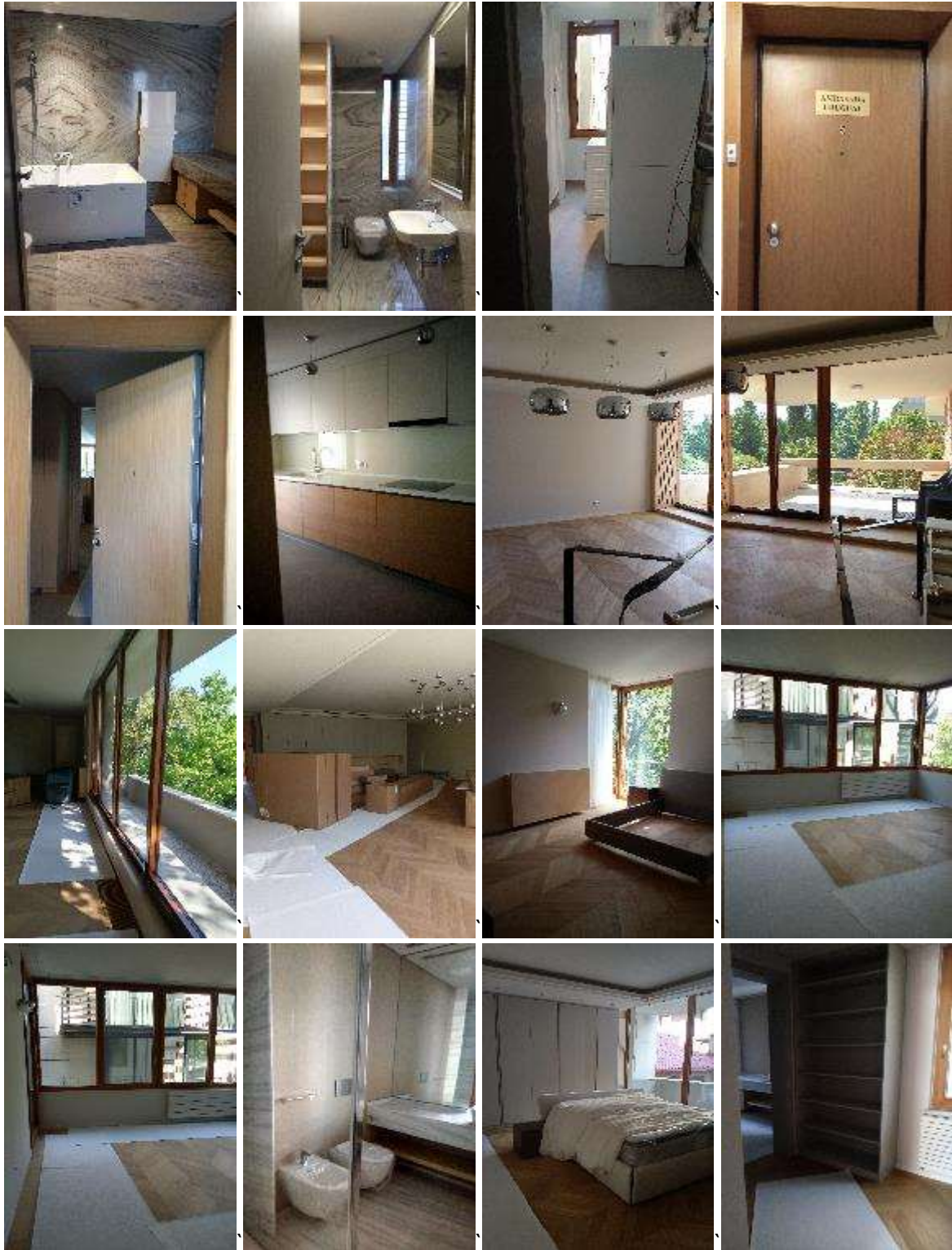






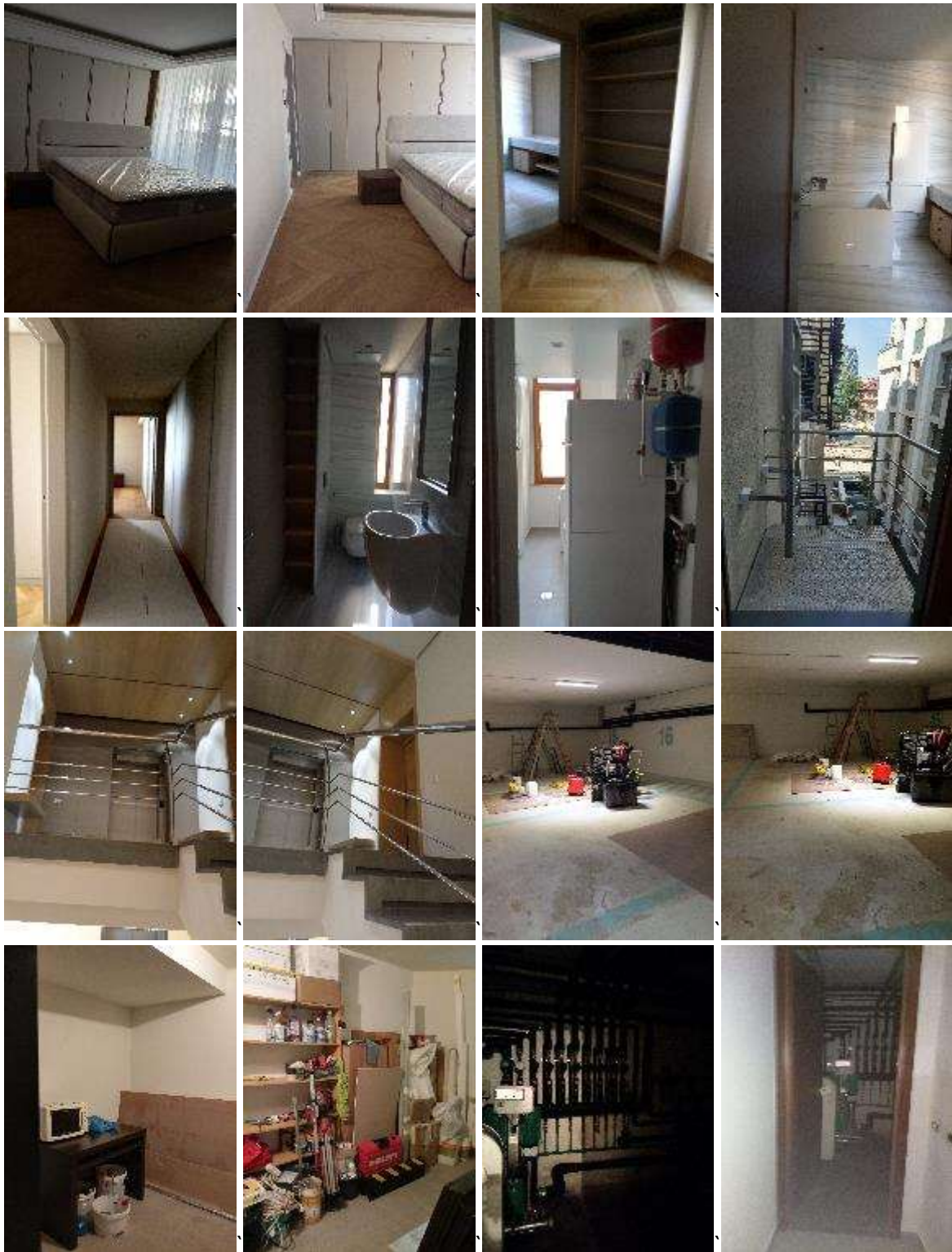


















100053784473

Incheiere Nr. 16841 / 28-02-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 16841 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 16841**Registrator:** CAMELIA ADAMOV**Asistent:** DANIEL ALIMAN

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 120
 pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 200468-C1-U1, inscris in cartea funciara 200468-C1-U1 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.1. ;
 - Se noteaza mentinerea ipotecii inscrise sub C-56 in rangul prezentei notari, pentru garantarea obligatiilor asumate prin contractul de ipoteca imobiliara sur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispozitia Imprumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO, asupra A.1 in favoarea UNICREDIT BANK SA, sub C.58 din cartea funciara 200468-C1-U1 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

TESU SIMONA DIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-03-2018

Registrator,

CAMELIA ADAMOV



Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN

(parafa si semnatura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U1 București Sectorul 1

Nr. cerere	16841
Zona	28
Luna	02
Anul	2018
Cod verificare	
1005074473	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1407.4
Nr. cadastral vechi:1080/1/1

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. P, Ap. 1, Jud. București

Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U1	-	173		0	Ap.1 - parter - cu o suprafata de 173,31 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3492 / 27/03/2003 Autorizație Construire nr. 356, din 12/06/2000 emis de PMB (PROCES-VERBAL RECEPȚIE nr. B16/16.09.2002 emis de PMB); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) SC COMNORD SA	A1
42427 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA; B2 notare cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de înstrăinare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.L. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
42427 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA; C56 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EURși celelalte obligații de plată aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1 / C.56
16841 / 28/02/2018 Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana; C58 Se notează menținerea ipotecii înscrise sub C-56 în rangul prezentei notari, pentru garantarea obligației asumate prin contractul de ipoteca imobiliară aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispoziția împrumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO. 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. București Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. P, Ap. 1, Jud. București**Părți comune:** Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U1	-	173	-	0	Ap.1 - parter - cu o suprafata de 173,31 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.1391142/27-02-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

01-03-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN



(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



10005784069

Incheiere Nr. 16842 / 28-02-2018



ANCPI
AGENCIILE NAȚIONALE
 DE EVALUARE ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 16842 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 16842**Registrator:** CAMELIA ADAMOV**Asistent:** DANIEL ALIMAN

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 200468-C1-U10, inscris in cartea funciara 200468-C1-U10 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.2. ;

- Se noteaza mentinerea ipotecii inscrise sub C-57 in rangul prezentei notari, pentru garantarea obligatiei asumate prin contractul de ipoteca imobiliara aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispozitia Imprumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO, asupra A.1 in favoarea UNICREDIT BANK SA, sub C.58 din cartea funciara 200468-C1-U10 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

TESU SIMONA DIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-03-2018

Registrator

CAMELIA ADAMOV

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN

(parafa si semnatura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U10 București Sectorul 1

Nr. cerere	16842
Ziua	28
Luna	02
Anul	2018
Cod verificare	
10055784089	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 1407.2
Nr. cadastral vechi: 1080/172

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. p. Ap. 2, Jud. București

Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridorare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U10	-	-			Ap.2 - parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3492 / 27/03/2003 Autorizație Construire nr. 35B, din 12/06/2000 emis de PMB (PROCES-VERBAL RECEPȚIE nr. 816/16.09.2002 emis de PMB);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC COMNORD SA	A1
42428 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B3 notare cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de instrainare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA , CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
42428 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
C57 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA , CIF:361536	A1/C.58
16842 / 28/02/2018 Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana;	
C58 Se notează menținerea ipotecii înscrise sub C-57 în rangul prezentei notari, pentru garantarea obligației asumate prin contractul de ipoteca imobiliară aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispoziția împrumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO. 1) UNICREDIT BANK SA , CIF:361536	A1

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U10 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul I

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. București Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. p. Ap. 2, Jud. București**Părți comune:** Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U10	-	-	-	-	Ap.2 - parter

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.1391142/27-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

01-03-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN



Referent,

(parafa și semnătura)



100255784030

Incheiere Nr. 16843 / 28-02-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 16843 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 16843**Registrator:** CAMELIA ADAMOV**Asistent:** DANIEL ALIMAN

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 60
 pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 200468-C1-U11, inscris in cartea funciara 200468-C1-U11 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.5. ;
 - Se noteaza mentinerea ipotecii inscrise sub C-58 in rangul prezentei notari, pentru garantarea obligatiei asumate prin contractul de ipoteca imobiliara aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispozitia Imprumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO, asupra A.1 in favoarea UNICREDIT BANK SA; sub C.59 din cartea funciara 200468-C1-U11 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

TESU SIMONA DIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-03-2018

Registrator,

CAMELIA ADAMOV

(data și semnătura)

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN

(parafe și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U11 București Sectorul 1

Nr. cerință **16843**
Ziua **28**
Luna **02**
Anul **2018**



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 1407.5
Nr. cadastral vechi: 1080/1/3

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 1, Ap. 3, Jud. București

Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U11	-	-		0	239,00 MP CONSTRUCTIE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3492 / 27/03/2003 Autorizație Construire nr. 358 / 2000 emis de PMB (PROCES-VERBAL RECEPȚIE nr. 816 / 2002 emis de PMB-);	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC COMNORD SA	A1
42429 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B6 notare cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de înstrăinare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
20258 / 21/10/2005 Adeverința nr. 1771, din 20/10/2005 emis de ANGLO ROMANIAN BANK LIMITED;	
C6 RADIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: se radiază ipoteca înscrisă sub nr. 9079/2003 și nr. 1176/2004 1) ANGLO ROMANIAN BANK LIMITED	A1
42429 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
C58 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 5000000 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1 / C.59
16843 / 28/02/2018 Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana;	
C59 Se notează menținerea ipotecii înscrise sub C-58 în rangul prezentei notari, pentru garantarea obligației asumate prin contractul de ipoteca imobiliară nr. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispoziția împrumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO. 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2002.

Pagina 1 din 2

Detalii pentru informare vezi la adresa spaj@ncpi.ro

Formular versiunea 1.1.

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 1, Ap. 3, Jud. Bucuresti**Părți comune:** Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasă, Instalatii Tehnice, Alte părți comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U11	-	-	-	0	239,00 MP CONSTRUCTIE

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.1391142/27-02-2018 în sumă de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,
01-03-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DANIEL ALMAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100055784486

Incheiere Nr. 16844 / 28-02-2018



ANCPI
AGENCIILE NAȚIONALE
 DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 16844 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 16844**Registrator:** CAMELIA ADAMOV**Asistent:** DANIEL ALIMAN

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanța externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 60
 pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 200468-C1-U12, inscris in cartea funciara 200468-C1-U12 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.7. ;
 - Se noteaza mentinerea ipotecii inscrise sub C-57 in rangul prezentei notari, pentru garantarea obligatiei asumate prin contractul de ipoteca imobiliara aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispozitia Imprumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO. asupra A.1 in favoarea UNICREDIT BANK SA, sub C.60 din cartea funciara 200468-C1-U12 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

TESU SIMONA DIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Birou de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-03-2018

Registrator,

CAMELIA ADAMOV

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U12 București Sectorul 1

Nr. cerere	16844
Ziua	28
Luna	02
Anul	2018
Cod verificare	
1080570449	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 1407_6
Nr. cadastral vechi: 1080/1/4

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 1, Ap. 4, Jud. București
Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U12	-	-			Descriere: - 267,55 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3492 / 27/03/2003 Autorizație Construire nr. 358 / 2000 emis de PMB (PROCES-VERBAL RECEPȚIE nr. 816 / 2002 emis de PMB);	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) SC COMNORD SA	A1
42430 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B8 notare cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de instrainare și grevare [art. 902 pct. 8 C.C.]; precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare [art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011] 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
20258 / 21/10/2005 Adeverință nr. 1771, din 20/10/2005 emis de ANGLO ROMANIAN BANK LIMITED;	
C7 RADIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini: se radiază ipoteca înscrisă sub nr. 9079/2003 și nr. 1176/2004 1) ANGLO ROMANIAN BANK LIMITED	A1
42430 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
C59 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 5000000 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1 / C.60
16844 / 28/02/2018 Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana;	
C60 Se notează menținerea ipotecii înscrisă sub C-57 în rangul prezentei notari, pentru garantarea obligației asumate prin contractul de ipoteca imobiliară nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispoziția împrumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO. 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

Entree pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U12 Comuna/Oraș/Municipiul: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 1, Ap. 4, Jud. Bucuresti**Părți comune:** Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U12	-	-	-	-	Descriere: - 267,55 MP

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,
01-03-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,



Referent,

(parafa și semnătura)



1000578444

Incheiere Nr. 16845 / 28-02-2018



ANCFI
AGENCIUL NAȚIONAL
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
 IMOBILIARĂ

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 16845 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 16845**Registrator:** CAMELIA ADAMOV**Asistent:** DANIEL ALIMAN

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 60
 pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 200468-C1-U13, inscris in cartea funciara 200468-C1-U13 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.8. ;
 - Se noteaza mentinerea ipotecii inscrise sub C-60 in rangul prezentei notari, pentru garantarea obligatiei asumate prin contractul de ipoteca imobiliara aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispozitia Imprumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO, asupra A.1 in favoarea UNICREDIT BANK SA, sub C.61 din cartea funciara 200468-C1-U13 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

TESU SIMONA DIANA.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-03-2018

Registrator,
CAMELIA ADAMOV
 (parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidințele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U13 București Sectorul 1

Nr. cartone: **16845**
Ziua: **28**
Luna: **02**
Anul: **2018**



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 1407.7
Nr. cadastral vechi: 1080/1/5

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 2, Ap. 5, Jud. București

Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U13	-	239		0	apartament cu o suprafata de 239 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3492 / 27/03/2003 Autorizație Construire nr. 35B / 2000 emis de PMB (PROCES-VERBAL RECEPȚIE nr. 816 / 2002 emis de PMB);	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC COMNORD SA	A1
42431 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B9 notare cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de instrainare si grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum si notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, inchiriere, construire, comasare, restructurare si amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. si B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB inregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
20258 / 21/10/2005 Adeverința nr. 1771, din 20/10/2005 emis de ANGLO ROMANIAN BANK LIMITED;	
C8 RADIERE, drept de IPOTECA, Valoare: Sarcini:se radiaza ipoteca inscrisa sub nr.9079/2003 si nr.1176/2004 1) ANGLO ROMANIAN BANK LIMITED	A1
42431 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
C60 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1 / C.61
16845 / 28/02/2018 Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana;	
C61 Se noteaza mentinerea ipotecii inscrisa sub C-60 in rangul prezentei notari, pentru garantarea obligatiei asumate prin contractul de ipoteca imobiliara aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispozitia Imprumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO. 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Entree pentru informație on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formatul versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul I

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U13 Comuna/Oraş/Municipiu: Bucureşti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Bucureşti Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 2, Ap. 5, Jud. Bucureşti.**Părţi comune:** Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte părţi comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	200468-C1-U13	-	239	-	0	apartament cu o suprafaţa de 239 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbateră succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanţa externă nr.1391142/27-02-2018 în sumă de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluţionării,

01-03-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN



(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



Incheiere Nr. 16846 / 28-02-2018



ANCFP
ASOCIATIA NATIONALA
 DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE IMOBILIARA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 16846 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 16846**Registrator:** CAMELIA ADAMOV**Asistent:** DANIEL ALIMAN

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 60

pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 200468-C1-U14, inscris in cartea funciara 200468-C1-U14 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.6. ;
 - Se noteaza mentinerea ipotecii inscrise sub C-61 in rangul prezentei notari, pentru garantarea obligatiei asumate prin contractul de ipoteca imobiliara aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispozitia Imprumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO, asupra A.1 in favoarea UNICREDIT BANK SA, -sub C.62 din cartea funciara 200468-C1-U14 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

TESU SIMONA DIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-03-2018

Registrator,

CAMELIA ADAMOV

(parașa și semnătura)

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN

(parașa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U14 București Sectorul 1

Nr. cerere **16846**
Ziua **28**
Luna **02**
Anul **2018**



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1407/8
Nr. cadastral vechi:1080/176

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 2, Ap. 6, Jud. București

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U14	-	-			

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3492 / 27/03/2003 Autorizație Construire nr. 358 / 2000 emis de PMB (PROCES-VERBAL RECEPȚIE nr. 816 / 2002 emis de PMB);	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) SC COMNORD SA	A1
42432 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B7 notare cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de înstrăinare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
42432 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
C61 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1 / C.62
16846 / 28/02/2018 Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana;	
C62 Se notează menținerea ipotecii înscrise sub C-61 în rangul prezentei notari, pentru garantarea obligației asumate prin contractul de ipoteca imobiliară aur. Nr. 372/30.06.2014 emis de NP BASESCU IOANA, suma din Credit repusa la dispoziția împrumutatului fiind de 4.508.620,14 EURO. 1) UNICREDIT BANK SA, CIF:361536	A1

Carte Funciară Nr. 200468-CI-U14 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 2, Ap. 6, Jud. Bucuresti**Părți comune:** Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-CI-U14	-	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.1391142/27-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,
01-03-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,

DANIEL ALIMAN

(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)



100055784620

Incheiere Nr. 16847 / 28-02-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 16847 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 16847**Registrator:** VIVIANA VASILOIU**Asistent:** DIANA CRISTINA STEFANESCU

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 60
 pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 200468-C1-U15, inscris in cartea funciara 200468-C1-U15 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.9, ;
 - se inscrie actul de mentinere a ipotecii si a interdictiilor aferente creditului pentru noua obligatie garantata in suma de 4.508.620,14 euro (in loc de 5.000.000 euro cat a fost initial) asupra A.1 in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA, sub C.63 din cartea funciara 200468-C1-U15 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

UNICREDIT TIRIAC BANK SA, prin notar public Tesu Simona Diana

TESU SIMONA DIANA

SC COMNORD SA, prin notar public Tesu Simona Diana

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

05-03-2018

Registrator,

VIVIANA VASILOIU

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

DIANA CRISTINA STEFANESCU

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U15 București Sectorul 1

Nr. cerere	16847
Ziua	28
Luna	02
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1407.9
Nr. cadastral vechi:1080/177

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 3, Ap. 7, Jud. Bucuresti

Părți comune: Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U15	-	-		0	Descriere: - 239,00 MP Ap.7 - et. 3

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3492 / 27/03/2003 Autorizație Construire nr. 35B / 2000 emis de PMB (PROCES-VERBAL RECEPȚIE nr. 816 / 2002 emis de PMB);	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC COMNORD SA	A1
42433 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
B10 notare cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de înstrăinare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
42433 / 01/07/2014 Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;	
C62 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EURși celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1
16847 / 28/02/2018 Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana;	
C63 se inscrie actul de mentinere a Ipotezii și a interdicțiilor aferente creditului pentru noua obligatie garantata în suma de 4.508.620,14 euro (în loc de 5.000.000 euro cat a fost initial) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA	A1

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U15 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 3, Ap. 7, Jud. Bucuresti**Părți comune:** Casa scării, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U15	-	-	-	0	Descriere: - 239,00 MP Ap.7 - et. 3

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.1391142/27-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

05-03-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
DIANA CRISTINA STEFANESCU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)



100055784626

Incheiere Nr. 16848 / 28-02-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Dosarul nr. 16848 / 28-02-2018

INCHEIERE Nr. 16848**Registrator:** VIVIANA VASILOIU**Asistent:** DIANA CRISTINA STEFANESCU

Asupra cererii introduse de SC COMNORD SA domiciliat in Loc. Bucuresti Sectorul 1, Calea Grivitei, Nr. 136, Jud. Bucuresti privind Notare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.249/27-02-2018 emis de Tesu Simona Diana;

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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 60 pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 200468-C1-U9, inscris in cartea funciara 200468-C1-U9 UAT Bucuresti Sectorul 1 avand proprietarii: SC COMNORD SA in cota de 1/1 de sub B.10. ;
 - se inscrie actul de mentinere a ipotecii si a interdictiilor aferente creditului pentru noua obligatie garantata in suma de 4.508.620,14 euro (in loc de 5.000.000 euro cat a fost initial) asupra A.1 in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA, sub C.64 din cartea funciara 200468-C1-U9 UAT Bucuresti Sectorul 1;

Prezenta se va comunica părților:

SC COMNORD SA, prin notar public Tesu Simona Diana

TESU SIMONA DIANA

UNICREDIT TIRIAC BANK SA, prin notar public Tesu Simona Diana

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 1, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

05-03-2018

Registrator,

VIVIANA VASILOIU

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

DIANA CRISTINA STEFANESCU

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U9 București Sectorul 1

Nr. cerere	16848
Ziua	28
Luna	02
Anul	2018
Cod verificare	
103055794626	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1407/10

Nr. cadastral vechi:1080/1/8

Adresa: Loc. București Sectorul 1, Str. Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 3, Ap. 8, Jud. București

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalații Tehnice, Alte părți comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U9	-	-		0	Descriere: - 267,55 MP Ap.8 - et. 3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
3492 / 27/03/2003		
Autorizație Construire nr. 35B / 2000 emis de PMB (PROCES-VERBAL RECEPȚIE nr. 816 / 2002 emis de PMB);		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC COMNORD SA	A1
42434 / 01/07/2014		
Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;		
B11	notare cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de înstrăinare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.); precum și notarea cu efect de informare a interdicțiilor de demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, restructurare și amenajare (art. 903 pct. 3 C.C., art. 42 al. 2 lit. "h" din R.O.F. al B.C.P.I. aprobat prin Ord. 633/2006, pct. II litera E-a din protocolul UNNPR / ANCP / ARB înregistrat sub nr. 4057 / 1046947 / 221 din 02.11.2011) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
42434 / 01/07/2014		
Act Notarial nr. 372, din 30/06/2014 emis de BASESCU IOANA;		
C63	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1
16848 / 28/02/2018		
Act Notarial nr. 249, din 27/02/2018 emis de Tesu Simona Diana;		
C64	se înscrie actul de menținere a ipotecii și a interdicțiilor aferente creditului pentru noua obligație garantată în suma de 4.508.620,14 euro (în loc de 5.000.000 euro cât a fost inițial) 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA	A1

Carte Funciară Nr. 200468-C1-U9 Comuna/Oraș/Municipiu: Bucuresti Sectorul I

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Bucuresti Sectorul 1, Str Amiral Balescu, Nr. 31A, Et. 3, Ap. 8, Jud. Bucuresti**Părți comune:** Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	200468-C1-U9	-	-	-	0	Descriere: - 267,55 MP Ap.8 - et. 3

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.1391142/27-02-2018 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

05-03-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
DIANA CRISTINA STEFANESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

1

CONTRACT DE CONCESIUNE
 incheiat la data de.....28.02.1999

I Partile contractante

Intre PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI, reprezentata prin Primar General VIOREL LIS, cu sediul in Bucuresti B-dul Regina Elisabeta nr. 16, sectorul 5, avand calitatea de **concedent**, pe de o parte si S.C. COMNORD-S.A., avand statut de societate pe actiuni, conform Certificatului de Inmatriculare la Registrul Comertului J 40/493/1991 reprezentata prin director general MIHAI BILECA, cu sediul in Bucuresti, avand calitatea de **concesionar**.

In temeiul Legii nr. 219 / 1998 privind regimul concesiunilor, a Legii nr. 69 / 1991 privind Administratia Publica Locala si a Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.150/06.08.1998, a fost acordata concesiunarea terenului situat in str.Amiral Balescu nr.31A, sectorul 1 si s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea in concesiune a terenului situat in Bucuresti, strada Amiral Balescu nr.31A, sectorul 1, in suprafata de 965,00 m.p. asa cum rezulta din planul de situatie anexat. *avand nr. cadastral 1080.*

Art. 2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare - primire, in vederea realizarii obiectivului prevazut in planurile urbanistice de detaliu (P.U.D.), avand destinatia precizata in Certificatul de Urbanism nr. 43A/62627/19.05.1999, eliberat de Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul PRIMARIEI MUNICIPIULUI BUCURESTI si in conditiile din oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Art.2.1. Inceperea lucrarilor se va face in maximum 9 luni de la data semnarii contractului.

Art.2.2. In cazul in care, lucrarile nu incep in limita termenului de 6 luni, concesionarul pierde garantia de participare. Daca nici in urmatoarele 3 luni lucrarile nu incep, contractul de concesiune se anuleaza, concesionarul urmand sa suporte daune, reprezentand 10% din redeventa concesiunii anuale.

Art.2.3. Durata de executie se va stabili prin autorizatia de constructie eliberata de Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Bucuresti la cererea concesionarului dar nu va depasi 36 de luni calendaristice.



III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acorda pe 49 de ani, incepand cu data predării-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica , in scris, concesionarului cu 2 ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii concesiunii / prelungirea termenului de concesiune.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act aditional.

Art.4.2. La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie bunul concesionat exclusiv investitiile realizate din fondurile sale.

IV Redeventa

Art. 5. Redeventa concesiunii, conform ofertei adjudecate, este de **211.000.000 lei/ an**, fara T.V.A., reprezentand **13.410 \$ /an**, la care se adauga un comision de 1% calculat la pretul concesiunii.

Art.5.1 Redeventa minima a concesiunii, pentru terenul situat in strada Amiral Balescu nr.31A, sectorul 1, din Municipiul Bucuresti este de 180.648.154 lei / an, a fost determinata in conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 (republicata) si a fost calculata avandu-se in vedere pretul de vanzare , zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc. pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata de Primaria Municipiului Bucuresti prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.218 din 04.12.1997.

Art. 6. Redeventa concesiunii prevazuta la art. 5 va fi recalculata anual in functie de cursul valutar, comunicat de organele abilitate si se plateste pe toata durata concesiunii.

V Modalitatea de plata:

Art. 7. Sumele prevazute la art. 5 se vor plati prin ordin de plata in contul concedentului nr.50025110748 deschis la Trezoreria sectorului 3-B.N.R.-S.M.B, pentru primul an de concesiune (12 luni de la semnarea contractului). Plata se face inainte de semnarea contractului la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii acesteia.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesiune se va face plata pentru lunile cuprinse intre data inceperii noului an de concesiune (al doilea an) si luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesiune, sumele prevazute la art.5 se plateste anual in termen de 30 de zile de la inceputul anului pentru anul in curs.

Art.7.3. Pentru plata cu intarziere a redeventei se va plati o penalitate de 0,5% pe zi, calculata la suma datorata.



VI Drepturile si obligatiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art.8.1 Sa urmareasca prin imputernicirii sai mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se realizeaza pe terenul concesionat in vederea verificarii respectarii destinatiei cladirii asa cum a fost stabilita prin documentele licitatiei, a calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarii in termenul de punere in functiune stabilit prin autorizatia de constructie.

Art.8.2 Sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare:

- 1. daca concesionarul nu incepe lucrarile in termen de maxim 9 luni de la obtinerea autorizatiei de constructie,
- 2. in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune sau
- 3. in cazul in care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Art.8.3. Sa modifice unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

Art.8.4. Sa verifice in perioada derularii contractului, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

Art.9. Concesionarul are dreptul:

Art.9.1. De a exploata, in mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

Art.9.2. De a folosi si a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Art.9.3. Sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva in cazul in care modificarea unilateral a contractului ii aduce un prejudiciu.

- 1. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.
- 2. Acest dezacord nu permite concesionarului sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligatia:

Art.10.1. In termen de 90 de zile de la data semnarii contractului, sa depuna, cu titlu de **garantie de executie** suma de 52.750.000 lei, reprezentand 25% din suma obligatiei de plata datorata concedentului cu titlul de redeventa pentru primul an. Daca este necesar din aceasta suma vor fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului.

Art.10.1.1. Garantia de executie se va depune intr-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobanzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garantia de executie se pierde daca concesionarul nu se incadreaza in termenul final stabilit prin autorizatia de constructie sau in cazul in care concesionarul abandoneaza executia lucrarilor in mod nejustificat.

Art.10.1.3. Garantia de executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti – Departamentul Patrimoniu Imobiliar catre banca la care a fost constituit depozitul si care se face in maxim 5 zile de la data receptiei preliminare. In cazul in care sunt prevazute a fi realizate mai multe obiective, ce se pot receptiona distinct, din garantia de executie, se va elibera cota parte aferenta obiectivului receptionat.

Art.10.2. Sa respecte intocmai prevederile din Certificatul de Urbanism ce a stat la baza acordarii terenului.

Art.10.3. Sa realizeze lucrarile de investitii numai pe baza autorizatiei de constructie eliberata de cei in drept precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50 / 1991 (republicata).

Art.10.4. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu reprezinta solutii aprobate.

Art.10.5. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retele tehnico – edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor acestor retele. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apa, surse de incalzire) se vor executa pe cheltuiala exclusiva a concesionarului.

Art.10.6. Sa-si indeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute in contract si in acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate in acest scop.

Art.10.7. Sa asigure prin proiect locuri de parcare, care sa satisfaca necesitatile localnicilor, vizitatorilor si angajatilor, etc. cu respectarea normelor legale.

Art.10.8. Ca prin amplasarea in teren accesele sa fie proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

Art.10.9. Sa asigure prin solutiile adoptate protectia cladirilor invecinate precum si protectia mediului.

Art. 11. Concesionarul se obliga sa asigure plata redeventei la termenele stabilite, si in cazul in care parte din obiectivele ce se vor realiza vor fi instrainate.

Art.12. Concesionarul are dreptul de a subconcesiona in tot sau in parte obiectul concesiunii unei alte persoane cu acordul Primariei Municipiului Bucuresti.

Art.13. Concedentul are obligatia:

Art.13.1. Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.13.2. Sa nu modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si a art.8.3. din prezentul contract.

Art.13.3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VII Incetarea:

Art.14. La incetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului in deplina proprietate bunul concesionat.

Art.15. Incetarea contractului de concesiune poate avea loc in urmatoarele situatii:

- (a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.
- (b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului.
- (c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterală de catre concedent cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.

(d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

Art. 16. Inctetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de inctetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art 17. Inctetarea concesiunii prin rascumparare.

Art.17.1.Pentru cazurile de interes public, national sau local, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin hotarari ale Guvernului.

Art.17.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, partea nemultumita urmeaza a se adresa Instantei de Judecata sau arbitrare convenite conform contractului.

Art.18. Inctetarea contractului prin retragere.

Art.18.1. Concesiunea se retrage si contractul se rezilieaza in situati in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea facandu-se de organele de control autorizate.

Art.18.2. Concesiunea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 9 luni de la data concesiunii.

Art.18.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Art.18.4. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca concesionarul nu-si indeplineste obligatiile in acest interval.

Art.18.5.In situatia inctetarii contractului prin retragere concesionarul pierde garantia de executie constituita.

Art .19. Inctetarea concesiunii prin renuntare.

Concesionarul poate renunta la concesiune in situatia in care, cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Primariei Municipiului Bucuresti si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotari asupra continuarii sau inctetarii contractului.

VIII Forta majora.

Art.20.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.20.2. Aparitia sau inctetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane, in prezenta partilor.

Art.20.3. In caz de forta majora, comunicata si constatata, in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru intarzieri in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea celorlalte obligatii.

Art.20.4 In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

IX Control

Art.21. In conformitate cu prevederile legale controlul general al respectarii de catre concesionar a caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin contractul de concesionare se efectueaza de catre Primaria Municipiului Bucuresti, prin organele sale competente.

X Litigii:

Art. 22. Litigiile de orice natura decurgand din executarea necorespunzatoare a prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila, iar in caz contrar de catre instantele judecatoresti din Romania.

Art. 23. Pe toata durata concesiunii, concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei romane.

XI Dispozitii finale:

Art. 24. Modificarea prezentului contract se poate face numai pe baza de act aditional cu acordul partilor ce va face parte integranta din contractul de concesiune.

Art. 25. Contractul de concesiune nu se va incheia, ori, desi incheiat, nu va produce efecte decat dupa achitarea de catre concesionar a redeventei pe un an si a comisionului de 1 % conform art.5 si 7 din prezentul contract.

Art.26. Caietul de sarcini, oferta si procesul verbal de predare - primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract si il completeaza.

Art.27. Prezentul contract este supus autentificarii, conform prevederilor Dispozitiei Primarului General nr.2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind in sarcina cumparatorului.

Contractul privind concesionarea terenului din strada Amiral balescu nr.31A, sectorul 1, din Municipiul Bucuresti s-a incheiat in 7 exemplare.

CONCEDENT,

PRIMAR GENERAL



CONCESIONAR,

S.C. COMNORD S.A.

- Apartament Sos. Nordului





CARTE FUNCIARA NR. 254671-C1-U294 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 1

Nr.cerere	85705
Ziua	09
Luna	09
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Soseaua Nordului, nr. 66-70, etaj

3, nr. ap. 304

Parti comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr. CF vechi: 74469

Nr. cadastral vechi: 11598/ 1/ 40

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	254671-C1-U294	-	-		47,5	Descriere: apartament compus din 2 camere,living dependinta, balcon si terasa; cu o suprafata totala de 173,30 mp;teren in proprietate(cota indiviza);NR. CF 43008/ 41;imobil transcris din CF 43008/ 41

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
436463 / 23.11.2010	
CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 1272, din 11.11.2010, emis de B.N.P. SIMONA DIANA TESU	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1 / 1	A1
1) S.C. COMNORD S.A., CIF: 123456	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 254671-C1-U294 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 1

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Bucuresti Sectorul 1, Soseaua Nordului, nr. 66-70, etaj 3, nr. ap. 304

Parti comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
AI	254671-C1-U294	-	-			47,5	Descriere: apartament compus din 2 camere, living dependente, balcon si terasa; cu o suprafata totala de 173,30 mp;teren in proprietate(cota indiviza);NR. CF 43008/ 41;Imobil transcris din CF 43008/ 41

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 20 RON, chitanta nr. OCPI6690228/05-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
05/09/2016

Asistent-registrător,
COSTINEL COSTACHE

Referent,

Data eliberării,
/ /



(jurata si semnata)