

MI Romania	
NAI GLOBAL REAL ESTATE PROPERTIES S.R.L.	
INTRARE	Nr. 525
IESIRE	
EVALUARE 09 Anul 2018	

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII DE EVALUARE

Nr. 3277 din 04.09.2018

1020
04 09 2018

Încheiat între:

NAI GLOBAL REAL ESTADE PROPERTIES S.R.L. , Bucuresti, sector 1, Str. Smaranda Braescu, nr. 20L, parter ,cam1, avand nr. de ordine in Registrul Comertului J40/9220/2014, Cod Unic de Inregistrare RO33457948, reprezentata prin R in calitate de Administrator denumita in continuare **Prestator (Consultant)**.

și

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L. cu sediul în mun. București, sector 3, Calea Vitan nr. 242, camera 6, parter, CUI: 31012790, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/14752/2012, cod IBAN: deschis la banca Garanti Bank , reprezentată prin D-na Director General R în calitate de **Client**.

Art.1. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului este activul Fabrica de prefabricate și Stația de betoane aferentă fabricii din patrimoniul societății Delta Antrepriza de Construcții și Montaj 93 S.A., situată în localitatea Popești-Leordeni, județul Ilfov, Șoseaua de Centură nr. 111.

Art. 2. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a activului pentru vânzare.

Art. 3. TERMENI DE REFERIȚĂ

- Activul care face obiectul evaluării va fi identificat printr-un număr cadastral distinct rezultat prin dezmembrare din total proprietate, înregistrată la OCPI, împreună cu Încheierea de Intabulare și Extrasul de Carte Funciară pentru informare;
- Activul supus evaluării se va considera ca o proprietate generatoare de afaceri (P.G.A.) având în vedere că în obiectul evaluării sunt incluse toate mijloacele fixe și obiectele de inventar aferente activului, inclusiv personalul calificat necesar desfășurării activității din care va trebui eliminat aportul mijloacelor de transport, dacă care nu fac obiectul evaluării;
- Utilizatori desemnați: Administrare Active PS 3 S.R.L. și Delta AMC 93 SA;
- Scopul raportului este achiziționarea activului,
- Tipul valorii estimat în raportul de evaluare este *valoare de piață*, definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018 la Capitolul-SEV 100, astfel: *Suma estimată pentru care un activ sau o datorie poate 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*;
- La cererea Clientului, în baza unui BVC întocmit de Client, se poate estima și valoarea de investiție, care va ține seama de posibilitățile de exploatare specifice investitorului;
- Stocurile de produse finite și materiile prime nu fac obiectul evaluării;

- BVC-ul aferent ultimilor trei ani de activitate va fi preluat de evaluator sub semnătură și răspundere de la Client/Proprietarul actual al activului, având în vedere că nu există o situație contabilă care să permită extragerea acestuia pe activul care face obiectul evaluării;
- BVC-ul pe următorii 5 ani va avea în vedere situația realizărilor anterioare și a contractelor existente pe rol la data evaluării și previziunile deduse din informațiile publice de piață referitoare la acest domeniu și va fi întocmit de Client/Vânzător și transmis semnat evaluatorului; eventualele corecții aduse de evaluator la acest BVC vor fi discutate argumentat și incluse în cadrul procesului de evaluare;
- Un BVC specific Clientului va fi întocmit sub semnătură de Client, iar utilizarea lui în evaluare va conduce la o valoare pentru investitor, care nu este opozabilă tuturor participanților din piață;
- Valoarea estimată în raport este valoarea de piață;
- Fondul de rulment intră în evaluarea PGA;
- Lista mijloacelor fixe aferente activului va conține informațiile solicitate în lista de documente aferente evaluării, la care se solicită o apreciere făcută de specialiștii vânzătorului cu privire la durata economică de viață rămasă pentru utilajele conducătoare. Răspunderea pentru corectitudinea acestor informații revine Clientului;
- Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea sunt:
 - a) informațiile cuprinse în lista documentelor și a informațiilor necesare pentru realizarea raportului de evaluare, prezentate în **Anexa 1**;
 - b) date publice din piață cu privire la acest domeniu de activitate care au fost accesate de evaluator/Client/Vânzător și care pot fi relevante pentru această lucrare;
- Lista termenilor de referință poate fi modificată/completată pe parcursul derulării procesului de evaluare, iar la finalizarea lucrării se va prezenta lista finală a termenilor de referință care au stat la baza evaluării;
- Eventuale obiecțiuni și verificarea evaluării pot fi realizate în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării" numai de către un evaluator autorizat cu specializarea Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Art. 4. TERMEN DE PREDARE

Termenul de predare al raportului de evaluare este de 7-10 de zile lucrătoare de la semnarea contractului și primirea tuturor datelor necesare evaluării.

Predarea raportului de evaluare este condiționată de primirea documentației cadastrale actualizată, cu Încheiere de Întabulare și Extras de Carte Funciară pentru informare, pentru activul ce face obiectul transferului.

Art. 5. PREȚUL

Prețul convenit între părți este:

- (i) Evaluari de bunuri imobile si mobile:
 - 1500 Euro plus TVA pentru evaluarea activului imobiliar compus din teren și constructii

- 3400 Euro plus TVA pentru evaluarea echipamentelor standard si complexe conform lista MF (obiecte de inventar, linii tehnologice, poduri rulante etc)

(ii) Estimarea valorii afacerii generate de active:

- 5.000 EUR plus TVA

Total: 9.900 EUR plus TVA

Plata se va efectua dupa cum urmeaza:

1. 50 % se va achita dupa finalizarea inspectiei proprietatilor Imobiliare si a echipamentelor.
2. 50% se va achita la predarea raportului de evaluare.

Plata se va efectua în lei, la cursul de referință comunicat de B.N.R., valabil pentru data plății.

Art. 6. RECEPȚIA SERVICIILOR PRESTATE

Recepția serviciilor prestate se consideră efectuată și obligațiile îndeplinite la predarea și acceptarea Raportului de evaluare.

Art. 7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

A. Obligațiile Prestatorului

a) să întocmească Raportul de evaluare în conformitate cu Standardele de Evaluare

a Bunurilor – 2018, emise de ANEVAR și reglementările legale în vigoare, cu respectarea codului deontologic al profesiei de evaluator;

b) să plătească clientului penalitățile și despăgubirile materiale prevăzute în contract

în cazul în care nu își îndeplinește obligațiile asumate.

B. Obligațiile Clientului

a) să achite contravaloarea serviciilor prestate în favoarea sa de către prestator;

b) să plătească prestatorului penalitățile prevăzute în prezentul contract în cazul în

care nu își îndeplinește parțial sau total obligațiile asumate.

Art. 8. CLAUZA DE CONFIDENȚIALITATE

Părțile contractante se obligă să păstreze confidențialitatea asupra datelor, informațiilor și a documentelor primite.

Art. 9. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ

Părțile contractante înțeleg să-și îndeplinească în totalitate și cu bună credință toate obligațiile asumate prin prezentul contract, iar pentru neexecutarea totală sau parțială a obligațiilor contractuale, partea în culpă datorează celeilalte părți penalități și anume 0,1 % din valoarea contractului pentru fiecare zi de întârziere în îndeplinirea corespunzătoare a uneia sau mai multor obligații contractuale, dar nu mai mult decât valoarea contractului.

Art. 10. LITIGII

Eventualele neînțelegeri ivite între părți în legătură cu executarea prezentului contract, se vor soluționa de către acestea pe cale amiabilă, iar când această procedură nu stinge litigiul, competența de soluționare aparține instanțelor de drept comun.


Art. 10. FORȚA MAJORĂ

Părțile contractante sunt exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, dacă se invocă una din situațiile de forță majoră (cutremur, inundații, calamități sau situații asimilate forței majore, interdicții legale sau situații ce nu depind nemijlocit de una din părți), notificată către cealaltă parte în termen de 5 zile de la data apariției și dacă este dovedită cu documente legale corespunzătoare. Încetarea cazului de forță majoră determină reluarea obligațiilor de către partea care a invocat-o.

Art. 12. ALTE CLAUZE

Prezentul contract a fost încheiat în două exemplare, din care fiecare parte contractantă a reținut un exemplar după semnare.

Prestator,
**NAI GLOBAL REAL ESTATE
PROPERTIES S.R.L.**

Director, 

Client,
**Administrare Active
Sector 3 S.R.L.**

 Director. / 1