

Nr. 003/2021

RAPORT DE EVALUARE

- IMOBIL – TEREN INTRAVILAN – ADUNATII COPACENI, Jud. GIURGIU
CF 30359



Proprietar : ROMSTRATE SRL – IN INSOLVENTA

Utilizatori desemnati :

- **proprietarul**
- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

ianuarie 2021

Catre:

ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA *in calitate de Client*

si

Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunurile imobile terenuri intravilane proprietatea ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLENTA, situate in Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu, inscrise in :

- CF nr. 30359, numar cadastral 30359

Conform contractului cadru incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sant valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,
Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)
Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.
0284



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului imobil subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

III. Analiza pietei bunurilor imobile

IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL,				
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)				
Asigurare	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2021				
Bunuri evaluate	Nr. crt.	DENUMIRE	CF	Cad.	Suprafata mp.
	1	teren cu constructii	30359	30359	10.093
Proprietar	ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA				
Utilizatori desemnati	Proprietarul si Adunarea Creditorilor in Dosar 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU				
Data inspectiei	ianuarie 2021				
Data evaluarii	8 ianuarie 2021				
Curs de schimb	1 EURO = 4,8704 LEI, afişat BNR la data de 08.01.2021				
Scopul evaluarii	Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea expunerii la vanzare in cadrul procedurii				
Tipul valorii	Valoarea de piata				
Ipoteze sau conditii speciale	Dreptul de proprietate se considera integral, fara sarcini				
Valoare de piata – imobil – fara TVA	Nr. crt.	DENUMIRE	CF	Suprafata - mp.	Valoare piata - lei
	1	teren cu constructii	30359	10.093	623.890
		TOTAL			128.099
Din care :					
-Valoarea terenului = 376.770 lei, echivalent 77.360 euro					
-Valoarea constructiei C1= 247120 lei, echiv. 50.739 euro					

QUANTUM EVALUARI S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2021.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR - 2020

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**

Utilizatori desemnati :

- **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**
- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru informarea utilizatorilor desemnati, in vederea expunerii la vanzare in cadrul procedurii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din :

Teren cu constructii proprietatea ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLENTA, situat in Adunatii Copaceni, in vecinatatea giratorului principal la DN 5

Nr. crt.	DENUMIRE	CF	cad	Suprafata
1	teren cu constructii	30359	30359	10.093

Pe acest teren se afla edificata constructia **Birouri**, C1, cu numar cadastral 30359 – C1, suprafata construita 154 mp., suprafata desfasurata 308 mp.

Se mentioneaza faptul ca in extrasul de Carte Funciara prezentat de client apare inregistrata si constructia **Garaj**, C2, cu numar cadastral 30359 – C2, suprafata construita 295 mp. **Aceasta constructie nu mai exista fiind dezafectata si demolata.**

Drepturi de proprietate – ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA .

5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".*

6.Data evaluarii:

Data inspectiei: ianuarie 2021. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinela Plesa, legitimatia 15275.

Data evaluarii: 8 ianuarie 2021

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 13.01.2021 .

7.Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilelor analizate , impreuna cu informatii culese la inspectie , fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8.Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, planuri de amplasament, limitele proprietatii, au fost furnizate de catre client.
- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat de la agentii imobiliare din zona analizata, revista Valoarea editata de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliara cu acoperire nationala si locala;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata (extrase de carte funciara de informare), planuri amplasament, asa cum acestea au fost furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate evaluate au fost considerate depline, valabile si marketabile. imobilele au fost evaluate si considerate ca fiind libere de sarcini, respectiv cu posibilitate de vanzare supravegheata de catre creditorii .

Aspecte fizice si tehnice:

- Nu am realizat o analiză (de capacitate și de randament) a terenurilor, nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care sa rezulte caracteristicile de fundare si starea solului ;
- Pentru terenurile evaluate au fost actualizate datele cadastrale (numarul cadastral coincide cu numarul de carte funciara) , imobilele au fost identificate conform planurilor de amplasament prezentate de client si utilizand site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Pentru constructia evaluata, nu au fost inspectate zonele acoperite, nu se poate emite o opinie legata de aspecte ascunse ale starii structurii si/sau pentru instalatiile ingopate, se presupune a fi in starea de uzura imediat vizibila conform cu cele constatate la inspectie si conform cu varsta cladirii.

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul clientului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- parcelele de teren ce nu au deschidere directa la drum public se vor evalua in ipoteza asigurarii accesului, prin vanzarea la pachet cu parcele ce au deschidere la

drum public, sau prin asigurarea de servituti de trecere, ipoteza cuprinsa in instructiunile primite de la proprietar

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2020:

- SEV100 – Cadrul general
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Documentare si conformare
- SEV103 – Raportare
- SEV104 – Tipuri ale valorii
- SEV105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea proprietatii, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a proprietatii, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

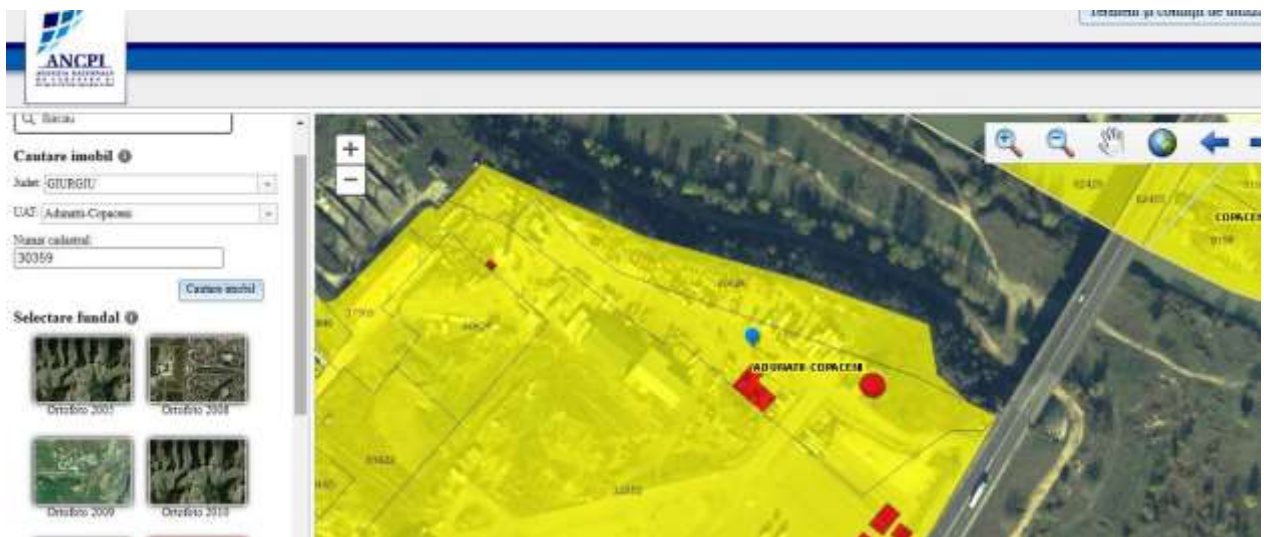
1. Descrierea juridica

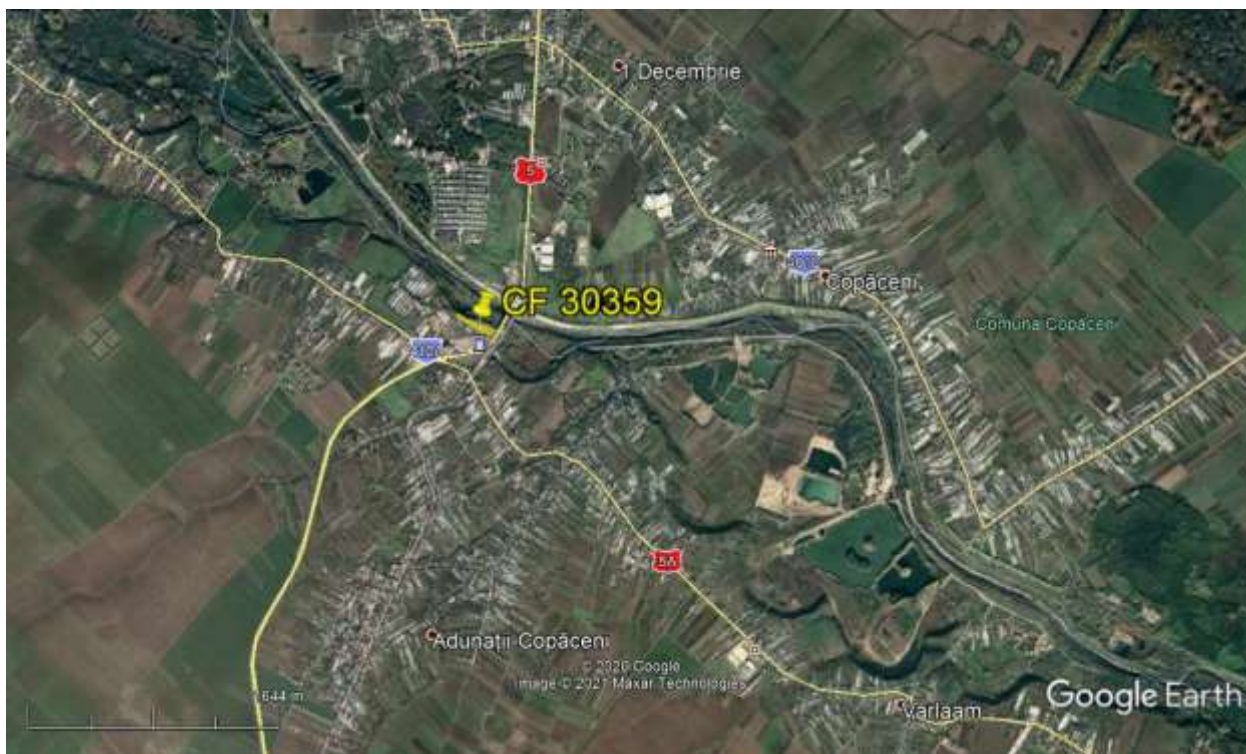
S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

- Extras de carte funciara ;
- Plan de amplasament si delimitare ;
- Certificat de urbanism de informare.

2. Date despre amplasament

Terenul care in prezent este partial construit, figureaza in cartea funciara ca si teren extravilan , categorie de folosinta arabil , el fiind parte din incinta Romstrade, situata in intravilanul Adunatii Copaceni din județul Giurgiu, in zona apropiata de Giratoriu, adiacent la DN 5.





ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelilor de transport: asfaltate):

- DN 5, adiacent.
- CB – centura Bucuresti - la cca 9 km.
- A1 – la cca 24 km.
- A2 – la cca 26 km.

Utilitatile din zona sunt energie electrica , apa curenta , toate la distanta medie.

3.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, **ținând cont de natura imobilului si de amplasare** ,cea mai buna alternativa posibila pentru terenul analizat , conform cu Certificatul de Urbanism de Informare emis de UAT Adunatii Copaceni, nr. 77/07.05.2020, este cea de proprietate

imobiliara cu utilizare industrială - comercială

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ⇒ **este** permisibilă legal, conform Certificatului de urbanism prezentat;
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- ⇒ **este fezabilă financiar**.
- ⇒ este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

III Analiza pietii

Piața specifică este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a pretului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în zona intravilană a localității Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu, **cu următoarele caracteristici urbanistice:**

Nr. crt.	DENUMIRE	CF	zona	Regim construire	POT	CUT
1	teren construit	30359	M2a3	P+3E	40%	1,6mpACD

Se considera că proprietatea este utilizabilă eficient de către un ocupant.

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip industriale/comerciale și de locuințe individuale, situate în Adunatii Copaceni, județul Giurgiu, la distanță mică față de drumurile principale ce definesc zona, adică DN 5, DN 5A și DJ 412A.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața proprietăților comerciale situate în orașele principale și de-a lungul căilor principale de transport a cunoscut o puternică creștere survenită după anul 1990 până în 2008. De la un an la altul au crescut prețurile în același ritm cu economia națională.

Începând cu anul 2008 cererea pentru astfel de proprietăți s-a redus. Rata de ocupare a

Început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare.

În ultimii doi ani, piața imobiliară a terenurilor construibile a înregistrat o revenire, în deosebi piața terenurilor industriale – logistice, dar fără a ține pasul cu piața apartamentelor ce înregistrează creștere susținută și de programul guvernamental de finanțare „prima casă”.

Numărul de tranzacții cât și prețurile au început să crească ușor la terenurile cu destinație rezidențială, mai ales în zonele consacrate pentru dezvoltare urbană, fără a atinge limitele superioare dinaintea de criză, iar pentru terenurile libere cu destinație comercială, prețurile au manifestat o evoluție pozitivă constantă.

Piața este în continuare captivă în câteva zone din țară – București, Vest și Centru. Cu puține excepții, cererea, dar și oferta nouă s-au orientat și în acest an spre locațiile consacrate, devenite deja poli de dezvoltare. Din acest punct de vedere există un dezechilibru pe piață, care se va menține atâta timp cât nu vor fi rezolvate problemele legate de disponibilitatea forței de muncă și infrastructură.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna, sau cel mult va avea un regim de creștere foarte ușor. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus și orientat mai mult spre proprietăți rezidențiale terenuri și apartamente.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă exclusiv pentru cumpărare.

Potențialii clienți sunt persoanele juridice ce doresc să dezvolte activități comerciale – depozite, industrie nepoluantă, prestări servicii, agrement. Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă și solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziția acestor imobile și pentru dezvoltare ulterioară.

Oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri de suprafață mică și medie, aflate în zonele intravilane, la distanță mică de drumurile principale. Oferta de astfel de proprietăți este mică la vânzare.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate redus. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietăți avem o piață a cumpărătorului.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Exploatarea terenurilor intravilane situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, nu recunoaște o cerere relevantă pentru arendare sau închiriere.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri similare ca poziționare și suprafață, variază în funcție de localizare, dimensiune, utilități, indicând valori între 12 - 40 EUR/mp.

Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate, conform informațiilor preluate de la persoane din zonă, putând ajunge și la 20 % din prețul de strigare.

Nota: analiza pieței este completată cu datele de piață anexate.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin costuri.

1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Prețul proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat: CF 30359	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	pret fix
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii*	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	se accepta doar cash	normale	normale	normale
4	Conditii de vanzare	insolventa	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	ian.21	similare	similare	similare
6	Localizare:	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - str. Troitei
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	10093	5000	2500	15000
	Forma, raport front / adancime:	nefavorabila	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	fara - ipoteza servitute trecere	17 m. /asfalt	20 m./asfalt	77 m. /asfalt
	Topografie/ demolari-dezafectari:	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare)	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona
9	Zonare:	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil
10	Cea ma buna utilizare:	ind-comercial	mixta	mixta	mixta
	Pret total (EURO)		75.000	30.000	150.000
	Pret / mp (EURO)		15,00	12,00	10,00

* ipoteza speciala

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - str. Troitei
data	prezent	similare	similare	similare
Suprafața [mp]	10093	5000	2500	15000
PREȚ VÂNZARE EUR		75.000	30.000	150.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA-criteriul de comparatie		€ 15,00	€ 12,00	€ 10,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	pret fix
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-15%	0%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,00	-1,80	0,00
Pret de vanzare corectat		€ 12,00	€ 10,20	€ 10,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii*	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 12,00	€ 10,20	€ 10,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 12,00	€ 10,20	€ 10,00
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	se accepta doar cash	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru finanțare		-0,60	-0,51	-0,50
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11,40	€ 9,69	€ 9,50
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	insolventa	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Corectie totala pentru condiții de vânzare		-€ 2,28	-€ 1,94	-€ 1,90
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,12	€ 7,75	€ 7,60
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	01.01.2021	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,12	€ 7,75	€ 7,60
LOCALIZARE				
Localizare - acces	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - str. Troitei
Corectie unitara sau procentuala		5,0%	5,0%	10,0%
Corectie totala pentru localizare		€ 0,46	€ 0,39	€ 0,76
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9,58	€ 8,14	€ 8,36
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	10093 mp ; nefavorabila	5000 mp ; drepunghiular	2500 mp ; drepunghiular	15000 mp ; drepunghiular
Corectie unitara sau procentuala		-10,0%	-10,0%	-5,0%
Corectie totala pentru formă și dimensiuni		-€ 0,96	-€ 0,81	-€ 0,42
Front stradal - deschidere la fatada	trecere	17 m./asfalt	20 m./asfalt	77 m./asfalt
Corectie unitara sau procentuala		-15,0%	-10,0%	-15,0%
Corectie totala pentru front stradal		-€ 1,44	-€ 0,81	-€ 1,25
Topografie/ dezafectari, demolari necesare	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,18	€ 6,51	€ 6,69
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona	da/ da / nu/ nu /nu in zona
Corectie unitara sau procentuala		10%	7%	5%
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,72	€ 0,46	€ 0,33
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,90	€ 6,97	€ 7,02
URBANISM				
Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan construibil	intravilan construibil	intravilan construibil	intravilan construibil
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,90	€ 6,97	€ 7,02
VAD COMERCIAL				
Vad comercial - vecinatati	bun	slab	mediu	slab
Corectie unitara sau procentuala		15,0%	10,0%	15,0%
Corectie totala pentru vad		€ 1,19	€ 0,70	€ 1,05
Preț corectat		€ 9,09	€ 7,66	€ 8,08
Preț corectat (Eur/mp)		€ 9,09	€ 7,66	€ 8,08
Corectie totală netă	(absolut)	-€ 2,91	-€ 2,08	-€ 1,92
	(procentual)	-24%	-20%	-19%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 7,63	€ 6,07	€ 6,22
	(procentual)	64%	60%	62%
Suprafata	10093			
Opinie EUR/ mp	€ 7,66			
Valoare estimata _EURO	77.360			
Valoare _RON	376.770			
Curs valutar	4,8704			
Data evaluarii	08.01.2021			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -20%, procente mentionate ca marja de negociere de catre vanzatori, si preluate din zona prin interviuri;
- Drept de proprietate, Restrictii legale :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de finantare :
 - S-au ajustat toate comparabilele cu – 5%, considerand faptul ca nici un finantator nu ar asigura finantare pentru achizitia unui imobil cu situatie juridica similara cu a imobilului evaluat, respectiv asigurarea accesului conform cu ipoteza speciala mentionata.
- Conditii de vanzare :
 - Au fost ajustate toate comparabilele cu -20 %, considerand similaritatea cu primul pas de reducere a preturilor de strigare in cazul vanzarilor organizate de executori judecatoresti, considerand situatia juridica, de insolventa a proprietarului, acest prag fiind in concordanta cu asteptarile investitorilor in acest tip de tranzactii, activul de evaluat fiind considerat cu vandabilitate mai mica si cu timp de expunere la vanzare mai mare de 6 luni;
- Conditii de piata :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
 - S-a aplicat ajustare pozitiva pentru toate comparabilele pentru o localizare inferioara a lor fata de imobilul evaluat, recunoscuta de cerera din piata ;
- Caracteristici fizice Suprafata(Marime), forma
 - S-au justat negativ toate comparabilele pentru faptul ca terenul de evaluat are conditii nefavorabile de forma(fasie mai ingusta si forma neregulata).
- Caracteristici fizice-front stradal, acces:
 - S-au ajustat negativ toate comparabilele, pe piata interesul investitorilor este scazut pentru loturile fara acees direct din drumul public;
- Caracteristici fizice-Topografie, dezafectari, demolari necesare:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici utilitati:
 - S-au ajustat pozitiv toate comparabilele prin transformarea in procente a costurilor pentru asigurarea utilitatilor.
- Caracteristici urbanistice:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Vad comercial – vecinatati :
 - Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, conform cu vadul comercial, bun, mediu si slab cu o diferenta procentuala de 5 % intre nivele.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei **B** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara pentru terenul subiect, **in suprafata de 10.093 mp. este cca 7,66 Euro/mp .**

Vp. = 376.770 lei, echivalent 77.360 euro, rotunjit

2. Abordarea prin venit

Este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin conversia venitului în valoare.

Abordarea prin venit se aplică de obicei imobilelor teren + construcții, cu condiția ca imobilele să fie angrenate în activități curente de închiriere, prin contracte, sau prin închirieri pe perioade scurte, dar frecvente, cu o frecvență care să asigure venituri pentru plata tuturor costurilor de operare și să producă profit, sau pe piața specifică, în zona de amplasare să fie cerere potențială pentru închiriere, activitatea de închiriere să fie posibilă, (să existe cerere, să fie legal posibilă, să fie fiabilă), iar pentru conversia activității să nu fie necesare amenajări cu costuri importante.

Se calculează veniturile curente brute generate din exploatare (activitatea de închiriere), ținând cont de pierderile ce pot apărea din diferite cauze (tehnice, economice, etc.), rezultând veniturile brute efective. Se estimează apoi venitul net din exploatare, ținând cont de costurile de operare conform cu activitatea analizată.

Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează activitatea de închiriere a bunului evaluat, sau ofertele de închiriere a bunurilor similare existente pe piața specifică. Folosind rate de capitalizare fundamentate pe piața spațiilor similare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii imobilului evaluat.

Abordarea prin venit se face utilizând rata rentabilității, rata de actualizare sau rata de capitalizare.

Având în vedere lipsa informațiilor din piața specifică aferente activităților de închiriere de imobile similare, aceasta abordare nu s-a aplicat.

3. Abordarea prin cost

Se bazează pe presupunerea că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție pentru un înlocuitor cu aceeași utilitate ca cea a bunului evaluat.

Acest principiu este cunoscut ca și principiul substituției. Abordarea prin cost presupune că valoarea maximă a unui bun, pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou, cu o utilitate echivalentă.

Dacă bunul nu este nou, din costul curent de nou vor trebui scăzute toate formele de depreciere existente la data evaluării.

În forma cea mai simplă, abordarea prin cost poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire de nou – Depreciere = CIN (costul de înlocuire net)

Pentru estimarea costului curent de nou se utilizează **costul de înlocuire sau de reconstrucție brut**, care rezultă în mod normal din costul de achiziție curent al unui activ

asemănător sau al unei capacități productive sau de servicii potențiale echivalente.

Costul de înlocuire pentru construcția Chiosc alimentar a fost determinat utilizând programul informatic KOST PLUS ce folosește fișele cuprinse în:

- **Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale**, autor Corneliu Șchiopu, volum editat de IROVAL, editura ANEVAR.

Prin aceasta abordare se estimează modul în care construcția C1 – Birouri adaugă valoare imobilului evaluat.

Deprecierea de natură fizică – se estimează pe baza analizei durată de viață, conform cu normativul P135, elaborat de MLPAT

Deprecieri funcționale – nu se alocă

Deprecierile externe sau de natură economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exterior - se estimează pe baza pierderii de valoare la închiriere.

RAPORT DE EVALUARE nr. 003/2021

Beneficiar raport: ROMSTRADE S.R.L. - IN INSOLVENTA Destinatari: Beneficiarul și AC în Dosar
92/1222/2012 pe rolul Tribunalului Giurgiu
Proprietate Evaluată: Teren construit, înscris în CF 30359
GIURGIU, ADUNATII-COPACENI, Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu

Data evaluării: 08.01.2021 / Curs la data evaluării: 4,87 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	Birouri	2003	N	18	18	308	706.061	144.970	30	0	50	247.121	50.739	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					308	706.061	144.970				247.121	50.739		0

FISA NR. 1 - Birouri

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TERNE	Terasa necirculabila		mp terasa	B	154	473,09	72.855,86	100,00	72.856	0	1	35
2	ZBCA2489	Inchideri perimetrale din zidarie armata din BCA cu grosimea de 24 cm la cladire cu structura pe cadre din beton armat		mp Ad	B	154	234,13	36.056,02	100,00	36.056	0	3	30
3	COMFBCA	Compartimentari interioare din BCA cu grosimea de 20 cm si 10 cm; costul finisajului zidariei nu a fost luat in calcul		mp Ad	B	308	55,98	17.241,84	100,00	17.242	0	3	31
4	FINGARAJ	Finisaj interior la subsol cu garaj si boxe: pereti si tavan din beton netencuiti, boxe realizate cu pereti din gips carton cu usi tip armonica. Boxele au 2 ferestre din PVC cu geam termopan de 30 x 60 cm. Usa garajului este de tip rulou.		mp Ac subsol	B	154	369,43	56.892,22	100,00	56.892	0	3	16
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	B	154	1.308,81	201.556,74	100,00	201.557	0	1	35

6	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn	buc	B	1	3.819,58	3.819,58	100,00	3.820	0	1	35
7	ELGARAJ	Instalatii electrice subsol cu garaj si boxe: instalatie de iluminat fluorescent, cu trasee aparente si 2 prize monofazate	mp Ac subsol	B	154	76,90	11.842,60	100,00	11.843	0	3	16
8	SA/AP/C20	Traseu apa prin teava pvc de inalta densitate cu diametrul de 20 mm	ml	B	50	10,59	529,50	100,00	530	0	4	83
9	SA/CAP/C100	Traseu scurgere apa menajera din pvc 110 U	ml	B	20	34,85	697,00	100,00	697	0	4	84
10	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	B	154	114,79	17.677,66	100,00	17.678	0	1	37
11	INCCONV	Incalzire cu convectorradiatoare	mpAd	B	308	122,40	37.699,20	100,00	37.699	0	1	37
12	LAVWC	Lavuar+WC	buc	B	2	1.565,83	3.131,66	100,00	3.132	0	2	150
13	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial	mp Ac	B	154	1.029,02	158.469,08	100,00	158.469	0	1	13
14	SSCADRE8-E1	Suprastructura pe cadre din beton armat cladire P+1E - exclusiv inchideri si compartimentari; costul cuprinde si costurile pentru 10 mp de balcoane (fara a influenta marimea Sc si a SCD) si costurile pentru o scara de acces la etaj in 2 rampe si un podest	mp Ad suprastructura	B	154	568,78	87.592,12	100,00	87.592	0	3	24
TOTAL FISA							706.061		706.061	0		

Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

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

Cladirea C1 – Birouri , edificata in 2003 conform informatiilor primite de la beneficiar, este o constructie subsol + parter, constructie pe cadre din beton armat cu inchideri si compartimentari din BCA, prevazuta cu instalatie de incalzire centrala , este dotata cu utilitati energie electrica, si instalatii de apa la grupul sanitar. Finisajele sant de tip obisnuit, iar starea tehnica si de intretinere este nesatisfacatoare, nu au mai fost efectuate lucrari de intretinere, existand uzuri mai mari decat cele normale date de vechime, la finisaje, respectiv tencuieli si zugraveli, inclusiv la instalatii.

Valoarea justa a cladirii birouri (contributia cladirii la valoarea de piata a imobilului) este :

Vj. C-tie = 247120 lei, echivalent 50739 euro, fara TVA

V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesara și sant în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață prin analiza comparativa a proprietății teren evaluat si valoarea contributiei constructiei estimata prin cost, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este bazată pe abordarea prin piata pentru teren si prin cost pentru constructie.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate **ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport** și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8704 lei / Euro;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

Nr. crt.	DENUMIRE	CF	Suprafata - mp.	Valoare piata - lei	Valoare piata - euro
1	teren cu constructii	30359	10.093	623.890	128.099
	TOTAL				

Valori fara TVA

Din care :

- Valoarea terenului = 376.770 lei, echivalent 77.360 euro
- Valoarea constructiei C1= 247120 lei, echivalent. 50.739 euro





OFERTE COMPARABILE TERENURI

publi24.ro / anunturi / imobiliare / de-vanzare / terenuri / teren-intravilan / anunt / teren-intravilan-adunatii-copaceni-giurgiu/364d844320d721415470498...

publi24.ro

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24: Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren intravilan adunatii copaceni, giurgiu

Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vizit pe harta

Validat din 25.06.2020 10:02:01

15 EUR

0787706273

Specificatii

Suprafata terenului 5000.0 m²

Descriere imobiliare

Teren intravilan, 5000 mp, deschidere 17 m. DN 5, asoseaua Bucuresti Giurgiu, iesirea din sat.

Current electric, apa, gaze

Proprietar

Preț negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Adauga fisier

Fișiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-adunatii-copaceni-2500-mp-IDcgCIR.html#fd53e74f64

Vand teren intravilan ADUNATII COPACENI 2500 mp

12 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 2.500 m²

Descriere

Terenul este situat la capatul satului, aproape de DN 5, cu deschidere la drumul care trece prin sat. Pretabil pentru constructii, locuinte, hale industriale

Sisteme de asistență inovatoare.

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-adunatii-copaceni-15000mp/23089g3eg119...

Google [16 unread] - quant... Portalul instantelor... Avertizari Site-ul A... (33) Facebook ONRC Ples Radio online Româ... Canale TV

publi24.ro
o marca rummedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga anunt

Vand teren intravilan adunatii-copaceni 15000mp
Giurgiu, Adunatii-Copaceni

10 EUR / m2
Validat din 10.01.2021 13:15:52

0726487837

Message

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

publi24.ro
o marca rummedia



Contul meu

Specificatii

Suprafata terenului	150000,0 m ²	Front stradal	77
---------------------	-------------------------	---------------	----

Descriere Imobiliare

Teren intravilan 15000mp, front stradal 77m
 Aproape de Bucuresti (16 KM)
 Dotari: curent electric, drum iluminat public, drum asfaltat, apa curenta, gaze, internet
 Canalizare in constructii
 Pe langa sunt construite si alte vile
 Pentru mai multe detalii ne auzim telefonic:
 Direct proprietar, cadastru si intabulare gata de vanzare
 Pret 10 euro/mp
 Pretul este fix!
 Se vinde tot lotul!

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30359 Adunatii-Copaceni

Nr. cerere	62444
Ziua	16
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089166795



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 98/N
Nr. cadastral vechi: 56

Adresa: Loc. Adunatii-Copaceni, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30359	10,093	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30359-C1	Loc. Adunatii-Copaceni, Jud. Giurgiu	S. construita la sol: 154 mp; birouri in sc 154 mp
A1.2	30359-C2	Loc. Adunatii-Copaceni, Jud. Giurgiu	S. construita la sol: 295 mp; garaj in sc 295 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9103 / 05/12/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1958/2002 emis de BNP Ciobanu V. (Autorizatie de construire nr. 109/2002; Proces verbal de terminare a lucrarilor de constructie; Incheierea nr. 773/2002 elib. de Camera de comert si industrie Giurgiu si a documentatiei cadastrale avizate de OJCGC Giurgiu sub nr. 11577/2002);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare si edificare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ROMSTRAD SRL , cu sediul in com. Adunatii Copaceni, Jud. Giurgiu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 98/N)	A1, A1.1, A1.2
28556 / 27/05/2014		
Certificat Grefa nr. DOSAR NR 92/122/2012, din 20/03/2014 emis de TRIBUNALUL GIURGIU (Notificare nr. 4652/04.06.2014 elib de ZRP INSOLVENCY; Sentinta Comerciala nr.880/2012 elib de Tribunalul Giurgiu, certificat de grefa dat in DOSAR NR 92/122/2012 din 05.06.2014 elib de Tribunalul Giurgiu);		
B2	Se noteaza deschiderea procedurii generale a insolventei	A1, A1.1, A1.2
62444 / 16/10/2020		
Act Notarial nr. 2342, din 15/10/2020 emis de Diaconescu Remus Stefan; Act Notarial nr. 903, din 16/04/2020 emis de Diaconescu Remus Stefan;		
B13	Se noteaza interdictia de instrainare, dezmembrare, grevare de sarcini si servituti 1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	A1, A1.1, A1.2
B14	Se noteaza interdictia de instrainare, dezmembrare, grevare de sarcini si servituti 1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	A1, A1.1, A1.2
B15	Se noteaza interdictia de instrainare, schimb, grevare, inchiriere si dezmembrare 1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	A1, A1.1, A1.2
B16	Se noteaza interdictiile de instrainare, schimb, ipotecare, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare, inchiriere 1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	A1, A1.1, A1.2
B17	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare 1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	A1, A1.1, A1.2
B18	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare	A1, A1.1, A1.2

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. 30359 Comuna/Oraș/Municipiu: Adunatii-Copaceni

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
B19	Se noteaza interdictia de instrainare, de grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
B20	Se noteaza interdictia de instrainare, de grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
B21	Se noteaza interdictia de instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare.	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
44131 / 16/10/2012		
Somație nr. 1372/2012, din 11/10/2012 emis de BEJ DOBRA, COSOREANU & DOBRA;		
C24	Se noteaza somație de plata pentru suma de 21597784,78 lei.	A1
	1) SC MARFIN LEASING IFN (ROMANIA) S.A. , CIF:15991165, fosta Egnatia Leasing Romania IFN SA	
22111 / 11/05/2016		
Ordonanța nr. 2106D/P/2011, din 28/04/2016 emis de DIICOT SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI PRIN;		
C25	Se noteaza sechestrul asigurator asupra imobilului de sub A1 pana la concurenta sumei de 19.186.677,76 lei instituit de catre DIICOT-SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI.	A1, A1.1, A1.2
62444 / 16/10/2020		
Act Notarial nr. 2342, din 15/10/2020 emis de Diaconescu Remus Stefan; Act Notarial nr. 903, din 16/04/2020 emis de Diaconescu Remus Stefan;		
C36	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2045000 EUR, 200.000 EUR, 1.090.751 RON, 1.500.000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cu mentinerea rangului dobandit prin incheierea nr. 12120/11.04.2007	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
C37	Se noteaza actul additional prin care creditorul ipotecar a acceptat sa acorde doua facilitati de credit de emitere scrisori de garanție in valoare de 1.085.000 euro, plus 1.090.751 ron, plus 5.440.000 ron si 1.200.000 euro la care se vor adauga dobanzi, dobanzi penalizatoare, comisioane si eventuale penalitati, cu mentinerea rangului dobandit prin incheierea nr. 32492/14.08.2007	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
C38	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:4250000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cu mentinerea rangului dobandit prin incheierea nr. 51115/15.11.2007	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
C39	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cu mentinerea rangului dobandit prin incheierea nr. 31656/25.06.2008	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
C40	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5000000 EUR, si 4.000.000 RON si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cu mentinerea rangului dobandit prin incheierea nr. 13363/11.05.2009	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
C41	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:3500000 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cu mentinerea rangului dobandit prin incheierea nr. 20728/20.07.2009	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
C42	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1000000 EUR, si a majorarii cu suma de 2000000 eur si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cu mentinerea rangului dobandit prin incheierea nr. 36335/08.12.2009	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
C43	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:4057789,64 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cu mentinerea rangului dobandit prin incheierea nr. 30686/15.09.2010	A1, A1.1, A1.2
	1) BETON STONE AGREGATE S.R.L. , CIF:30452881	
C44	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:14000000 EUR, respectiv 7.000.000 EUR, majorarea creditului acordat imprumutului in baza Contractului de facilitare nr. 0125/10.11.2005 si respectiv un nou	A1, A1.1, A1.2

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

Pagina 2 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 30359 Comuna/Oraș/Municipiu: Adunatii-Copaceni

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C44	credit în suma de 7000000 EURO în baza Contractului de facilitare nr. 0048/2011 și plății dobanzilor, comisiunelor, majorărilor, penalităților și a oricărui alte sume datorate în baza Contractului de facilitare în legătură cu acesta, precum și cheltuielile care potrivit prezentului contract cad în sarcina garantului și celelalte obligații de plată aferente creditului, cu menținerea rangului dobândit prin încheierea nr. 20299/24.05.2011	A1, A1.1, A1.2
1) BETON STONE AGREGATE S.R.L., CIF:30452881		

AGIU
 ...
 DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

Carte Funciară Nr. 30359 Comuna/Oraș/Municipiu: Adunații-Copaceni

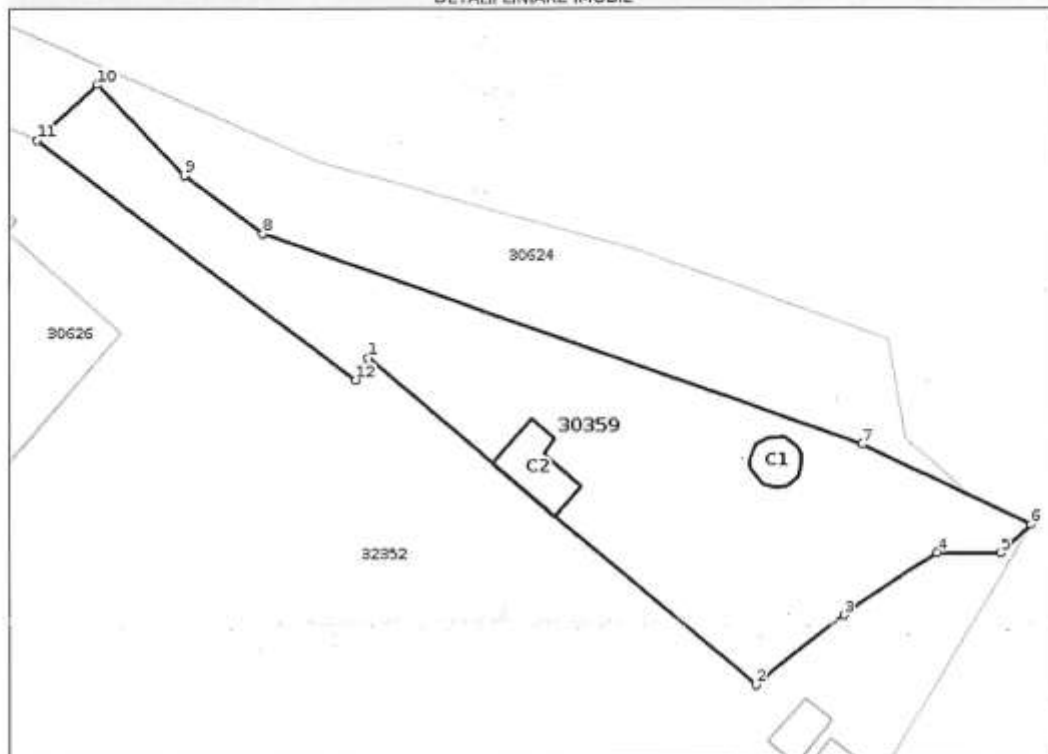
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30359	10.093	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	10.093	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30359-C1	construcții administrative și social culturale	154	Cu acte	S. construita la sol:154 mp; birouri în sc 154 mp
A1.2	30359-C2	construcții anexa	295	Cu acte	S. construita la sol:295 mp; garaj în sc 295 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	139.388
2	3	31.056

Carte Funciară Nr. 30359 Comuna/Oraș/Municipiu: Adunatii-Copaceni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	30.316
4	5	17.277
5	6	11.348
6	7	50.206
7	8	174.485
8	9	26.684
9	10	34.436
10	11	22.618
11	12	109.164
12	1	6.884

** 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 900 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.1/15-10-2020 în suma de 900, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 233.

Data soluționării,

20-10-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIANA BONTEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**Mariana
Bonteanu**

Semnat digital de
Mariana Bonteanu
Data: 2020.10.22
15:58:36 +03'00'



