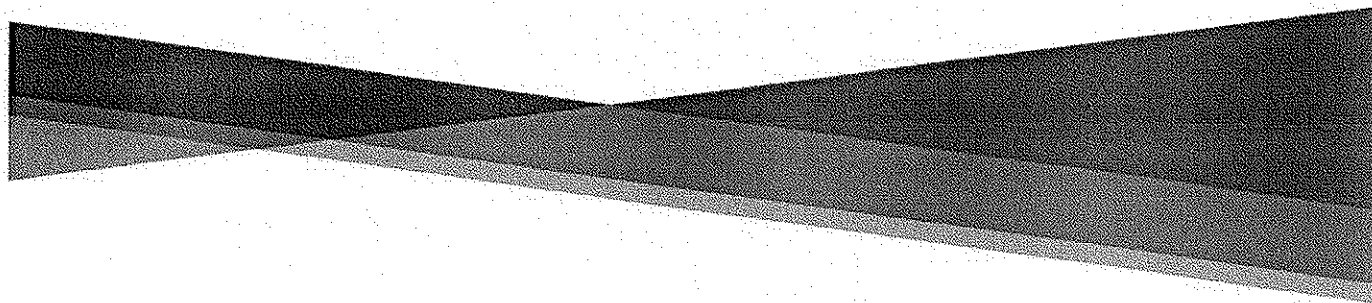


S.C. ROMSTRADE S.R.L.
INTRARE 1618
IESIRE
Ziua 24 Luna 10 Anul 2014

Raport de Evaluare

COM. ADUNATII COPACENI, TEREN ARABIL
17 iulie 2013

PREGATIT PENTRU:
Casa de Insolventa Transilvania
Romstrade SRL



CONTACT

TEL. [+4021 319 7777]

FAX [+4021 319 7778]

Colliers Valuation and Advisory
Floreasca Business Park, Calea Floreasca 169A,
Cladirea A, Etaj 7, birou 2, Bucuresti

www.colliers.com

Colliers International promoveaza ocrotirea mediului inconjurator atat in piata imobiliara cat si in alte domenii. Incepand cu propria noastra afacere, reducem consumul de energie si actionam in scopul protejarii mediului inconjurator. Acest raport a fost printat fata-verso pentru a reduce consumul de hartie. Colliers isi incurajeaza clientii si partenerii sa participe la lupta impotriva risipirii resurselor pentru imbunatatirea conditiilor de viata.

CUPRINS

SFERA MISIUNII DE EVALUARE	6
Identificarea si competenta evaluatorului	6
Identificarea clientului	6
Scopul evaluarii	6
Identificarea activului supus evaluarii	6
Drepturile de proprietate evaluate	6
Tipul valorii	6
Abordarea in evaluare	7
Data inspectiei	7
Data evaluarii	7
Cursul de schimb	7
Amplouarea investigatiei	7
Sursa informatiilor utilizate	8
Ipoteze si ipoteze speciale	8
Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	9
Confirmarea conformitatii cu IVS	9
GIURGIU – PREZENTARE GENERALA	10
Localizare Judet	10
Prezentare Generala	10
Date Economice	11
DESCRIEREA PROPRIETATII	12
Situatia Legala	12
Localizare	12
Descrierea Proprietatii	12
PREZENTARE GENERALA A PIETEI IMOBILIARE	15
Piata Terenurilor Agricole	15
EVALUAREA PROPRIETATII	23
SCOPUL LUCRARI	23
Abordarea prin Comparatia de piata – Terenuri agricole	25
PREZUMTII SI CONDITII LIMITATIVE	29

17 iulie 2013

D-lui Andrei Cionca, Casa de Insolventa Transilvania

D-lui Florin Dimitrescu, Romstrade SRL

Stimati Domni,

Re: Evaluarea proprietatii imobiliare situate in comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu, Romania, inregistrata in cartile funciare cu nr. 32168, 32176, 32157, 32177, 32142, 32143, 32162, 32160, 32173, 32181, 32146, 32144, 32163, 32161, 32172, 32167, 30309, 32178, 32149, 32147, 32196, 32166, 30425, 30409, 30442, 30431, 30417, 30465, 30452, 30445, 30435, 30464, 30483, 30461, 30502, 30406, 30403, 30441, 30455, 30427, 30467, 30447, 30454, 30457, 30469, 30440, 30456, 30478, 30420, 30462, 30466, 30410, 30443, 30421, 30418, 30419, 30480, 30482, 30484, 30436, 30411, 30407, 30423, 30504, 30468, 30413, 30472, emise de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu.

In conformitate cu cerinta dumneavoastra, avem placerea sa va prezentam raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliara situata in comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu, reprezentata de terenul arabil extravilan cu suprafata de 488.852 mp, inregistrata in cartile funciare cu numerele 32168, 32176, 32157, 32177, 32142, 32143, 32162, 32160, 32173, 32181, 32146, 32144, 32163, 32161, 32172, 32167, 30309, 32178, 32149, 32147, 32196, 32166, 30425, 30409, 30442, 30431, 30417, 30465, 30452, 30445, 30435, 30464, 30483, 30461, 30502, 30406, 30403, 30441, 30455, 30427, 30467, 30447, 30454, 30457, 30469, 30440, 30456, 30478, 30420, 30462, 30466, 30410, 30443, 30421, 30418, 30419, 30480, 30482, 30484, 30436, 30411, 30407, 30423, 30504, 30468, 30413, 30472, emise de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu, la data de 10 decembrie 2012. Prezentul raport va fi folosit de catre client in scopul vanzarii in cadrul procesului de insolventa derulat de catre Casa de Insolventa Transilvania, administratorul judiciar al companiei Romstrade SRL.

Evaluarea a fost realizata pornind de la informatiile referitoare la proprietate, care au fost puse la dispozitie de reprezentantii clientului, si a fost efectuata in concordanta cu informatiile culese din piata, in baza unui proces de analiza intern, incluzand si surse ca agentii imobiliare locale, presa de specialitate, baza de date interna si pagini de internet specializate.

Opinia noastra a fost formulata in deplina concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2011, publicata de Consiliul pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC). Rezultatul evaluarii trebuie analizat luand in considerare prezumtiile si conditiile limitative mentionate in acest raport.

Pe baza analizei situatiei prezente si a tendintelor viitoare scontate de pe piata imobiliara, dupa examinarea tuturor informatiilor considerate relevante, este opinia evaluatorului ca Valoarea de Piata a proprietatii imobiliare care face subiectul prezentei evaluari, la 10 decembrie 2012, este cuprinsa in intervalul:

102.000 Euro – 117.000 Euro
@ 2.100 – 2.400 Euro/ha

(rotunjit de la 102.659 EURO – 117.324 Euro)

La cererea clientului am estimat valoarea proprietatii analizate in cazul unei vanzari fortate. Astfel, opinia noastra este ca in cazul unei vanzari fortate valoarea proprietatii analizate este cu pana la 15% mai mica decat valoarea de piata, insemnand o valoare totala cuprinsa in intervalul 87.260 Euro – 99.725 Euro.

Valorile de mai sus nu contin TVA.

Mentionam faptul ca aceasta valoare estimata nu reprezinta o garantie a existentei unui cumparator la acest pret sau la un alt pret. Avand in vedere situatia actuala a pietei, gasirea unui cumparator poate fi un proces dificil. Acest lucru nu are legatura cu proprietatea analizata, ci este o caracteristica a intregii pieti imobiliare. Este recomandat sa tineti seama ca starea curenta a pietei nu este una normala, ca rezultat al crizei financiare. Aceasta a determinat lichiditati limitate si finantare redusa, care au avut drept consecinta un blocaj al achizitiilor pentru majoritatea cumparatorilor. Rezultatele acestei analize (sau a oricarei alta) nu trebuie sa fie considerate o garantie de niciun fel in ceea ce priveste posibilitatea de a vinde una sau mai multe dintre proprietatile analizate.

Confidentialitate

Raportul prezent este confidential si se adreseaza in mod exclusiv Clientului si consultantilor acestuia, si nu poate fi folosit in alte scopuri decat cele declarate in prezentul raport, precum nu poate fi dezvaluita nici unei terte parti, fara acordul scris al Consultantului cu privire la forma si continutul in care va aparea informatia respectiva.

Nicio referinta cu privire la prezentul raport, sau informatie din acesta nu poate fi inclusa partial sau in intregime in niciun document publicat, declaratie sau circulara, si nici in vreo comunicare catre terte parti, fara acordul scris al Consultantului cu privire la forma si continutul in care va aparea informatia respectiva.

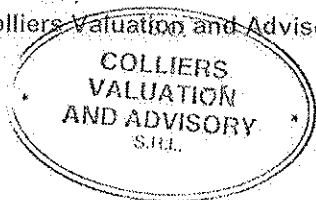
Inainte a reproduce sau de a face referire la prezentul raport, intr-un document, declaratie sau circulara si inainte de a divulga continutul acestuia sau a unor parti din acesta, oral sau in alt mod, catre o terta parte, Consultantul trebuie sa-si exprime in scris acordul cu privire la forma si continutul in care va fi publicata sau divulgata informatia respectiva.

Pentru a evita orice dubiu, acordul Consultantului este necesar, chiar daca se face sau nu referire la numele acestuia si chiar daca parti din raportul prezent sunt combinate cu altele.

Declaram ca nu avem niciun interes asupra proprietatii analizate, in forma ei curenta sau viitoare si ca onorariul aferent evaluarii realizate este independent de rezultatul acesteia. Evaluatorii nu garanteaza indeplinirea niciunei estimari din cadrul acestui raport, desi acestea au fost pregatite temeinic, pe baza expertizei noastre, in urma cercetarilor intreprinse si a informatiilor ce ne-au fost puse la dispozitie. In consecinta, valorile rezultate ar trebui privite ca fiind "cele mai bune estimari" ale valorilor posibile.

Apreciam faptul ca am avut ocazia sa pregatim acest raport de evaluare pentru dumneavoastra si va stam la dispozitie pentru orice intrebari sau discutii pe marginea acestuia.

Cu stima,
Colliers Valuation and Advisory



Colliers Valuation and Advisory

SFERA MISIUNII DE EVALUARE

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Raportul de fata a fost realizat de Colliers Valuation and Advisory in calitate de evaluator extern.

Colliers Valuation and Advisory intruneste conditiile necesare pentru a realiza evaluarea unei proprietati imobiliare. Colliers Valuation and Advisory este membru asociat ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatoirilor din Romania), iar evaluatorii angajati in realizarea acestui raport beneficiaza de training profesional continuu si de in certificare ca evaluatori imobiliari.

Colliers Valuation and Advisory are sediul in Floreasca Business Park, pe Calea Floreasca 169A, Cladirea A, Etaj 7, biroul nr. 2, Sector 1, Bucuresti.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala.

Evaluatorul nu are nicio legatura efectiva sau o implicare cu subiectul evaluarii sau cu cel care a comandat evaluarea.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Raportul a fost pregatit pentru compania Romstrade S.R.L. precum si pentru administratorul judiciar al acesteia, respectiv Casa de Insolventa Transilvania.

SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare are ca obiectiv determinarea Valorii de Piata a proprietatii imobiliare analizate, in vederea utilizarii de catre client in scopul vanzarii in cadrul procesului de insolventa derulat de catre Casa de Insolventa Transilvania, administratorul judiciar al companiei Romstrade SRL.

IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

Proprietatea imobiliara analizata consta intr-un teren arabil extravilan cu o suprafata de 488.852 mp, localizat in comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu. Proprietatea este inregistrata in Cartile Funciare nr.32168, 32176, 32157, 32177, 32142, 32143, 32162, 32160, 32173, 32181, 32146, 32144, 32163, 32161, 32172, 32167, 30309, 32178, 32149, 32147, 32196, 32166, 30425, 30409, 30442, 30431, 30417, 30465, 30452, 30445, 30435, 30464, 30483, 30461, 30502, 30406, 30403, 30441, 30455, 30427, 30467, 30447, 30454, 30457, 30469, 30440, 30456, 30478, 30420, 30462, 30466, 30410, 30443, 30421, 30418, 30419, 30480, 30482, 30484, 30436, 30411, 30407, 30423, 30504, 30468, 30413, 30472, emise de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu.

DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Conform Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), editia 2011:

„Dreptul asupra proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, folosi si dispune de teren si constructii. [...] Titularul dreptului absolut asupra oricarei suprafete de teren are un drept absolut de a poseda si a dispune de teren si de orice cladiri existente pe acesta, in mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate si unor ingradiri stabilite prin lege.” (IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragr.C1)

TIPUL VALORII

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea Valorii de Piata a proprietatii imobiliare analizate si urmeaza a fi folosit de catre client in vederea vanzarii in cadrul procesului de insolventa derulat de catre Casa de Insolventa Transilvania, administratorul judiciar al

companiei Romstrade SRL.

Conform standardelor mentionate mai sus, definitia Valorii de Piata este:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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." (IVS – Cadru general, paragr.30)

La cererea clientului am estimat valoarea proprietatii analizate in cazul unei vanzari fortate.

Conform IVS 2011, „termenul „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata. De asemenea, ar putea reflecta consecinte asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constrangerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri ale valorii definite in acest standard. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.” (IVS – Cadru general – 53-54)

ABORDAREA IN EVALUARE

Abordarea prin piata

DATA INSPECTIEI

Proprietatea analizata a fost inspectata de catre reprezentantii Colliers Valuation and Advisory, respectiv Ileana Necea si Mihai Pana, in data de 29.05.2013.

Conform informatiilor primite de la reprezentantii clientului nu exista modificari in starea proprietatii intre data evaluarii si data inspectiei.

DATA EVALUarii

Proprietatea imobiliara a fost evaluata la data de 10 decembrie 2012.

CURSUL DE SCHIMB

Toate valorile din prezentul raport au fost estimate in EURO, moneda de referinta de pe piata imobiliara din Romania.

AMPLOAREA INVESTIGATIEI

Precizam ca nu au fost efectuate:

- verificarea titlurilor de proprietate sau a altor inscri suri care sa ateste proprietatea asupra activelor evaluate precum si inscrierea lor la organele administrative si financiare abilitate;
- masuratori ale suprafetelor activelor imobile analizate;
- cercetari sau investigatii asupra aspectelor calitative ale solului;
- analiza mediului inconjurator din proximitatea proprietatii.

SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Analizele incluse in prezentul raport se bazeaza pe informatii scrise si verbale primite de la o varietate de surse din interiorul sau exteriorul companiei Clientului, pe care le consideram de incredere.

Pentru realizarea evaluarii am primit de la Client urmatoarele informatii referitoare la proprietatea analizata:

- lista parcele analizate;
- plan de încadrare in zona.

Analiza pietelor imobiliare specifice a fost realizata pe baza unei cercetari amanuntite realizate de catre Divizia de Research a Colliers International.

Sursele noastre de informare au mai inclus, acolo unde a fost necesar, si baza de date proprie, informatii de la agentii imobiliare locale, informatii de la vanzatori si cumparatori activi pe piata sau in unele cazuri informatii din ziare sau site-uri specializate.

Daca orice informatie sau prezumtie pe care este bazata evaluarea este ulterior calificata ca fiind gresita, valoarea estimata in prezentul raport este posibil sa fie de asemenea gresita, impunandu-se o noua analiza in acest sens.

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Incertitudinea in evaluare

In conformitate cu Cartea Rosie RICS, editia 2012, GN 1, paginile 87 – 89:

"[...] Toate evaluarile sunt opinii exprimate de profesionisti, avand o baza declarata si fiind asociate cu prezumtii adecvate sau ipoteze speciale. O evaluare nu reprezinta un adevar absolut, ci o estimare. Gradul de subiectivitate implicit va varia in mod inevitabil de la un caz la altul, la fel ca si gradul de certitudine sau probabilitatea ca opinia evaluatorului in ceea ce priveste valoarea de piata sa coincida perfect cu pretul obtinut in cazul unei tranzactii efectuate la data evaluarii. Pentru a asigura o intelegere adecvata si incredere in rezultatele evaluarii din partea beneficiarului sunt necesare transparenta in abordarea utilizata si descrierea adecvata a tuturor factorilor care au un impact substantial asupra evaluarii."

Ca si surse ale incertitudinii, standardele de evaluare mentioneaza instabilitatea pietei:

"[...] Perturbari ale pietelor pot aparea din cauza unor evenimente financiare, macro-economice, legale, politice sau naturale neprevazute. Daca data evaluarii coincide cu sau este in imediata urmare a unui astfel de eveniment, din cauza informatiilor de piata discordante sau a lipsei acestora, sau ca urmare a faptului ca evaluatorul trebuie sa iti bazeze opinia pe un set de circumstante fara precedent, evaluarea poate fi asociata cu un nivel mai redus de certitudine. In asemenea situatii, solicitarile la adresa evaluatorilor pot prezenta neobisnuit de multe dificultati. Chiar daca evaluatorii ar trebui sa fie in continuare capabili sa ofere o opinie, este important sa se exprime clar contextul in care este formulata acesta."

Acesta este si cazul pietei actuale, unde criza financiara internationala, precum si criza datoriilor publice au cauzat un blocaj al tranzactiilor imobiliare. Ca rezultat, exista putine

tranzactii relevante pentru o evaluare imobiliara si acestea presupun o analiza mai complicata pentru a ajunge la o valoare pertinenta. Gradul de incertitudine in aceste cazuri este mai mare decat in conditiile unei piete normale.

Asadar, in ciuda faptului ca am analizat toate informatiile pe care le-am primit si ne-am folosit intreaga expertiza pentru a determina o valoare de piata pertinenta pentru proprietatea evaluata, ne simtim obligati sa va atragem atentia asupra gradului sporit de incertitudine al acestei evaluari, incertitudine aflata in concordanta cu GN 1 din standardele de evaluare RICS.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul prezent este confidential si se adreseaza in mod exclusiv Clientului, consultantilor acestuia, si nu poate fi folosit in alte scopuri decat cele declarate in prezentul raport, precum nu poate fi dezvaluata nici unei terte parti, fara acordul scris al Consultantului cu privire la forma si continutul in care va aparea informatia respectiva.

Nicio referinta cu privire la prezentul raport, sau informatie din acesta nu poate fi inclusa partial sau in intregime in niciun document publicat, declaratie sau circulara, si nici in vreo comunicare catre terte parti, fara acordul scris al Consultantului cu privire la forma si continutul in care va aparea informatia respectiva.

Inainte de a reproduce sau de a face referire la prezentul raport, intr-un document, declaratie sau circulara si inainte de a divulga continutul acestuia sau a unor parti din acesta, oral sau in alt mod, catre o terta parte, Consultantul trebuie sa-si exprime in scris acordul cu privire la forma si continutul in care va fi publicata sau divulgata informatia respectiva.

Pentru a evita orice dubiu, acordul Consultantului este necesar, chiar daca se face sau nu referire la numele acestuia si chiar daca parti din raportul prezent sunt combinate cu altele.

CONFIRMAREA CONFORMITATII CU IVS

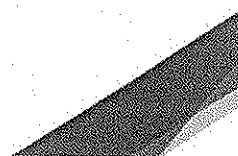
Lucrarea prezenta a fost realizata in deplina concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2011, publicata de Comitetul pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC).

Principalele capitole din standardele de mai sus pe care le gasim relevante pentru evaluarea prezenta sunt:

- IVS – Cadrul general;
- IVS 101 – Sfera Misiunii de Evaluare;
- IVS 102 – Implementare;
- IVS 103 – Raportarea evaluarii;
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

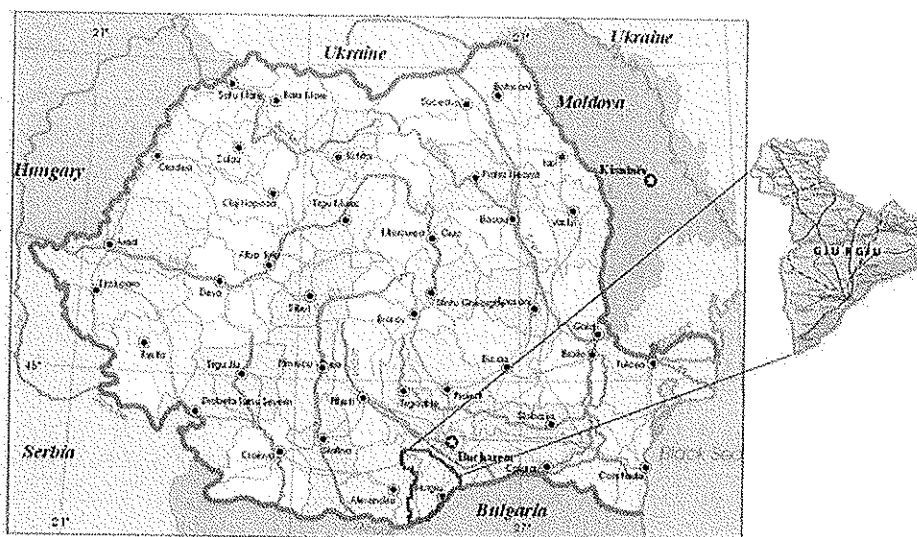
De asemenea, in analiza noastra am tinut cont de urmatoarele Ghiduri de evaluare si metodologice:

- Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2011, in interpretarea ANEVAR;
- Indrumar pentru evaluare T – Evaluarea Terenului.



GIURGIU – PREZENTARE GENERALA

LOCALIZARE JUDET



PREZENTARE GENERALA

Judetul Giurgiu este localizat in partea sudica a Romaniei, pe malul fluviului Dunarea. Judetele cu care se invecineaza sunt: Calarasi la Est, Teleorman la Vest, Ilfov si Arges la Nord.

Localizarea judetului de-a lungul fluviului Dunarea pe o portiune de 72 km ofera posibilitatea crearii unor legaturi fluviale cu tarile invecinate si cu Marea Neagra.

Judetul Giurgiu se intinde pe o suprafata de 3,526 mp, reprezentand 1.5% din teritoriul total al tarii.

Judetul Giurgiu este format din 54 de unitati administrative: 1 oras, 2 localitati si 51 sate.

La nivel national, in termeni de numar de locuitori, judetul Giurgiu reprezinta 1,35% din populatia totala a Romaniei.

Cea mai importanta artera rutiera ce strabate judetul Giurgiu este Soseaua Europeana 75 (E75) care face legatura intre Siret - Suceava - Falticeni - Roman - Bacau - Adjud - Focsani - Ramnicu Sarat - Buzau - Urziceni - Bucuresti - Giurgiu si Bulgaria.

Economia judetului iese in evidenta cu procente semnificative in agricultura, industrii si comerț.

Industria judetului este reprezentativa pe urmatoarele segmente: extractie petrol si gaze, alimente si bauturi, textile.

Conform celor mai recente date publicate de Comisia Nationala de Prognoza, judetul Giurgiu ocupa primul loc in termeni de performanta economica in comparatie cu celelalte judele analizate in cele ce urmeaza (PIB/ cap de locuitor).

Regiune	Populatie*	PIB / Locuitor (EUR)**	Cresterea reala a PIB (%)	Salariu mediu lunar net (EUR)***	Rata somajului (%)***
Bucuresti	1.628.426	15.575	1,7	488	2,0
Timis	654.773	9.497	2,0	334	2,0
Brasov	529.906	7.816	3,6	315	5,1
Cluj	674.903	6.350	0,2	353	3,9
Arad	412.235	6.386	2,5	300	3,8
Prahova	754.541	5.824	1,5	363	5,7
Iasi	774.075	5.131	2,5	314	5,3
Dolj	734.231	5.073	5,6	311	9,7
Bacau	628.640	4.383	0,4	275	6,6
Giurgiu	267.147	3.702	1,8	300	6,1

* Potrivit ultimului recensamant organizat la nivel national (date provizorii disponibile la data de 31 octombrie 2011)

date estimate pentru 2012; *date disponibile pentru decembrie 2012

Sursa: Comisia Nationala pentru Prognoza, Institutul National de Statistica

DATE ECONOMICE

- In judetul Giurgiu salariul mediu net a crescut usor din ianuarie 2012 in decembrie 2012, de la o valoare de 295 EURO la 330 EURO. In 2012 salariul mediu net lunar in judet a fost de 300 EURO reprezentand 86% din media la nivel national (347 EURO).
- Rata somajului a crescut din ianuarie 2012 in decembrie 2012, de la o valoare de 5,8% la 6,1%. In 2012 rata somajului a fost de 5,8%, fiind mai mare decat media nationala de 5,1%.

DESCRIEREA PROPRIETATII

SITUATIA LEGALA

DREPT DE PROPRIETATE

Conform extraselor de carte funciara primite de la reprezentantii clientului, proprietatea analizata este detinuta de catre compania SC RomstradeSRL.

Din aceleasi documente reiese faptul ca o parte din suprafata totala de teren analizata in prezentul raport, respectiv 418.955 mp, aferenta numerelor cadastrale 32168, 32176, 1599, 1617, 32162, 32160, 32173, 32181, 32146, 32144, 32163, 32161, 32172, 32167, 30309, 32178, 32149, 32147, 32196, 32166, 30409, 30442, 30431, 30465, 30452, 30445, 30435, 30464, 30483, 30461, 30441, 30455, 30427, 30447, 30454, 30457, 30469, 30440, 30456, 30420, 30466, 30410, 30443, 30421, 30418, 30419, 30480, 30482, 30436, 30407, 30423, 30504, 30468, 30413, 30472, se afla sub sechestrul asigurator instituit de Agentia Nationala de Administrare Fiscala.

Conform practicii in evaluare, proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

LOCALIZARE

Proprietatea analizata este localizata in comuna Adunatii Copaceni, judetul Giurgiu.

CARACTERISTICILE ZONEI

Comuna Adunatii Copaceni este situata la sud-est fata de Bucuresti, la o distanta de aproximativ 20 km fata de centrul orasului si 11 km fata de soseaua de centura.

Este strabatuta de soseaua nationala DN5 ce leaga orasul Bucuresti de Giurgiu si punctul de trecere inspre Bulgaria.

Proprietatea analizata este localizata la iesirea din localitate in directia Giurgiu, in plan secundar la aproximativ 2 km de drumul national. Este inconjurata de terenuri libere, agricole, cultivate.

DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietatea analizata este reprezentata de un teren arabil extravilan, localizat la marginea localitatii Adunatii Copaceni.

Terenul are o suprafata totala masurata de 488.852 mp. Este situat in plan secundar fata de soseaua nationala DN5, fiind accesibil pe un drum de exploatare pe o distanta de aproximativ 1,5 km.

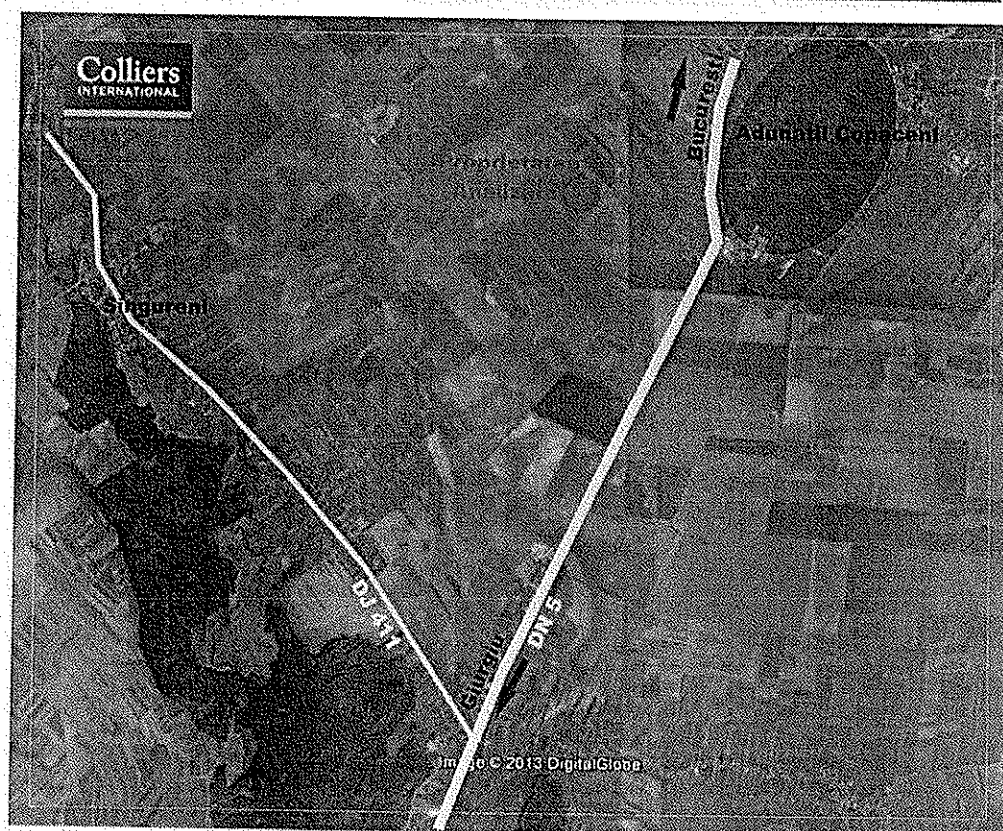
Din punct de vedere al tipului de sol, terenul este localizat intr-o zona cu soluri de clasa de calitate a doua, de tipul soluri brun roscate – argiluvisoluri. In prezent terenul este cultivat.

Mai jos puteti gasi cateva fotografii efectuate la data inspectiei precum si o harta cu localizarea terenului analizat:

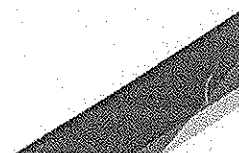


Drum acces





Harta localizare



PREZENTARE GENERALA A PIETEI IMOBILIARE

PIATA TERENURILOR AGRICOLE

Prezentare generala

În ultimii 10 ani interesul investitorilor străini pentru terenurile agricole românești a crescut în mod semnificativ. Începând cu 2004, investitorii italieni au dobândit suprafețe mari de teren agricol în partea de vest a României (cunoscut ca planul de Vest), ca în cele din urmă să ajungă la agregarea a sute de mii de hectare. În partea de sud-est a României (cunoscut ca și "Câmpia Română"), investitorilor danezi au dobândit terenurile agricole masive, agregând exploatații agricole importante.

Potrivit celor mai recente evaluări agricole organizate la nivel național, oferind date disponibile pentru anul 2010, suprafața totală agricolă a României este 14,186 milioane de hectare.

Potrivit CIA World Book, date publicate în cercetarea realizată de Colliers și raportul de prognoza, în 2012 segmentul de agricultură reprezintă 8% din PIB. La nivel național, un procent de 30% din numărul total al forței de muncă în agricultură.

Segmentarea ofertei

Având stocul total de 14,2 milioane de hectare de teren agricol, care reprezintă 0,72 ha/locuitor, România se situează printre țările europene cu capacități agricole semnificative, dacă luăm în considerare că raportul de mediu în Europa este 0,45 ha teren agricol/locuitor. Din 14,2 milioane de hectare, 13,3 milioane ha reprezintă oferta totală de teren agricol utilizat, restul 0,88 milioane de hectare reprezintă terenul agricol neutilizat.

La nivel național, suprafața terenurilor agricole medii pentru exporturile agricole este de 3,45 hectare.

✓ Aproximări pentru locație

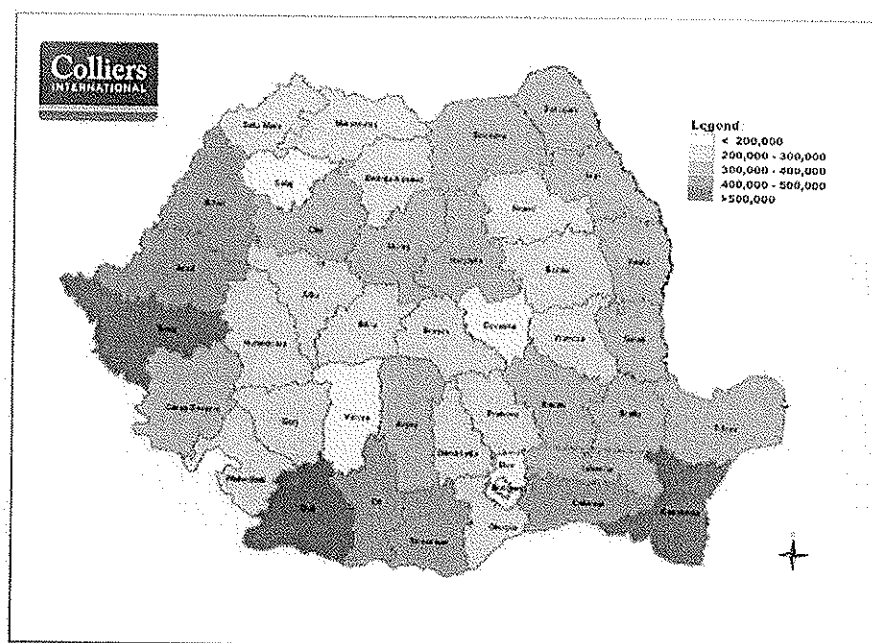
Conform Institutului Național de statistică, pe baza criteriilor de dezvoltarea economică și geografică, țara este împărțită în următoarele regiuni:

- Nord-Est
- Sud-Est
- Sud
- Vest
- Nord-Vest
- Centru
- Ilfov și București (motivul acestei delimitări este legat de importanța dezvoltării economice realizate de orașul București și județul din jurul capitalei, Ilfov)

Un alt criteriu de segmentare a aprovizionării prin intermediul locației este realizat de geografia formelor de relief ale terenurilor agricole: teren plat și movila.

Terenul plat este predominant situat în zona de sud-est a țării dar și în vest. Terenul movila ocupă partea central-vestică a țării în special Transilvania.

Potrivit ultimelor evaluări agricole naționale organizate, datele fiind disponibile de la sfârșitul anului 2010, veți găsi mai jos o hartă care indică suprafața agricolă totală utilizată pe fiecare județ al țării.



✓ **Oferta pe tip de utilizare**

Regiunile geografice din România menționate mai sus sunt relativ similare atunci când este analizată cota lor în aprovizionarea totală a suprafețelor agricole. Cu toate acestea, primul loc este deținut de regiunea de sud-est, cu o cota de 15,9%.

Oferta totală a terenurilor agricole este împărțită între: teren agricol utilizat, teren agricol neutilizat și alte tipuri de terenuri agricole. Furnizarea de teren utilizată este compusă din:

- ° teren arabil (utilizate pentru culturile sezoniere);
- ° grădini private;
- ° pășuni naturale și pajisti;
- ° culturi permanente (vita de vie și fructe în creștere).

Oferta totală a terenurilor agricole utilizată reprezintă o proporție de 64% din oferta totală de terenuri agricole și în clasamentul terenurilor agricole din Sud este primul din nou, având cel mai mare procent de teren agricol utilizat în țară. Restul terenurilor agricole este fie neutilizat fie ocupat cu clădiri, curți, cariere, hatisuri etc.

Veți găsi mai jos tabelul cu informațiile sintetizate prezentate anterior - segmentare totală a terenurilor agricole din România pe regiune, urmată de segmentare pe fiecare regiune în

funcție de folosirea agricolă a terenului. Datele sunt oferite de Institutul National de Statistica. Așa cum putem observa sunt mici diferențe între datele furnizate de Institutul National de Statistica și informații conform celor mai recente evaluări agricole.

Regiune	Suprafața totală de aprovizionare a terenurilor agricole		Aprovizionarea terenurilor agricole destinate culturilor		Teren agricol utilizat din care proprietar privat	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Nord-Vest	2,069,766	14.1%	1,022,774	10.9%	997,368	11.1%
Centru	1,901,554	13.0%	761,205	8.1%	747,710	8.3%
Nord-Est	2,123,395	14.5%	1,381,751	14.7%	1,344,409	14.9%
Sud-Est	2,325,122	15.9%	1,828,527	19.4%	1,667,512	18.5%
Sud - Muntenia	2,438,835	16.7%	1,969,292	20.9%	1,896,754	21.1%
București - Ilfov	105,243	0.7%	100,466	1.1%	92,780	1.0%
Sud - Vest Oltenia	1,799,230	12.3%	1,251,229	13.3%	1,215,973	13.5%
Vest	1,872,375	12.8%	1,089,780	11.6%	1,035,435	11.5%
Total - Romania	14,635,520	100%	9,405,024	100%	8,997,941	100%

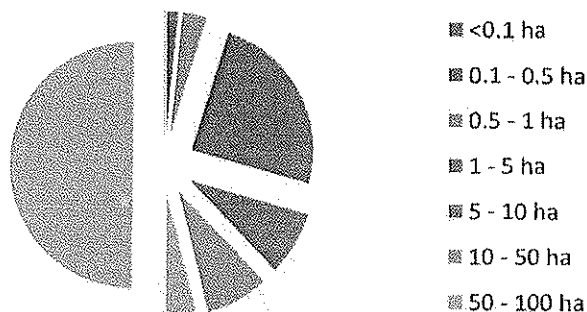
Sursa: Institutul National de Statistica

✓ Oferta în funcție de suprafață

Piața agricolă din România este foarte fragmentată în termenul proprietăților deținute, mai mult de 5,5 milioane persoane dețin diferite loturi de teren de dimensiuni diferite, predominant parcele mai mici decât medii sau mari. Cu toate acestea, unele persoane fizice sau companii intermediari – au identificat oportunitatea și s-au specializat în combinarea acestor parcele și obținerea de loturi de 50 până la 100 ha, considerate a fi un minim pentru o exploatare agricolă eficientă. Este important de reținut că investitorii străini preferă parcele mari, compacte, și furnizarea de astfel de parcele poate fi obținută fie prin combinarea de mici parcele individuale (rezultat din retrocedarea terenurilor către proprietarii români), sau prin privatizarea unei proprietăți agricole de stat, fostele IAS-uri.

Mai jos găsiți o defalcare a terenurilor agricole în funcție de mărimea parcelei.

Oferta Teren agricol utilizat in functie de suprafata



Recensamantul agricol national (Decembrie 2010)

✓ Oferta pe tipuri de soluri

Proprietatile agricole se pot clasifica dupa urmatoarele clase de calitate:

- **Clasa I – soluri foarte fertile:** sunt cele mai bune terenuri agricole, fara nici un fel de restrictii de folosire, avand soluri fertile, cu un nivel ridicat de substante nutritive. Aceste terenuri nu sunt afectate de nici un fel de degradare (eroziuni, troienele, exces de umiditate, etc). Acestea sunt situate pe zone plane sau pante foarte mici, cu niveluri de clima favorabile si precipitatii abundente.
- **Clasa II – soluri fertile:** sunt terenuri agricole bune cu mici restrictii si limitari de utilizare, avand un nivel usor scazut de fertilitate, cu o buna permeabilitate, usor afectate de degradare (eroziuni, troienele, exces de umiditate, etc) situate pe suprafete plane sau usor inclinate (5-10%) cu bune conditii climatice si de precipitatii.
- **Clasa III – soluri fertile medii:** sunt soluri de calitate medie, avand limitari sau restrictii de utilizare agricola, cu nivel scazut de productivitate. Aceste tipuri de terenuri agricole sunt afectate de degradare cum ar fi: salinizarea solului, procese de acidifiere, eroziuni, niveluri ridicate de precipitatii, teren deluros (11-20%).
- **Clasa IV – solurile cu o fertilitate scazuta:** –soluri cu o fertilitate foarte scazuta: sunt majoritatea situate la baza dealurilor in proportie de 20% si 50%, cu un nivel ridicat de degradare si cu restrictii puternice si cu limitari pentru agricultura. Aceste suprafete sunt folosite in special ca si tarcuri pentru animale/vite sau ca si pasuni.
- **Clasa V – soluri neproductive:** sunt nisipurile, mlastini, care nu sunt adecvate pentru orice fel de activitati agricole.

✓ Oferta in functie de rotatia culturilor

Rotatia culturilor este definita de tipurile de culturi (grau, porumb, floarea-soarelui, soia, etc), care au fost plantate in ultimele patru anolimpuri agricole pe un anumit teren agricol.

O rotație necorespunzătoare a culturii ar scădea compoziția solului în anumite substanțe minerale iar ca și consecință presupune scăderea randamentului potențialei culturi. În același timp, ar crește sensibilitatea la dezvoltarea bolilor de culturi.

Va rugăm să rețineți că pentru terenurile agricole neexploatate sunt de așteptat costuri suplimentare. Astfel, atunci când se începe lucrul cu un teren brut, pe de o parte, cantitatea de erbicide este mai mare decât de obicei, și pe de altă parte, nivelul culturii este mai mic comparativ cu cel normal. Specialiștii estimează că ar fi necesare cel puțin două sezoane până când terenul s-ar curăța și ar putea ajunge la producția sa maximă.

✓ Oferta în funcție de infrastructura și sisteme de irigații

Potrivit datelor oficiale, în anul 1990, 2,8 milioane de hectare aveau asigurate sisteme de irigație. Din păcate însă, tendința ultimilor 20 de ani a fost în permanență una descendentă, astfel încât astăzi suprafața acoperită de sisteme de irigație este de doar 900.000 de hectare.

România, localizată în centrul Europei de Est, este caracterizată de un climat continental temperat și are patru anotimpuri. Principala caracteristică a climatului continental temperat este reprezentată de temperaturi severe, joase pe perioada iernii și temperaturi ridicate și uscate pe perioada verii. Din acest punct de vedere, sistemul de irigație este unul vital. Lipsa irigației ar afecta profund recoltele specifice toamnei (grâu, orz – în cazul caruia, datorită lipsei cantității necesare de apă, recolta ar putea scădea cu 30-40%) și ar distruge anumite tipuri de recolte de primăvară (în cazul porumbului, recolta ar putea fi redusă cu până la 1-2 MT/hectar).

Specialiștii clasifică infrastructura sistemelor de irigație din România în două mari categorii:

- Infrastructura conductelor subterane cu stații de pompare: sursa apei din aceste conducte este Dunarea și/sau principalele râuri ale țării. Principala stație de pompare este localizată pe Dunare sau pe aceste râuri (de la caz la caz) și pompează apa în conducte cu o mare capacitate. Din acest loc, apa este pompată și repompată (dacă este necesar) prin intermediul unor conducte subterane cu un flux din ce în ce mai diminuat până ce se ajunge la nivelul terenurilor agricole ce sunt acoperite de o rețea de conducte subterane, dotate cu hidranți (distanța dintre conductele paralele este de 340 metri, iar distanța dintre doi hidranți consecutivi pe o conductă este de 72 metri). Hidranțul reprezintă punctul în care furtunul unității mobile de irigație (aparținând fermierului) ar trebui să fie conectat și alimentat cu apă.
- Infrastructura cu tranșee/santuri deschise ce străbat terenurile agricole: în acest caz, sursa apei o reprezintă râurile mari, însă apa este pompată într-un sistem de santuri deschise. Fermierul ar trebui să folosească propriul echipament de pompare pentru a împinge apa în furtunuri și a iriga lanurile. Acesta este un sistem mai puțin sofisticat și nu atât de eficient ca precedentul, însă acceptabil atâta vreme cât servește la irigarea culturilor. Echipamentul modern de irigație (precum cele produse de Valmont, Lindsay etc.) nu ar putea fi utilizat în cazul santurilor deschise deoarece presiunea creată de pompele mici este prea scăzută. Fermierul ar trebui să folosească sisteme de stropitori simple și mobile

care ar trebui deplasate manual de-a lungul terenului agricol.

CEREREA

Piata terenurilor agricole din Romania a cunoscut un proces foarte dinamic de investitii pe parcursul ultimilor ani.

A inceput in 1992 cand investitorii straini au venit in Romania pentru a cumpara terenuri agricole datorita atractivitatii preturilor pe hectar in comparatie cu cele din tarile Uniunii Europene. In 1996 fenomenul a fost amplificat de schimbarea realizata de Guvernul Romaniei, a carui politica a fost promovarea unei pieti deschise si incurajarea investitiilor straine in tara.

In primii zece ani dupa caderea regimului comunist, interesul pentru terenurile agricole din Romania a fost in principal orientat spre regiunea de vest a tarii, zona Banat si Timis. Cu toate acestea, dupa 2000, din cauza ofertei limitate ramase in Vest, investitori straini au inceput sa caute sa cumpere terenuri in sudul si estul Romaniei, in Muntenia, Dobrogea si sudul Moldovei. De asemenea in viitor aceste terenuri agricole vor atrage interesul cel mai mare din partea investitorilor.

In prezent, partea de est a Romaniei asista la cea mai spectaculoasa dezvoltare in termenii cererii si preturilor deopotriva in timp ce nordul Moldovei reprezinta zona cea mai putin dezvoltata, inregistrand atat cereri mai mici cat si cele mai mici preturi de pe piata agricola romaneasca.

Potrivit Ministerului dezvoltarii rurale si agricole, un procent de 8,5% din terenurile Romaniei reprezinta proprietatea investitorilor straini. Suprafata totala a terenurilor agricole detinute de investitorii straini in tara noastra este mai mult de 700.000 de hectare. Din aceasta, 24% este detinuta de investitorii italieni, 15% de investitori germani si 10% de investitori din tarile arabe.

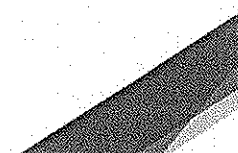
Veti gasi mai jos un tabel ce indica topul celor 5 detinatori de terenuri agricole din Romania.

Nume	Suprafata (ha)	Tara de origine
Maria Trading si Argo Chirnogi	26.000	Libia
Prio Foods	25.000	Portugalia
DN Agrar	11.000	Olanda
Ingleby	10.400	Danemarca
Germanagrar	8.000	Germania
Total	80.400	

Sursa: Ziarul Financiar

✓ Cererea de terenuri agricole in functie de marimea parcelelor

Cele mai cautate loturi pentru achizitie sunt parcele de teren mai mari de 100 ha, fiind



considerate mai apreciate de către clienți datorită documentației juridice și producției. Se consideră că dimensiunea minimă pentru o parcelă care pot fi exploatată eficient în scopuri agricole trebuie să fie de 100 ha.

Clienții interesați de dezvoltarea de exploatare agricole, producție și ferme, sunt în căutarea de parcele de peste 1000 ha. Indiferent de motivul deciziei de a investi, aceștia în general încercă să obțină parcele de asemenea dimensiuni. Cu toate acestea, aceste parcele sunt foarte rare, ca urmare a fragmentării piete.

Preturi

În această secțiune vom analiza prețurile pentru terenurile agricole în România luând în considerare următoarele:

- criteriile care afectează prețurile
- compararea prețurilor pentru terenurile agricole situate în țări europene
- prezentarea prețurilor medii pentru terenurile agricole situate în toate regiunile din România
- ✓ **criteriile care afectează prețurile**

Cele mai importante criterii pe care investitorii le i-au în considerare atunci când cumpără terenuri agricole sunt:

- prețul pe hectar;
- localitate și peisaj;
- calitatea solurilor;
- gradul de exploatare a terenului;
- infrastructura în zonă;
- disponibilitatea de sisteme de irigare (sau posibilitatea de conectare la un sistem hidrografic);
- non-inundarea terenurilor;
- acces la electricitate (în cazul construcției de sere)
- pentru terenuri necultivate: pentru cât de mult timp nu au fost plantate culturi.

- ✓ **Compararea prețurilor pentru terenurile agricole situate în alte țări europene**

Potrivit datelor oficiale furnizate de Ministerul agriculturii și dezvoltării rurale, prețurile pentru terenurile agricole sunt încă scăzute comparativ cu prețurile din alte țări din Uniunea Europeană, unde atinge chiar mai mult de 15.000 euro pe hectar.

Potrivit specialiștilor în domeniul agricol, prețurile minime pentru terenuri agricole (clasa II-III, neagregate sau irigate, cu suprafețe între 5 și 10 hectare) variază între 1300 Euro pe hectar și 2.000 Euro/ha, cu o minimă înregistrată în Moldova și maxime în partea de Nord a sudului României.

Preturi maxime pentru aceleași proprietăți variază între 2400 Euro/ha și 1850 Euro/ha, cu

PREVIZIUNI

valoarea minima in Moldova si cea maxima pe de a lungul Dunarii, in partea de Sud a tarii.

In mod evident mediul legislativ va juca un rol important privind viitorul pietei terenurilor agricole din Romania.

In prezent, conform legii 312/2005 cetatenii straini si societatile inregistrate in afara Romaniei nu au dreptul sa detina teren in Romania pana la sapte ani dupa aderarea la UE a Romaniei, care se implinesc in 2014. Dupa aceasta data se asteapta ca investitiile strainilor sa creasca in segmentul agricol.

EVALUAREA PROPRIETATII

SCOPUL LUCRARIII

La cererea clientului am estimat valoarea de piata a proprietatii ce face obiectul acestui raport de evaluare, in scopul vanzarii in cadrul procesului de insolventa derulat de catre Casa de Insolventa Transilvania, administratorul judiciar al companiei Romstrade SRL.

Lucrarea prezenta a fost realizata in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia 2011. IVS sunt obligatorii in Romania, fiind adoptate de ANEVAR.

Principalele capitole din standardele de mai sus pe care le gasim relevante pentru evaluarea prezenta sunt:

- IVS – Cadrul general;
- IVS 101 – Sfera Misiunii de Evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluarii;
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

De asemenea, in analiza noastra am tinut cont de urmatoarele Ghiduri de evaluare si metodologice:

- Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2011, in interpretarea ANEVAR;
- Indrumar pentru evaluare T – Evaluarea Terenului.

BAZA DE EVALUARE

Conform standardelor mentionate mai sus, definitia Valorii de Piata este:

“Suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.” (IVS – Cadrul General, paragraful 30)

La cererea clientului am estimat valoarea proprietatii analizate in cazul unei vanzari fortate.

Conform IVS 2011, „termenul „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata. De asemenea, ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constringerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai in lamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri ale valorii definite in acest standard. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.” (IVS – Cadru general – 53-54)

METODOLOGIA DE EVALUARE

Conform Ghidurilor Metodologice de evaluare emise de ANEVAR în 2012, evaluarea unui teren se poate face prin șase metode recunoscute de evaluare. Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiza) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin plată, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt: comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei), analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Cele mai frecvente metode utilizate pentru a estima valoarea unui teren sunt abordarea prin piață și abordarea prin venituri. Mai jos găsiți o explicație a modului în care funcționează fiecare metodă.

Abordarea prin piață

Conform IVS – Cadrul general:

"Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat." (IVS – Cadrul general, paragrafele 57 – 58)

Această metodă de evaluare se bazează pe principiul substitutiei, conform căruia un cumparator prudent, în condiții de piață asemănătoare, nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât pentru o proprietate similară.

Această abordare permite stabilirea unei valori ferme pentru o proprietate, în condițiile unei piețe active, fiind condiționată doar de disponibilitatea datelor comparabile față de proprietatea evaluată.

Abordarea prin venit – Analiza fluxului de numerar actualizat

Abordarea prin venit este o metodă alternativă ce poate fi folosită pentru estimarea valorii unui teren, luând în considerare potențialul de dezvoltare a acestuia. Cu toate acestea, chiar și o analiză limitată prin metoda comparațiilor poate oferi o verificare utilă asupra caracterului rezonabil al unei abordări prin venit.

În scopul de a estima valoarea unui teren prin abordarea prin venituri, costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului sunt deduse din valoarea proiectului finalizat.

În orice caz, evaluarea prin abordarea prin venituri implică folosirea unui număr mare de

date, care rareori sunt precise sau exacte, în combinație cu luarea în calcul a numeroase prezumții. Schimbări mici ale oricărui date de intrare pot conduce la o modificare semnificativă a valorii. De aceea, dacă este posibil, rezultatul obținut prin abordarea prin venituri, ar trebui comparat cu date comparabile din piață, întrucât rezultatul obținut prin această abordare este unul teoretic care poate fi în afara nivelului preturilor obținute în piață.

Evaluarea prin comparații este obiectivă, întrucât se bazează pe analiza preturilor obținute pentru proprietăți similare cu cea analizată. Abordarea prin venit, în contrast, este o combinație de comparații și costuri și presupune luarea în considerare a mai multor prezumții – oricare din acestea putând afecta rezultatul, în diverse grade.

Pentru a aplica această abordare trebuie considerate numeroase prezumții care se pot dovedi a fi nerealiste.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA – TERENURI AGRICOLE

Din nefericire, în România, în prezent, nu există o metodologie oficială bazată pe piață pentru evaluarea terenurilor agricole. Abordarea prin comparația de piață este o metodă acceptabilă atât timp cât factorii ce urmează a fi analizați pentru a aplica ajustările în cadrul abordării sunt corect identificați. Piața terenurilor agricole nu este încă o piață transparentă care să furnizeze informații suficiente cu privire la factorii și influența acestora în prețul final agreeat în tranzacții.

Pornind de la experiența anterioară în analiza unor proprietăți similare cu cea subiect, am elaborat o metodologie de evaluare bazată pe principalii factori ce influențează decizia de cumpărare a terenurilor agricole. Ca prim pas, am identificat care sunt acești factori principali și cum influențează decizia de cumpărare, astfel:

- Calitatea solului (30%) – Terenul analizat este localizat într-o zonă cu soluri incluse în categoria de calitate II.
- Gradul de comasare și de dispersare a terenului (20%+20%) – Terenul analizat are o suprafață de 488.852 mp (48,85 ha) și este împărțit într-un număr de 67 parcele grupate în șapte blocuri cu dimensiuni cuprinse între 3 ha și 10 ha.
- Infrastructura de irigații și ape subterane (10%) – În zona terenului analizat nu există sistem de canalizare, însă este situat în apropierea unei ape curgătoare importante, nivelul apei subterane fiind considerat ridicat.
- Istoria cultivării terenului și rotației culturilor (10%) – Conform constatărilor de la data inspecției, terenul este cultivat.
- Cai de acces și facilități de depozitare (5%+5%) – Proprietatea analizată este localizată la aproximativ 2 km distanță față de drumul național DN5, fiind ușor accesibilă pe un drum de exploatare. Din punct de vedere al facilităților de depozitare, acestea sunt situate la o distanță medie față de proprietatea analizată.

Pentru a estima valoarea de piață a terenului subiect, am analizat mai multe oferte de

terenuri agricole aflate la vanzare in zona, precum cele din tabel:

Localizare	Suprafata (ha)	Categorie Sol	Pret cerut (Euro/ha)
Ghimpati - Prunaru, Giurgiu	10	I	2.700
Schitu, Giurgiu	30	II	2.000
Ghimpati, Giurgiu	120	I	3.000
Anghelesti, Giurgiu	140	II	3.200

Preturile medii cerute pentru terenurile agricole localizate in judetul Giurgiu variaza intre 2.000 Eur/ha si 3.000 Euro/ha, in functie de caracteristici (suprafata, localizare, calitatea solului). Oricum, acestea sunt preturi cerute de la care proprietarii pornesc negocierea pentru ca o tranzactie sa se incheie.

Luand in calcul caracteristicile terenului analizat, am ajustat corespunzator aceste preturi cerute, pe baza caracteristicilor descrise mai sus.

Mai jos puteti gasi calculul aferent estimarii valorii de piata a terenului analizat:

FISA DE EVALUARE TEREN - JUDET GIURGIU
Adunatii Copaceni 48,8ha

Pondere criteriu clasificare -30%

Incadrare clasa de calitate teren (structura sol + panta inclinare)	Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Clasa de calitate I	10	
Clasa de calitate II	7	7
Clasa de calitate III	4	
Clasa de calitate IV	1	

Pondere criteriu clasificare -20%

Gradul de comasare al terenului	Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Teren comasat 100%	10	
Teren cu blocuri mari, cu suprafete ≥ 50 ha	8	
Teren cu blocuri medii, cu suprafete <50 ha; >10 ha	6	
Teren cu blocuri mici, cu suprafete <10 ha; >3 ha	4	4
Teren format dintr-un numar mare de loturi individuale <3 ha 67 de loturi	0	

Pondere criteriu clasificare -20%

Gradul de dispersare a terenului	Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Terenuri situate intr-un cerc cu R <5 km	10	10
Terenuri situate intr-un cerc cu R <10 km	5	
Terenuri intr-un numar foarte mare de loturi, dispersate pe suprafete intinse	2	

Pondere criteriu clasificare -10%

Infrastructura de irigatii & ape subterane	Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Sistem de irigatii subteran existent, in stare de functionare	10	
Sistem de irigatii subteran existent, disfunctional	5	
Sistem de irigatii cu canale de alimentare deschise	5	
Nivel ape subterane ridicat, in apropierea unei ape curgatoare importante	3	3

Pondere criteriu clasificare -10%

Istoria cultivarii terenului & rotatia culturilor pe teren	Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Teren cultivat in momentul de fata, cu rotatii corespunzatoare culturi	10	10
Teren necultivat in ultimul an	5	
Teren necultivat in ultimii doi ani	2	

Pondere criteriu clasificare -5%

Cai de acces teren	Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Aproape de drumuri principale (judetene, nationale)	10	10
Departate de drumuri principale, dar cu cai bun de access pana la acestea	5	

Pondere criteriu clasificare -5%

Facilitati de insilozare/depozitare	Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Aproape de silozuri si baze de depozitare	10	
Situat la distante medii debaze de depozitare (<50 km)	5	5

Numar de puncte obtinute de terenul analizat: 69.5

Punctele obtinute de terenul analizat	Pret minim corespondent (€/ha)	Pret maxim corespondent (€/ha)
100	€ 3,000	€ 3,400
69.5	€ 2,085	€ 2,363
Valoarea rezultata	€ 2,100	€ 2,400
Suprafata Totala analizata (mp)	Valoarea minima a proprietatii analizate (€)	Valoarea maxima a proprietatii analizate (€)
488,852	€ 102,659	€ 117,324

Concluzie

În urma analizei comparabilelor, am ajuns la o estimare realistă a valorii de piață a proprietății. În această analiză am decis ca toate comparabilele furnizează informații bune despre piață și ajută în estimarea valorii proprietății subiect.

Astfel, valoarea de piață estimată pentru terenul arabil analizat, la data de 10 decembrie 2012, este cuprins între 2.100 Euro/ha și 2.400 Euro/ha.

Valoarea de Piață totală a proprietății analizate, estimată prin metoda comparației de piață, la data de 10 decembrie 2012, este cuprinsă între:

102.000 EURO - 117.000 EURO

(rotunjit de la 102.659 EURO și 117.324 Euro)

La cererea clientului am estimat valoarea proprietății analizate în cazul unei vânzări fortate.

Având în vedere informațiile insuficiente cu privire la tranzacții similare de vânzare fortată efectuate pe piață și condițiile multiple care trebuie îndeplinite într-un astfel de proces, nu există nici o bază solidă în scopul de a estima valoarea în cazul unei vânzări fortate. Cu toate acestea, la cererea clientului, ne-am exprimat opinia cu privire la o posibilă reducere a valorii de piață a proprietății în cauză, în cazul în care vânzarea este fortată.

Conform IVS 2011, „termenul „vânzare fortată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințe asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, pretul obținabil într-o vânzare fortată nu poate fi estimat în mod realist. Pretul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare fortată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare fortată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare fortată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.” (IVS – Cadru general – 53-54)

Astfel, opinia noastră este că valoarea în cazul unei vânzări fortate a proprietății analizate este cu până la 15% mai mică decât valoarea de piață, însemnând o valoare totală cuprinsă în intervalul **87.260 Euro – 99.725 Euro**.

Valorile de mai sus nu conțin TVA.

Vă rugăm să aveți în vedere că estimarea valorii de mai sus nu reprezintă o garanție că un cumpărător poate fi găsit la acest pret sau la alte prețuri. În conformitate cu condițiile de piață actuale, este posibil ca un cumpărător să fie dificil de găsit. Acest lucru nu este legat de proprietatea analizată, fiind o caracteristică a întregii piețe imobiliare.

PREZUMTII SI CONDITII LIMITATIVE

Estimarile valorilor prezentate in acest raport se bazeaza pe o analiza detaliata si amanuntita a informatiilor obtinute din diverse surse. Pentru a ajunge la o valoare estimata, o parte din aceste date a fost supusa unor anumite prezumtii si interpretari subiective.

In consecinta, opiniile si concluziile pe care le contine acest raport se supun urmatoarelor Prezumtii si Conditii Limitative.

I. EVALUAREA

1. Confidentialitate

Acest raport este confidential partii careia ii este adresat, pentru scopul specific la care serveste si responsabilitatea nu poate fi asumata de nici un tert. Acest raport a fost scris pentru a fi folosit exclusiv integral si nu partial.

Acest raport nu va fi publicat sau reprodus in parte sau in intregime, fara permisiunea evaluatorilor, si nici nu va fi distribuit publicului prin intermediul publicitatii, relatiilor cu publicul, stirilor, vanzarilor, sau in vreo alta forma de media fara consimtamantul prealabil si scris al evaluatorilor.

2. Sursele de Informare

Toate informatiile (inclusiv cele juridice, bilanurile, estimarile financiare si opiniile) obtinute din partea partilor care nu sunt angajate in cadrul Colliers International se presupune ca sunt corecte si adevarate. Desi, de cate ori acest lucru a fost posibil au verificat veridicitatea informatiilor primite, evaluatorii nu isi asuma responsabilitatea - rezultat al dezinformarii. Nimic din cele continute de acest raport nu este o garantie de nici un fel.

3. Raspunderea

Evaluatorii nu garanteaza indeplinirea niciunei estimari din cadrul acestui raport desi acestea au fost pregatite temeinic, pe baza expertizei noastre, in urma cercetarilor intreprinse si a informatiilor ce ne-au fost puse la dispozitie.

In consecinta, valorile rezultate ar trebui privite ca fiind "cele mai bune estimari" ale valorilor prezentate.

4. Infatisari in fata tribunalului

Nu ne asumam obligatia de a aparea in instanta pentru a depune marturie in baza prezentei evaluari, decat in baza unor aranjamente anterioare stipulate in contract.

5. Data Evaluarii

Nu ne asumam responsabilitatea pentru niciun fel de evenimente, conditii sau circumstante care pot afecta valoarea justa a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a raportului sau datei inspectiei noastre, oricare dintre cele are loc prima.

6. Cifre Rotunjite

O mare parte a acestor cifre au fost generate pe calculator in baza unor algoritmi sofisticati care au folosit in calculele lor cifre cu pana la 3 sau mai multe zecimale. Cu scopul de a simplifica aceste calcule, majoritatea cifrelor continute in prezentul raport au fost rotunjite pana la cea mai apropiata zecime. Astfel, unele cifre pot prezenta mici erori de rotunjire in unele cazuri.

II. PROPRIETATEA ANALIZATA

1. Drepturi de Proprietate

Cu toate ca documentele de proprietate relevante au fost verificate atunci cand s-a intrat in posesia lor, nimic din continutul acestui raport nu poate fi interpretat ca o opinie legala in ceea ce priveste drepturile de proprietate. Interpretarea documentelor legale intra in aria de expertiza a avocatilor si opiniile noastre trebuie verificate de consilierii legali ai clientului. Astfel, nu ne asumam responsabilitatea pentru probleme de natura legala si evaluarile noastre sunt bazate pe presupunerea ca actul de proprietate este apt pentru a intra pe piata si liber de orice fel de constrangeri si limitari.

2. Planificare Urbana

Desi plauzibilitatea documentelor care ne-au fost puse la dispozitie au fost verificate in ceea ce priveste consimtamintele statutare, daca nu este specificat altfel, se presupune ca nu exista nicio incalcare sau violare a cladirilor sau a planurilor care sa impovareze proprietatea. In cazurile in care verificarea informatiilor nu este la indemana, presupunem ca proprietatea are consimtamintele statutare necesare pentru curenta cladire si utilizare.

3. Inspectia Site-ului

Nu indeplinim inspectii arheologice, ecologice sau ale mediului inconjurator pentru proprietatea evaluata. In cazul in care nu suntem informati de contrariu, ne bazam evaluarile pe presupunerea ca aceste aspecte sunt in buna stare si nu afecteaza potentialul de valorificare al siteului.

4. Inspectia Cladirilor

In timpul inspectiilor noastre, de obicei nu intreprindem o inspectie a cladirii pentru a stabili detaliile unor eventuale defecte sau stari deficitare ale cladirii.

Totusi, luam in calcul daunele aparente care ar putea avea un impact asupra valorii, exceptand cazul in care o ipoteza speciala cu privire la acel defect este mentionata. Nu ne asumam responsabilitatea pentru niciun defect ascuns sau neevident al proprietatii, al subsolului sau al structurii, defect care ar contribui la majorarea sau diminuarea valorii. Astfel, evaluarile noastre presupun starea buna a cladirii, mai putin in cazul in care unele defecte sunt specificate.

5. Materiale daunatoare

Evaluarile noastre pleaca de la premisa ca proprietatile nu sunt afectate de materiale potential periculoase folosite in constructia sau intretinerea cladirii, cum ar fi azbest, izolatiile cu spuma poliuretana sau PVC. Evaluatorii nu sunt calificati sa detecteze aceste substante sau sa estimeze costurile pe care le-ar implica indepartarea acestor substante si le recomanda clientilor sa angajeze serviciile unor experti in acest domeniu, in cazul in care doresc.

6. Aspecte legate de mediul inconjurator

Nu intreprindem cercetari pentru a stabili daca terenul sau cladirile sunt sau au fost contaminate. Astfel, evaluarile noastre se bazeaza pe prezumtia ca proprietatile nu au fost afectate de factori ce tin de mediul inconjurator. Cu toate acestea, daca in timpul inspectiilor, prin investigatii normale sau cunostinte locale, descoperim factori ce tin de mediul inconjurator care ar putea avea impact asupra valorii, le vom discuta cu clientul,

7. Monitorizarea constructiei

Calitatea managementului de la fata locului al unei proprietati are un efect direct asupra fiabilitatii economice si a valorii juste a proprietatii. Prognozele financiare cuprinse in cadrul prezentului raport au luat in calcul atat un proprietar responsabil cat si un management competent. Orice abatere de la aceste date poate avea un impact semnificativ asupra

rezultatelor de operare ale prognozei si ale valorii estimate.

8. Servicii

Evaluările noastre se bazează pe presupunerea ca serviciile clădirii și orice alte servicii asociate, se află în bune condiții de funcționare și sunt libere de defecte.

9. Chiriasi

Pentru evaluarea bunurilor generatoare de venit, nu ne asumăm responsabilitatea pentru verificarea financiară a situației chirișilor și presupunem că aceștia sunt capabili să își îndeplinească obligațiile financiare care rezultă din urma contractului de închiriere.

10. Masuratori

Ca evaluatori, de obicei nu ne ocupăm cu măsurarea clădirilor sau al terenurilor. Astfel, evaluările noastre au la bază suprafețele care ne sunt puse la dispoziție de către client. Oricând acest lucru este posibil, verificăm datele primite cu planurile cadastrale sau extrasele din cartea funciara. La cererea clientului, departamentul nostru de Monitorizare Construcții poate face măsuratori în concordanță cu codurile de măsuratori acceptate, acest lucru reprezentând o activitate separată de evaluare.

FISA DE EVALUARE TEREN - JUDET GIURGIU

Adunatii Copaceni 48,8ha

Incastrare clasa de calitate teren (structura sol + panta inclinare)		Pondere criteriu clasificare -30%	
		Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Clasa de calitate I		10	
Clasa de calitate II	argiluvisoluri - soluri brun rosate	7	7
Clasa de calitate III		4	
Clasa de calitate IV		1	

Gradul de comasare al terenului		Pondere criteriu clasificare -20%	
		Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Teren comasat 100%		10	
Teren cu blocuri mari, cu suprafete ≥ 50 ha		8	
Teren cu blocuri medii, cu suprafete <50 ha; >10 ha		6	
Teren cu blocuri mici, cu suprafete <10 ha; >3 ha		4	4
Teren format dintr-un numar mare de loturi individuale <3 ha	67 de loturi	0	

Gradul de dispersare a terenului		Pondere criteriu clasificare -20%	
		Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Terenuri situate intr-un cerc cu R <5 km		10	10
Terenuri situate intr-un cerc cu R <10 km		5	
Terenuri intr-un numar foarte mare de loturi, dispersate pe suprafata intinsa		2	

Infrastructura de irigatii & ape subterane		Pondere criteriu clasificare -10%	
		Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Sistem de irigatii subteran existent, in stare de functionare		10	
Sistem de irigatii subteran existent, disfunctional		5	
Sistem de irigatii cu canale de alimentare deschise		5	
Nivel ape subterane ridicat, in apropierea unei ape curgatoare importante		3	3

Istoria cultivarii terenului & rotatia culturilor pe teren		Pondere criteriu clasificare -10%	
		Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Teren cultivat in momentul de fata, cu rotatii corespunzatoare culturii		10	10
Teren necultivat in ultimul an		5	
Teren necultivat in ultimii doi ani		2	

Cai de acces teren		Pondere criteriu clasificare -5%	
		Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Aproape de drumuri principale (judetene, nationale)		10	10
Departate de drumuri principale, dar cu cai bun de acces pana la acestea		5	

Facilitati de insilozare/depozitare		Pondere criteriu clasificare -5%	
		Puncte criteriu	Pct. teren analizat
Aproape de silozuri si baze de depozitare		10	
Situate la distante medii de baze de depozitare (<50 km)		5	5

Numar de puncte obtinute de terenul analizat: 69.5

Punctele obtinute de terenul analizat	Pret minim corespondent (€/ha)	Pret maxim corespondent (€/ha)
100	€ 3,000	€ 3,400
69.5	€ 2,085	€ 2,363
Valoarea rezultata	€ 2,100	€ 2,400
Suprafata Totala analizata (mp)	Valoarea minima a proprietatii analizate (€)	Valoarea maxima a proprietatii analizate (€)
488,852	€ 102,659	€ 117,324