

# Raport de evaluare

---

Proprietatile imobiliare situate in Jud. Ilfov, Magurele, Str.  
Atomistilor detinute de  
S.C. MEREDITH S.R.L. in insolventa



Iulie 2015

Joi, 16 Iulie 2015

**In atentia:**                   **MEREDITH SRL – In insolventa**  
Bucuresti, Sector 6, str. Crangasi, nr. 15, bl.11A, sc.1, et. 8, ap.30

**CC:**                               **LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L**  
DI. Razvan Dumitrescu - practician in insolventa

Stimati Domni,

**Ref:**    **Evaluarea proprietatilor imobiliare situate in Jud. Ilfov, Magurele, strada Atomistilor.**

In legatura cu cererea primita din partea Dvs. pentru evaluarea proprietatilor imobiliare situate in in Jud. Ilfov, Magurele , strada Atomistilor detinute de S.C. MEREDITH S.R.L. in insolventa, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

### **Obiectul evaluarii**

Proprietatile imobiliare situate in Jud Ilfov, Magurele, Str Atomistilor, Nr 122A, detaliate mai jos dupa cum urmeaza:

- i.    Proprietate industriala compusa din teren intravilan in suprafata de 3.457,76 mp si o constructie-C1 cu destinatie de hala de depozitare si birouri, regim de inaltime P + Etaj partial, cu suprafata construita la sol de 1.096,97 mp si o suprafata desfasurata estimata de 1.481,56 mp. Proprietatea este identificata din punct de vedere cadastral sub numarul 3843/1 si este inregistrata in Cartea Funciara nr. 7636 a Loc. Magurele.
- ii.   Teren extravilan in suprafata exclusiva de 1.413 mp, identificat sub numarul cadastral 50118 si inregistrat in Cartea Funciara nr. 50118 a Loc. Magurele. Pe teren este edificata o cabina poarta, neintabulata la data evaluarii, cu regim de inaltime P si o suprafata desfasurata estimata de 12 mp.

Dreptul de proprietate apartine SC Meredith S.A., in insolventa.

Prezentarea cadastrala a proprietatilor este detalziata in Anexa 1.

### **Scopul evaluarii**

Scopul acestei evaluari este estimarea valorii de piata in ipoteza continuarii activitatii precum si a valorii de piata in ipoteza vanzarii fortate (valoarea de lichidare) in conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România

(ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR in vederea informarii Clientului.

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru General); SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportarea evaluarii; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare precum si Ghidul de evaluare GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

### **Clientul si destinatarul lucrarii**

Clientul raportului de evaluare este societatea MEREDITH SRL – In insolventa, cu sediul in loc. Bucuresti, Sector 6, str. Crangasi, nr. 15, bl.11A, sc.1, et. 8, ap.30, CUI: RO 11552736, Nr. Reg. Comertului J40/2385/1999, prin LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L.

Destinatarul raportului de evaluare este LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L. , prin Dl. Razvan Dumitrescu - practician in insolventa.

### **Data evaluarii**

Data evaluarii este **03.12.2014**.

### **Prezentarea evaluatorului**

Evaluatorul prezentei lucrari este PFA – George Popovici cu sediul social in Bucuresti, Str. Hrisovului nr. 9 bl. B3 sc. C ap. 58, sector 1, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul F40/1094/2012, CIF: 29948106, prin evaluator D-lui. George Popovici, subcontractor, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EI.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la solicitarea S.C DAS EVALUARI GROUP S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Sector 3, Str. Turturelelor, nr. 11A, et.4, modul 18, CUI: 32589592, Nr. Reg. Comertului J40/15453/2013.

### **Inspectia**

Inspectia a fost efectuata de catre George Popovici, Evaluator Autorizat in data de 15.06.2015, impreuna cu reprezentantul MEREDITH S.R.L - in insolventa, Dl. Chira Marian Constantin.

### **Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului**

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoare de piata in ipoteza continuarii activitatii:

450.000 euro echivalent a 1.992.690 lei

---

Valoare de piata in ipoteza vanzarii fortate:

337.400 euro echivalent a 1.494.075 lei

Detaliile sunt prezentate in anexa 9.

### **George Popovici**

Evaluator Autorizat | Membru ANEVAR

#### **Note :**

- 1) *Valorile nu includ TVA 24%;*
- 2) *Curs BNR la 02.12.2014 4,4282 Lei/Eur.*

### **Argumentarea valorii**

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 02.12.2014 respectiv 4,4282 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu. Valoarea este subiectiva si evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....	7
1.1.	OBIECTUL EVALUARII .....	7
1.2.	SCOPUL EVALUARII .....	7
1.3.	DREPTURILE EVALUATE .....	7
1.4.	CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII.....	7
1.5.	DATA EVALUARII .....	8
1.6.	DATA REDACTARII RAPORTULUI.....	8
1.7.	PREZENTAREA EVALUATORULUI .....	8
1.8.	INSPECTIA.....	8
1.9.	AMPLOAREA INVESTIGATIEI.....	8
1.10.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE .....	8
1.11.	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII.....	9
1.12.	BAZELE EVALUARII .....	9
1.13.	VALOAREA DE LICHIDARE / VANZARE FORTATA .....	10
1.14.	SURSELE DE INFORMATIE .....	10
1.15.	IPOTEZE EVALUARII .....	11
2.	PROCEDURA DE EVALUARE, ETAPE PARCURSE.....	12
2.1.	PROCEDURA DE EVALUARE.....	12
2.2.	ETAPE PARCURSE.....	12
2.3.	CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	12
2.4.	ABORDARE PRIN PIATA. METODA COMPARATILOR DE PIATA .....	13
2.5.	ABORDARE PRIN VENIT .....	13
2.6.	ABORDARE PRIN COST .....	15
3.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	17
3.1.	DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	17
3.2.	GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI .....	17
3.3.	EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE .....	17
3.4.	OFERTA .....	17
3.5.	CEREREA .....	18
3.6.	ECHILIBRUL PIETEI.....	18
3.7.	FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	18
4.	PREZENTAREA PROPRIETATILOR.....	19
4.1.	PREZENTARE GENERALA .....	19
4.2.	DESCRIEREA PROPRIETATILOR .....	19
4.3.	CONCLUZII INSPECTIE.....	22
5.	EVALUAREA PROPRIETATII CU NR. CADASTRAL 3843/1.....	23
5.1.	CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	23
5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST .....	23
5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT.....	26

5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA .....	27
6.	EVALUAREA TERENULUI NR. CADASTRAL 50118 .....	28
6.1.	CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	28
6.2.	EVALUAREA PROPRIETATII.ABORDAREA PRIN COST .....	28
7.	RECONCILIERA VALORILOR. OPINIA FINALA .....	30
7.1.	ANALIZA VALORILOR .....	30
7.2.	CRITERII VALORII FINALE .....	30
7.3.	OPINIE FINALA .....	31
8.	PRECIZARI FINALE .....	32
8.1.	SERVICIILE FURNIZATE.....	32
8.2.	ARGUMENTAREA VALORII.....	32
8.3.	DECLARATIA PRIVIND CONDITIILE LIMITATIVE.....	33
8.4.	CERTIFICARE.....	33
8.5.	CLAUZE SPECIALE: PUBLICITATE, CONFIDENTIALITATE SI RESPONSABILITATI .....	34
8.6.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRESATE.....	35
8.7.	CONDITIILE LIMITATIVE .....	35
	LISTA ANEXELOR.....	37

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Obiectul evaluarii

Proprietatile imobiliare situate in Jud Ilfov, Magurele, Str Atomistilor, Nr 122A, detaliate mai jos dupa cum urmeaza:

- i. Proprietate industriala compusa din teren intravilan in suprafata de 3.457,76 mp si o constructie-C1 cu destinatie de hala de depozitare si birouri, regim de inaltime P + Etaj partial, cu suprafata construita la sol de 1.096,97 mp si o suprafata desfasurata estimata de 1.481,56 mp. Proprietatea este identificata din punct de vedere cadastral sub numarul 3843/1 si este inregistrata in Cartea Funciara nr. 7636 a Loc. Magurele.
- ii. Teren extravilan in suprafata exclusiva de 1.413 mp, identificat sub numarul cadastral 50118 si inregistrat in Cartea Funciara nr. 50118 a Loc. Magurele. Pe teren este edificata o cabina poarta, neintabulata la data evaluarii, cu regim de inaltime P si o suprafata desfasurata estimata de 12 mp.

Dreptul de proprietate apartine SC Meredith S.A., in insolventa.

Prezentarea cadastrala a proprietatilor este detaliata in Anexa 1.

### 1.2. Scopul evaluarii

Scopul acestei evaluari este estimarea valorii de piata in ipoteza continuarii activitatii precum si a valorii de piata in ipoteza vanzarii fortate (valoarea de lichidare) in conformitate Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR in vederea informarii Clientului.

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportarea evaluarii; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare precum si Ghidul de evaluare GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

### 1.3. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturile de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de S.C. MEREDITH S.R.L., in insolventa.

### 1.4. Clientul si destinatarul lucrarii

Clientul raportului de evaluare este societatea MEREDITH SRL – In insolventa, cu sediul in loc. Bucuresti, Sector 6, str. Crangasi, nr. 15, bl.11A, sc.1, et. 8, ap.30, CUI: RO 11552736, Nr. Reg. Comertului J40/2385/1999, prin LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L.

Destinatarul raportului de evaluare este LICHIDATOR JUDICIAR SMDA INSOLVENCY S.P.R.L., prin D-nul. Razvan Dumitrescu - practician in insolventa

#### 1.5. **Data evaluarii**

Data evaluarii este 03.12.2014.

#### 1.6. **Data redactarii raportului**

Data redactarii raportului este 16.07.2015.

#### 1.7. **Prezentarea evaluatorului**

Evaluatorul prezentei lucrari este PFA – George Popovici cu sediul social in Bucuresti, Str. Mihaela Ruxandra Marcu, nr. 3, bl. 108, sc. 3, etaj 2, ap. 99, sector 6, inregistrata la ANAF sub CIF: 34093837, prin evaluator D-nei. Mihaela-Catalina Casapu subcontractor, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EI si EPI.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la solicitarea S.C DAS EVALUARI GROUP S.R.L., cu sediul in loc. Bucuresti, Sector 3, Str. Turturelelor, nr. 11A, et.4, modul 18, CUI: 32589592, Nr. Reg. Comertului J40/15453/2013.

#### 1.8. **Inspectia**

Inspectia a fost efectuata de catre George Popovici, Evaluator Autorizat in data de 15.06.2015, impreuna cu reprezentantul MEREDITH S.R.L - in insolventa, Dl. Chira Marian Constantin.

#### 1.9. **Amploarea investigatiei**

Proprietatea a fost inspectata vizual de Dl. George Popovici. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

#### 1.10. **Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.



Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei, continutului si a contextului in care ar urma sa apara.

### 1.11. Declararea conformitatii evaluarii

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de ANEVAR.

### 1.12. Bazele evaluarii

#### **Valoarea de piata**

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata definita in standardele de evaluare dupa cum urmeaza:

**Definitia valorii de piata:** 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.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte alte estimari facute de Evaluator.

Pentru determinarea valorilor, in functie de disponibilitatea datelor si informatiilor si de relevanta acestora, s-a folosit abordarea prin cost si abordarea prin venit.

#### **Modalitati si termene de plata**

Valoarea de piata estimata presupune calcule bazate pe practicile curente de piata fara facilitati sau termene speciale de plata.

#### **Responsabilitatea fata de terti**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor furnizate de catre Client. Corectitudinea si precizia datelor furnizate este responsabilitatea Clientului.

Valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

### 1.13. Valoarea de lichidare / vanzare fortata

#### Definitie

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 depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

De asemenea, acesta ar putea reflecta consecintele 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. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

#### Ipoteze

Avand in vedere situatia Clientului (insolventa) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp foarte limitat, Evaluatorul a considerat ca valoarea de vanzare fortata/ lichidare intr-un interval de 3-6 luni este redusa in comparatie cu valoarea de piata cu 25 %.

### 1.14. Sursele de informatie

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de Client detaliate in Anexa 10.
- Informatii publice preluate de pe site-urile specializate de oferte imobiliare ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imopedia.ro](http://www.imopedia.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), [www.maps.com](http://www.maps.com) etc);

- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.
- Informatii colectate la inspectie.

Documentele care **NU** au fost puse la dispozitia Evaluatorului sunt:

Nr. crt.	Nr. Cad./ Top.	Document lipsa
1	3843/1 si 50118	Extras carte funciara pentru informare- la data evaluarii
2	3843/1 si 50118	Certificat de urbanism -la data evaluarii
3	50118	Autorizatie de constructie si proces verbal de receptie pt cabina poarta
4	3843/1	Memoriu de arhitectura constructie-hala

### 1.15. Ipoteze evaluarii

1. Evaluarea nu a tinut cont de situatia juridica respectiv de sarcinile, privilegiile, interdictiile etc inscrise in cartea funciara. Ipoteza evaluarii este fiecare imobil liber de orice sarcini, litigii, drepturi de superficie, interdictii, notari etc.
2. Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documente care ar putea afecta material valorile estimate.

In lipsa documentelor care nu au fost puse la dispozitie, Evaluatorul a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt.

Raportul de evaluare este intocmit pe baza documentelor puse la dispozitie de Client si a estimarilor si ipotezelor facute de Evaluator. Toate suprafetele au fost preluate din documentele puse la dispozitia Evaluatorului de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator.

3. Avand in vedere faptul ca inspectia proprietatilor a fost facuta in data de 15.06.2015 iar data evaluarii a fost 03.12.2014 ipoteza evaluarii este ca starea proprietatilor constatata la inspectie si descrisa in prezentul raport de evaluare este identica cu starea proprietatilor din data de 03.12.2014 (data de referinta a evaluarii).
4. La inspectie s-a constatat faptul ca pe aprox 25% din suprafata neconstruita a terenului identificat sub numarul cadastral 3843/1 este edificata o platforma betonata iar pe terenul cu numarul cadastral 50118 este edificata o cabina poarta. Cele 2 constructii nu sunt intabulate.

Ipoteza evaluarii este ca toate constructiile neintabulate la data evaluarii se poate intabula conform legislatiei in vigoare si nu influenteaza valorile estimate in prezentul raport de evaluare.

## 2. PROCEDURA DE EVALUARE, ETAPE PARCURSE

### 2.1. Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluarea celor 2 proprietăți s-a făcut în mod individual.

Prin aplicarea acestei metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piață.

### 2.2. Etape parcurse

- i. documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și al zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății.
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### 2.3. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- ii. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

#### **2.4. Abordare prin piata. Metoda comparatilor de piata**

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati care influenteaza valoarea.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

#### **2.5. Abordare prin venit**

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,

- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului. Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapida si simpla, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului.

In astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea *valorii de piata*, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra *proprietatii imobiliare* tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicate în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc“ a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra *proprietatii imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

## 2.6. Abordare prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi si pentru acele proprietati ce nu se vand frecvent pe piata. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscuta si sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Costul de inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje. In general, se incearca sa se stabileasca pretul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiata de original in ceea ce priveste material de constructie, arhitectura, finisaje, intalatiile proprietatii subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproductie (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut – Depreciere totala = Valoare/CIN (costul de inlocuire net)

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica

proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face ca proprietatea sa fie mai putin atragatoare fata de situatia când ar fi fost noua.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

## **Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica;
2. Depreciere functionala;
3. Depreciere economica;

### **Deprecierea fizica**

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

### **Deprecierea functionala**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvări in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

### **Deprecierea externa**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc



### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

#### 3.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica in care se incadreaza proprietatii subiect este reprezentata de piata proprietatilor industriale / logistice (depozitare) amplasate in zona periferica Sudica a Mun. Bucurestiului, in proximitatea soselei de Centura.

#### 3.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la > 25%.

#### 3.3. Evolutia valorilor imobiliare

Trendul valorilor imobiliare este negativ in ultimii anii 2011 - 2014 fiind inregistrare corectii negative estimate intre -5% si -10% per an. Aceste valori se intalnesc pentru toate tipurile de proprietati imobiliare, cu valori mai mari pentru proprietatile industriale.

#### 3.4. Oferta

Conform analizei de piata facuta de catre Evaluator, la data evaluarii, oferta de proprietati similare ofertate spre vanzare, in zona de amplasare, este relativ redusa. Pretul de vanzare variaza intre 300-350 euro/ mp construit inclusiv terenul aferent.

In ceea ce priveste terenurile libere, din zona de amplasare, pretabile pentru o dezvoltare industriala/ logistica au fost identificate numeroase oferte de terenuri similare. Pretul de vanzare pentru terenuri relativ similare, variaza intre 35 –50 euro/mp, in functie de zona de amplasare, acces, vizibilitate, suprafata, deschidere, coeficientii urbanistici etc. Totodata au fost identificate si terenuri situate in plan secundar fata de arterele principale de circulatie a caror pret de oferta variaza intre 10-25 euro/mp

Ofertele de inchiriere de spatii similare sunt apreciate a fi medii. Chiria lunara pentru proprietati relativ similare variaza intre 2.5 –4.5 euro/ mp util /, in functie de suprafata utila, zona de amplasare, acces, utilitati, gradul de finisaj, etc.

Conform studiilor de piata, publicate in revistei Valoarea, editata de ANEVAR, la data evaluarii, gradul de neocupare pentru proprietati industriale din zona Mun. Bucuresti este cuprins intre 11% si 15% iar ratele de capitalizare, pentru proprietatile prime, sunt cuprinse intre 8.5 - 10.25 %.

### 3.5. Cererea

Pentru cele 2 proprietati cererea este reprezentata societatiile comerciale care se afla in cautare de spatii industriale/logistice si respectiv terenuri pretabile pentru o dezvoltare industriala/ logistica.

Nivelul cererii pentru ambele proprietati imobiliare este estimat a fi mediu.

### 3.6. Echilibrul pietei

La data evaluarii piata specifica obiectului supus evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, respectiv exista o cerere scazuta in comparatie cu oferta numeroasa.

### 3.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

#### Factori pozitivi

1. Localizare intr-o zona constituita ca zona comerciala/ logistica ceea ce permite reconversia proprietatii intr-o proprietate comerciala; Amplasare in front principal fata de str. Atomistilor, vizibilitate foarte mare;
2. Distanta relativ mica fata de centrul Municipiului Bucuresti aprox 10km;
3. Infrastructura dezvoltata in zona de amplasare;
4. Proximitatea cu soseaua de centura a Capitalei.

#### Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;
2. Acces greu inspre si dinspre cele 2 autostrazi ( A1 si A2);
3. Terenul cu nr. cadastral este afectat partial de linii de medie tensiune.

#### Concluzie

In continuare se preconizeaza un trend negativ al valorilor imobiliare, oferta depasind cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conjuncturii economice si a lipsei de capital. La data curenta se estimeza un timp minim necesar vanzarii cuprins in 6-12 luni.

## 4. PREZENTAREA PROPRIETATILOR

### 4.1. Prezentare generala

Proprietatile sunt amplasate in zona periferica Sud-Vestica a Municipiului Bucuresti (la aprox 10km fata de centru), in proximitatea soselei de centura respectiv in comuna Jud Ilfov, Magurele, pe Str. Atomistilor, nr 122A.

Zona de amplasare este o zona mixta formata din proprietati comerciale si/sau logistice in front principal fata de strada Atomistilor, iar in plan secundar predomina terenurile libere cu destinatia arabila. In plan indepartat fata de subiectul evaluarii se afla proprietati rezidentiale.

Proprietatile subiect se afla in plan principal fata de Str Atomistilor (Bucuresti-Magurele).

#### Harta locatiLOR



#### Cai de acces

Accesul pe proprietate se realizeaza pe strada Atomistilor, drum asfaltat cu 2 benzi pe sens. Proprietatile se afla la aprox. 1,5 km de Soseaua de Centura Sud-Vest si la aprox 10km fata de Centrul Capitalei.

#### Utilitati

Proprietatea este bransata la urmatoarele utilitati: curent electric, apa, gaz metan. Nu dispune de racordare la canalizare, dar exista o statie proprie de epurare a apelor uzate. La limita proprietatilor exista reseaua de canalizare publica.

### 4.2. Descrierea proprietatilor

#### Imobil cu nr. cad 3843/1

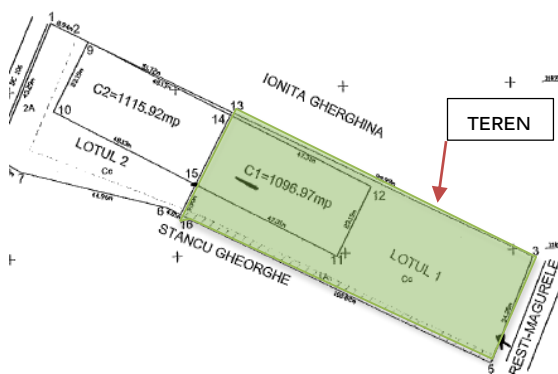
##### Descrierea terenului

Terenul cu numarul cadastral 3843/1 a rezultat in urma dezmembrarii imobilului cu nr cad 3843 in suprafata de 5.785 mp.

Teren intravilan in suprafata de 3.457,76 mp cu o deschidere de 34 ml direct la Str. Atomistilor, forma dreptunghiulara topografie plana. La data inspectiei terenul era imprejmuit doar pe 2 laturi cu gard de fier. Accesul se realizeaza direct din str. Atomistilor, strada asfaltata cu 2 benzi de circulatie pe sens. Pe teren este edificata o constructie cu destinatie de hala de depozitare cu suprafata construita la sol de 1.096,97 mp.

La inspectie s-a constatat ca pe teren este construita o platforma betonata, neintabulata. Suprafata acesteia s-a estimat la 25% din supr terenului liber (neconstruit)

Schita terenului este prezentata dupa cum urmeaza :



Bilantul terenului este prezentat in anexa 2.

### Descrierea constructiei

Pe amplasament este edificata o constructie cu un regim de inaltime de P+1E partial, cu destinatia de hala de depozitare. Suprafata construita la sol a constructiei este de 1.096,97 mp, suprafata construita desfasurata este 1.481,56 mp iar aria utila este de 1.346,87 mp. Hala are o singura deschidere de aprox 22ml. Conform procesului verbal de receptie finala constructia a fost finalizata in anul 2007.

Constructia C1 este alipita din punct de vedere fizic, nu si juridic de constructia C2 (imobil cu nr. cad 3843/2).

Bilantul suprafetelor construite este prezentat in anexele 3A si 3B.

Solutia constructiv a halei este detaliata dupa cum urmeaza:

Regim de inaltime P+Etaj partial. Hala are structura metalica, realizata din stalpi metalici executati din europrofile zincate; stalpii sunt fixati de fundatiile izolate, printr-un sistem de placi sandwich cu buloane; intre fundatiile izolate au fost executate fundatii continui, de beton simplu si cuzinetai armati; la interior hala are pardoseala din beton armat, acoperita

cu vopsea de tip quartz; hala are acoperis metalic, cu ferme din profile zincate pe care rezema pane din europofile, pe acestea sunt fixate panouri izolatoare de tip izopan; hala are instalatie electrica, instalatie sanitara, instalatie de incalzire ce functioneaza pe gaz metan. In interiorul halei exista o camera frigorifica. In partea de birouri de la parter pardoseala este placata cu gresie iar peretii despartitori sunt de gips carton. Scara dintre parter si etaj este din beton armat. La etaj hala dispune de o supr. de aprox 325 mp cu destinatie de birouri. Pardoseala de la etaj este din beton armat placate cu gresie in grupurile sanitare si mocheta pe hol si in birouri, peretii interior sunt din gips carton, tavanele sunt de tip casetat cu corpurile de iluminat incastrate. Instalatiile sanitare sunt din polipropilena si sunt functionale. Incalzirea se realizeaza cu ajutorul centralei proprii prin radiatoare de otel. Racirea se realizeaza cu aparate de tip AC.

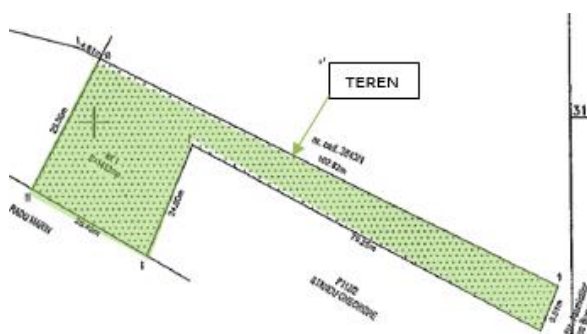
Starea constructiei este apreciata a fi foarte buna.

### **Imobilul cu nr. cad 50118**

#### **Descrierea terenului**

Teren extravilan in suprafata de 1.413,00 mp, liber de constructii, are o deschidere de aprox. 10 ml la Str Atomistilor, forma aprox „L” topografie plana. Terenul nu dispune de utilitati. La data inspectiei terenul era imprejmuit pe 2 laturi cu gard de palasa. Terenul este alipit din punct de vedere fizic cu terenul cu nr. cad 3843/1. Pe teren este edificata o constructie cu destinatie de cabina poarta cu suprafata construita de aprox 12 mp.

Schita terenului este prezentata mai jos dupa cum urmeaza:



Bilantul terenului este prezentat in anexa 2.

#### **Descrierea constructiei**

Cabina poarta pe o fundatia din beton armat suprastructura de PVC cu geam termopan. Anul estimat de constructie este 2007.

Constructia este neintabulata la data evaluarii.

#### 4.3. Concluzii inspectie

Inspectia a fost efectuata in data de 15.06.2015, cu aceasta ocazie Evaluatorul a inspectat vizual proprietatea si a constatat urmatoarele:

- 1 Zona de amplasare a celor 2 proprietati este o zona mixta, predomina proprietatile comerciale si cele logistice..
- 2 Cele 2 proprietati sunt alipite din punct de vedere fizic;
- 3 Constructia C1 amplasata pe terenul cu nr. cad 3843/1 este alipita din punct de vedere fizic, nu si juridic de constructia C2 amplasata pe terenul cu nr cad 3843/2;
- 4 Pe terenul cu nr. cad 3843/1 este construita o platforma betonata- neintabulata;
- 5 Terenul cu numarul cadastral 50118 este afectat partial de linii de medie tensiune;
- 6 Pe terenul cu numarul cadstral 50118 era edificata o cabina poarta neintabulata.
- 7 Starea generala a constructiilor era buna.

## 5. EVALUAREA PROPRIETATII CU NR. CADASTRAL 3843/1

### 5.1. Cea mai buna utilizare

Avand in vedere lipsa documentatiile urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face estimari privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv faptul ca zona este preponderent formata din proprietati de tip comercial logistic si/sau industrial se estimeaza ca atat utilizarea actuala a terenului considerat liber cat si a terenului construit reprezinta cea mai buna utilizare.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta, spatiu logistic, care se estimeaza a fi si cea mai buna utilizare.

### 5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

#### Evaluarea terenului considerat liber

Pentru evaluarea terenului, considerat liber, s-a aplicat abordarea prin piata descrisa anterior. In urma analizei de piata, Evaluatorul a selectat urmatoarele comparabilele:

**Comparabila 1** **Descriere** Teren intravilan cu supr de 9,200 mp o deschidere de 106 ml la Str Atomistilor. Terenul are forma de dreptunghi. CMBU industrial si/sau comercial. Terenul este afectat de linii de medie tensiune. Utilitati la limita proprietati.

Vanzare teren Bucuresti- Magurele, sector 5.  
Bucuresti, zona Alexandriei - [Vezi hartă](#) Actual

**506.000 EUR + TVA**  
55 EUR + TVA / mp Pret negociabil Comision: 2% tva inclus

Anunț publicat de:  
 LAURA IONESCU  
 Agenti imobiliari  
 APULUM'S4  
**0733.683.446**  
**021.3207070**  
 Alte telefoane:  
 021.3207070  
 021.3206909 (fax)

Pentru o identificare usoră comunică anunțului X3HJ1304K, de pe Imobiliari

Numele tău



#### Caracteristici

Suprafață teren:	9.200 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	106 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

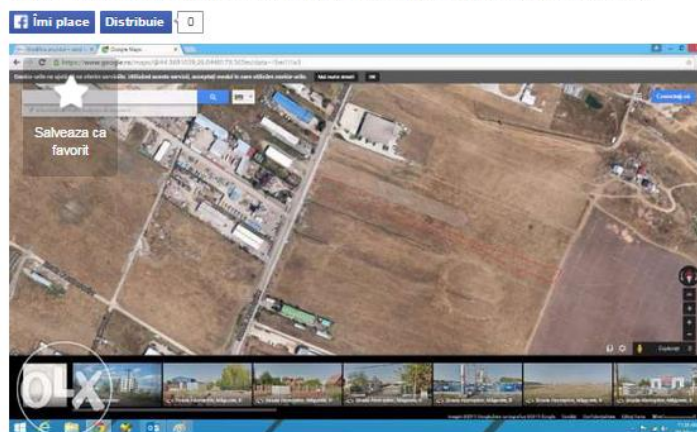
Pret cerut: 55,00 euro/ mp

Link: <http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/alexandriei/teren-construcții-de-vanzare-X3HJ1304K#modal-galerie-mare>

**Comparabila 2** **Descriere:** Teren intravilan cu supr de 5.000 mp o deschidere de 11 ml la Str Atomistilor foarte aproape de subiect. Terenul are forma de dreptunghiulara. CMBU industrial si/sau comercial. Terenul este afectat de linii de medie tensiune. Utilitati la limita proprietati.

### Vand teren sosea bucuresti magurele

Magurele, judet Bucuresti - Ilfov | Aduugat La 10:20, 10 Iulie 2015, Numar anunt: 24039535



Ofert de **Proprietar** Suprafata **5 000 m<sup>2</sup>**

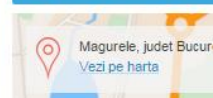
vand teren 5000mp in zona industrialia pe soseaua bucuresti magurele, deschidere la sosea 11m, vecin cu firma urqent curier, facilitati: qaz , curent, internet, statie autobuz, microbuz. NU SUNT

**200 000 €**

Negociabil

Trimite mesaj

0722 282 320



Elena  
Pe site din mar 2013  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

**Pret cerut: 40,00 euro/ mp**

**Link:** <http://olx.ro/oferta/vand-teren-sosea-bucuresti-magurele-ID1CRMr.html#ba3d95d17f>

**Comparabila 3** **Descriere:** Teren intravilan cu supr de 5.001 mp o deschidere de aprox.37 ml la Sos de Centura. Amplasat aproape de gara Varteju. Terenul are forma de dreptunghiulara. CMBU industrialia. Utilitati la limita proprietati.

### Vanzare Teren Magurele , 45 € / m<sup>2</sup>

27 Noiembrie 2014



**Pret Vanzare:** 45 € / m<sup>2</sup>

**Suprafata Teren** 5001 m<sup>2</sup>

**Telefon:** 0723948802

Vind teren vand teren intravilan 5001mp,deschidere 36.5 la soseaua de centura,vis a vis de gara varteju,vecini ra198.utilitati

**Pret cerut: 45,00 euro/ mp**

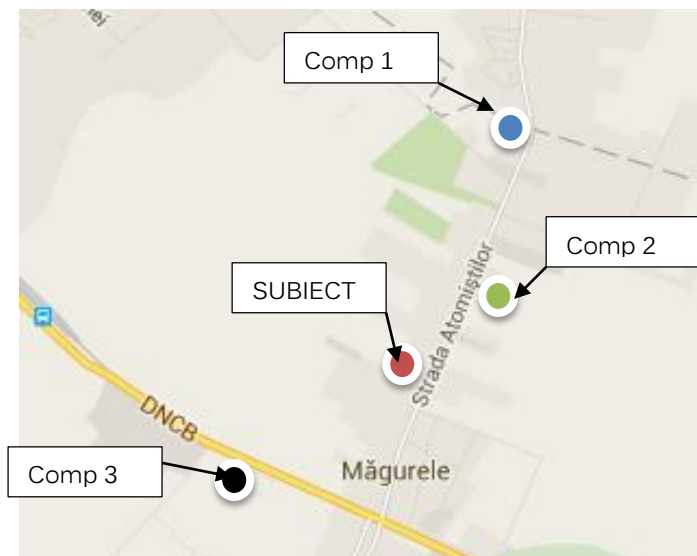
**Link:** [http://www.multecase.ro/vanzare-teren-magurele-magurele-ilfov\\_i4157502](http://www.multecase.ro/vanzare-teren-magurele-magurele-ilfov_i4157502)

Pe baza comparabilelor prezentate mai sus s-a aplicat abordarea prin piata prezentata detaliat in Anexa 4.



Valoarea unitara €/mp a terenului a fost estimata la valoarea de 37.28 €/mp respectiv 128.913 € fara TVA 24%.

Harta comparabilelor este prezentata mai jos:



## Evaluarea constructiei

### Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei subiect, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza catalogului "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval 2010 si Indici de actualizare costuri pentru perioada 1 august 2014 – 1 august 2015, autor Ing. Corneliu Schiopu. Pentru obiectul supus evaluatii s-a folosit fisa de cost de la pagina 79 a catalogului si apoi s-a aplicat o corectie de +10.0% pentru diferenta de deschidere si etaj partial.

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de 284 euro/ mp construit, fara TVA 24%. Detaliile privind calculul (CIB) sunt prezentate in anexa 6. Pentru platforma betonata CIB a fost estimate la 44,3 euro fara TVA 24%.

### Deprecierea fizica

Pentru constructiile subiect depreciera fizica (uzura) medie a fost estimata, conform GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURA FIZICA NORMALA LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCTII” indicativ P-135 / 99, astfel:

Descriere	Uzura-%-
Hala productie	17%
Platforma betonata	25%

### Deprecierea functionala

Nu s-a estimat depreciere functionala.

### Deprecierea externa

S-a estimat o depreciere externa de 5% pe baza pierderii de chirie estimate.

### Costul de inlocuire net (CIN)

Valoarea totala a constructiei estimata prin abordarea prin cost este de 353.997 €. Calculele detaliate sunt prezentate in Anexa 7.

Avand in vedere cele prezentate mai sus valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost pentru imobilul cu numarul cadastral 3843/1 este de 482.910 €.

## 5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

Pentru evaluarea proprietatii s-a utilizat **metoda capitalizarii directe a veniturilor**. S-a evaluat prin abordarea prin venit intreaga proprietate compusa din hala si tern in suprafata de 3.457,76 mp.

Nivelu chiriei lunare obtenabile a fost estimat de catre Evaluator astfel:

Descriere	Suprafata -mp-	Chirie lunara – euro-
Hala productie	1.021.6	3.50 euro/mp/luna
Spatii birouri	325.3	4.00 euro/mp/luna

Gradul de neocupare a fost estimat la 17 % pe (2 luni pe an proprietatea poate fi neinchiriat).

Cheltuielile aferente proprietarului au fost estimate de catre Evaluator astfel:

- Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 5.310 euro/ an (estimat la 1.5% din CIN);
- Cheltuieli cu asigurare de 885 euro/ an (estimat la 0.25% din CIN);
- Cheltuieli cu managementul proprietatii 490 euro/an (estimat la 1% din VBE).

Rata de capitalizare a fost estimata la 10.50% pe baza informatiilor publicate in studiile de piata publicate in revista Valoarea Q4 2015.

Valoarea de piata a intregii proprietati (teren+ hala) estimata prin abordarea prin venit este de 400.781 euro fara TVA 24%. Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 8.

#### 5.4. **Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata**

Aceasta abordare nu a fost aplicata datorita lipsei datelor de piata. Nu au fost identificate, la data redactarii raportului suficiente proprietati relativ similare oferite spre vanzare la data evaluarii-02.12.2014.

## 6. EVALUAREA TERENULUI NR. CADASTRAL 50118

### 6.1. Cea mai buna utilizare

Avand in vedere lipsa documentatiile urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face estimari privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv faptul ca zona este preponderent formata din proprietati de tip comercial logistic si/sau industrial se estimeaza ca utilizarea actuala a terenului considerat liber reprezinta cea mai buna utilizare.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta, teren destinat pentru spatiu logistic, care se estimeaza a fi si cea mai buna utilizare.

### 6.2. Evaluarea proprietatii.Abordarea prin cost

#### Evaluarea terenului considerat liber

Pe baza celor 3 comparabile, prezentate anterior in capitolul 5.2, pentru terenul considerat liber s-a aplicat abordarea prin piata prezentata detaliat in Anexa 5.

Valoarea unitara €/mp a terenului a fost estimata la valoarea de 32 €/mp respectiv 45.220 € si nu include TVA 24%.

#### Evaluarea constructiei- cabina poarta

##### Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei subiect, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza catalogului "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire", autor Corneliu Schiopu, Editura Iroval 2010 si Indici de actualizare costuri pentru perioada 1 august 2014 – 1 august 2015, autor Ing. Corneliu Schiopu. Pentru obiectul supus evaluatii s-a folosit fisa de cost de la pagina 100 a catalogului si apoi s-a aplicat o corectie de -25 % pentru solutia constructiv diferita (caramida v.s. PVC).

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de 378 euro/ mp construit, fara TVA 24%.

##### Deprecierea fizica

Pentru constructia subiect depreciera fizica (uzura) medie a fost estimate, conform GHID CUPRINZAND COEFICIENTII DE UZURA FIZICA NORMALA LA MIJLOACE FIXE DIN GRUPA I „CONSTRUCTII” indicativ P-135 / 99, la 15%.

**Deprecierea functionala**

Nu s-a estimat o depreciere functionala.

**Deprecierea externa**

Nu s-a estimat o depreciere externa.

**Costul de inlocuire net (CIN)**

CIN pentru cabina poarta a fost estimat la de 3.860 euro. Calculele detaliate sunt prezentate in Anexa 7.

Avand in vedere cele prezentate mai sus valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost pentru imobilul cu numarul cadastral 50118 este 49.080 €.

## 7. RECONCILIERA VALORILOR. OPINIA FINALA

### 7.1. Analiza valorilor

Avand in vedere abordarile aplicate s-au obtinut mai multe valori care au stat la baza stabilirii valorii finale pentru fiecare proprietate in parte.

Detaliile sunt prezentate in anexa 9.

### 7.2. Criterii valorii finale

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

#### **Adecvarea**

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

#### **Precizia**

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

#### **Cantitatea informatiilor**

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

### 7.3. Opinie finala

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru urmatoarele valori:

**Valoare de piata in ipoteza continuarii activitatii:**

**450.000 euro echivalent a 1.992.690 lei**

---

**Valoare de piata in ipoteza vanzarii fortate:**

**337.400 euro echivalent a 1.494.075 lei**

Detaliile sunt prezentate in anexa 9.

**George Popovici**

Evaluator Autorizat | Membru ANEVAR

**Note :**

- 1) *Valorile nu includ TVA 24%;*
- 2) *Curs BNR la 02.12.2014 4,4282 Lei/Eur;*

## 8. PRECIZARI FINALE

### 8.1. Serviciile furnizate

Serviciile furnizate de PFA – Popovici George au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluator extern independent.

Compensatia nu a depins de valorile estimate.

Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport. Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Conditiiile actuale de piata in opinia noastra sunt diferite de conditiile unei pietee normale in special datorita scaderii economice generale. Principala influenta negativa este lipsa lichiditatii pietee care creste substantial timpul de promovare si marketabilitate a oricarei proprietati aflate spre vanzare. Evaluarile prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi considerabil mai mica decat valoarea de piata estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtenabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul evaluarii.

### 8.2. Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;



- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva si se bazeaza exclusiv pe planul de investie furnizat de Client;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

### 8.3. Declaratia privind conditiile limitative

- Evaluarea a fost efectuata de catre George Popovici in calitate de evaluator autorizat, avand la dispozitie informatiile furnizate de catre Client, pe care evaluatorul le considera corecte;
- La elaborarea raportului de evaluare au fost luati in luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectivului de evaluat, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor care sa influenteze in vreun fel rezultatele evaluarii;
- Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente) care ar putea influenta in vreun fel valoarea calculata.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in imobilul ce constituie obiectul prezentului raport;
- Prezentul raport nu poate fi utilizat in justitie;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate privind concluziile prezentului raport.

### 8.4. Certificare

Subsemnatul George Popovici certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- i. Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ii. Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale;
- iii. Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;

- iv. Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinerea unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- v. Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut;
- vi. Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) sau a Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele "Codului Deontologic al evaluatorului";
- vii. Utilizarea prezentului raport poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele de verificare;
- viii. In prezent sunt membru ANEVAR si prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

#### **8.5. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate si responsabilitati**

- i. Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii Destinatarului.
- ii. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al Clientului si al Evaluatorului.
- iii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
- iv. Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

## 8.6. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

## 8.7. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si tertele persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;

9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectia; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;
14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate

## LISTA ANEXELOR

- Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii
- Anexa 2: Bilantul terenurilor
- Anexa 3A: Bilantul constructiilor
- Anexa 3B: Bilantul suprafetelor construite
- Anexa 4: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului nr. cad. 3843/1
- Anexa 5: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului nr. cad. 50118
- Anexa 6 Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstructie sau de inlocuire- hala productie
- Anexa 7: Abordare prin cost. Estimarea costului de inlocuire net (CIN)
- Anexa 8: Abordare prin venit. Capitalizare directa. Evaluarea nr. cad. nr. cad 3843/1.
- Anexa 8 Abordarea prin piata. Evaluarea proprietatii ( teren si cladire) nr. cad 885/2
- Anexa 9 Reconcilierea valorilor
- Anexa 10 Lista documentelor
- Anexa 11 Poze inspectie- CD
- Anexa 12 Prezentare oferte inchiriere