

PROSIM EVAL S.R.L.

Reg Comertului J13/2494/2008, C.U.I. RO 24182589

Str. Decebal nr.75, camera 1, e-mail: prosimeval@gmail.com

Cont RO43BLOM5400079946260010 BLOM BANK FRANCE AG CONSTANTA

Cont RO10TREZ2315069XXX025862 TREZORERIA CONSTANTA

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. Inregistrare 135/29.05.2018

Nr. CPS 75/18.04.2018

RAPORT DE EVALUARE

1. Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din:

- Constructia C1 - Grajd animale
- Constructia C2 - Grajd animale
- Constructia C3 - Grajd animale
- Constructia C4 - Locuinta
- Teren in suprafata de 90.000 m.p.

2. Imobilizari corporale de natura echipamente tehnologice

3. Mijloace transport

PROPRIETAR:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.

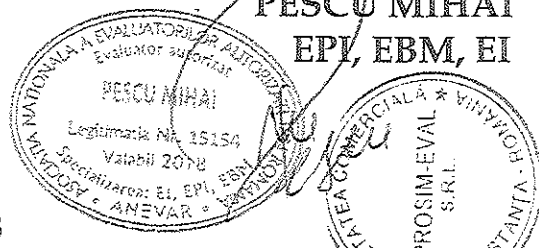
BENEFICIARII RAPORTULUI:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in insolventa

MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti

Nr. Dosar: 149/120/2017

AUTOR:
PROSIM EVAL S.R.L.
EVALUATOR AUTORIZAT
PESCU MIHAI
EPI, EBM, EI



25 MAI 2018

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al EVALUATORULUI și al NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - IN INSOLVENTA

Sinteza evaluării

Catre

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in insolventa

Stimati Domni, stimate Doamne

Scopul evaluarii: *exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile, proprietatea NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L - in insolventa,*

in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea utilizarii acestuia in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.149/120/2017:

1. **Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din:**
 - Constructia C1 - Grajd animale
 - Constructia C2 - Grajd animale
 - Constructia C3 - Grajd animale
 - Constructia C4 - Locuinta
 - Teren in suprafata de 90.000 m.p.
2. **Imobilizari corporale de natura echipamente tehnologice**
3. **Mijloace transport**

Raportul a fost intocmit la cererea clientului MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri imobile si mobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantul societatii dna. Trifu Mihaela Alina

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat al **NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in insolventa**, toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu legislatia actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.



In urma discutiilor cu agentile imobiliare, a faptului ca aceste proprietati prezinta un interes foarte scazut pe piata imobiliara si avand in vedere suprafata mare de teren, zona analizata, precum si suprafata construita desfasurata mare pentru constructiile supuse evaluarii, evaluatorul a estimat un procent de 20% pentru vanzarea "in bloc" pentru bunurile imobile.

1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din:	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
Constructia C1- Grajd animale	190.355	41.164
Constructia C2- Grajd animale	181.978	39.352
Constructia C3- Grajd animale	163.251	35.303
Constructia C4 - Locuinta	65.150	14.089
Teren in suprafata de 90.000 mp	168.084	36.348
TOTAL	768.818	166.256

3. Alte immobilizari corporale	12.011	2.597
4. Mijloace transport	48.001	10.380

TOTAL	828.831 lei	179.234 €
--------------	--------------------	------------------

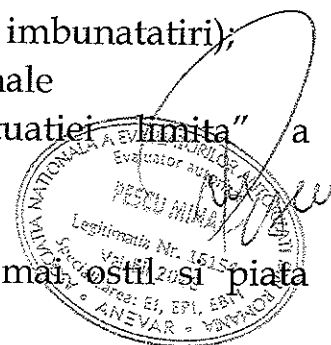
Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cotaie inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:



- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:

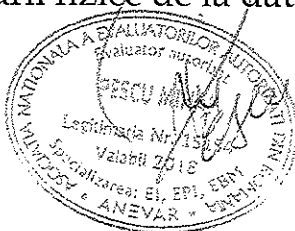
1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din	Valoare de vanzare fortata Lei	Valoare de vanzare fortata Euro
Constructia C1- Grajd animale	142.766	30.873
Constructia C2- Grajd animale	136.483	29.514
Constructia C3- Grajd animale	122.438	26.477
Constructia C4 - Locuinta	48.863	10.567
Teren in suprafata de 90.000 mp	126.063	27.261
TOTAL	576.614	124.692

3. Alte imobilizari corporale	9.009	1.948
4. Mijloace transport	36.001	7.785

TOTAL	621.623 lei	134.425 €
--------------	--------------------	------------------

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ Valorile sunt valabile in conditiile in care in momentul inspectiei, proprietatile imobiliare nu sunt conectate la utilitati;
- ✓ Beneficiarul nu dispune de autorizatie de construire pentru proprietatea imobiliara, astfel de constructii putand fi executate fara intocmirea si aprobarea unei documentatii prealabile de urbanism si emiterea unei autorizatii de construire conform adresei nr.12.017/13.09.2012 emisa de Consiliul Judetean Dambovita.
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii



- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Valoarea este o predictie
- ✓ Valoarea este subiectiva
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,6243 LEI
- ✓ **Data evaluării: 25.05.2018**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



Declarație de conformitate și certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată de Pescu Mihai, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2018.
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectivă și imparțială.
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- Evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția bunurilor care fac obiectul lucrării;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale, nepărtinitoare;
- În elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistență din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează lucrarea;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părțitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea lucrării nu sunt acționari sau asociați cu beneficiarul, clientul sau alți utilizatori desemnați în prezentul raport de evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată, având competența să efectueze acest raport de evaluare;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2018.

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului	6
Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii	8
1.1. Obiectul evaluării	8
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	8
1.3. Data evaluării si data inspectiei	9
1.4. Moneda raportului	9
1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului	9
1.6. Prezentarea evaluatorului	9
1.6.1. Date generale	10
1.6.2. Atestarea capacității	10
1.7. Tipul si definiția valorii	11
1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluarii cu SEV	11
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	13
1.9.1. Ipoteze speciale	14
1.9.2. Ipoteze	14
1.10. Responsabilitatea față de terți	18
1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	18
1.12. Riscul de vanzare	18
Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat	21
2.1. Identificarea bunurilor	21
2.2. Situația juridică	21
2.3. Descrierea bunurilor	22
Capitolul III – Analiza pieței	29
3.1. Prezentare generala	29
3.2. Piața imobiliara	30
Cererea	31
Oferta	31
Echilibru	32
3.3. Piața auto	32
3.2.1. Cererea	34
3.2.2. Oferta	34
Capitolul IV – Evaluarea bunurilor	36
4.1. Procedura de evaluare	36
4.3. Abordarea prin costuri	36
4.4. Abordarea prin piață	41
4.5. Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii veniturilor	46
4.6. Abordarea prin costuri	48
4.7. Abordarea prin piață	50
4.8. Prezentarea valorii finale	53
Anexe	56

Capitolul I - Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Obiectul evaluării

1. Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din:
 - Constructia C1 - Grajd animale
 - Constructia C2 - Grajd animale
 - Constructia C3 - Grajd animale
 - Constructia C4 - Locuinta
 - Teren in suprafata de 90.000 m.p.
2. Imobilizari corporale de natura echipamente tehnologice
3. Mijloace transport

Proprietar: NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in insolventa

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluarii: *exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile, proprietatea NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L - in insolventa,*

in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea utilizarii acestuia in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.149/120/2017.

Raportul a fost intocmit la cererea clientului MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri imobile si mobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantul societatii dna. Trifu Mihaela Alina.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel precizat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in insolventa prin MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti.

1.3. Data evaluării si data inspectiei

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **25.05.2018 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei: 18.04.2018, 22.05.2018

Data elaborării lucrării: 25.05.2018

Inspectia proprietatilor si bunurilor a fost realizata de către evaluator în perioada Aprilie - Mai 2018, însoțit de către dna Trifu Mihaela Alina - reprezentantul proprietarilor, care au furnizat si informațiile necesare evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate si nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Evaluatorii nu au realizat o expertiza de detaliu a bunurilor mobile ce se constituie mijloace fixe si care fac subiectul evaluarii, nu au avut posibilitatea verificarii starii de functionare a acestora, nu au avut acces la documentele de certificare a originii si de calitate si ca urmare nu vor putea fi facuti raspunzatori pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), a unor defecte de fabricatie sau a defecte ascunse.

1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **25.05.2018**:

1 EUR = 4,6243 LEI

1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului

Clientul este:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in insolventa

Proprietarii sunt:

NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in insolventa

Beneficiarii prezentului raport sunt:

**NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - in insolventa prin
MAESTRO S.P.R.L. filiala Bucuresti.**

1.6. Prezentarea evaluatorului

1.6.1. Date generale

Numele si prenumele: PESCU MIHAI / PROSIM EVAL S.R.L.

Adresa: Constanta, str. Decebal nr.75

Legitimatie ANEVAR: 15.154 / **Autorizatie ANEVAR:** 0521

Telefon: 0753.121.131

E-mail: prosimeval@gmail.com

1.6.2. Atestarea capacității

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra bunurilor, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Se pot realiza colaborări cu evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, consultanți de investiții atestați CNVM, experți contabili - membrii ai Corpului Experților Contabili

din România, auditori - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.

- Se asigura confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- Dispun de baza de date permanent actualizată;
- Dispun de spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica necesară elaborării lucrărilor;
- Dispun de asigurare profesională: certificat emis de Allianz Țiriac Asigurări.

1.7. Tipul și definiția valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR. Valoarea de piață este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Cadrul general:

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a activului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face corecție pentru orice taxe platite de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

1.8. Baza de evaluare, surse de informații, amploarea investigațiilor, declararea conformității evaluării cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare se bazează pe următoarele:

1. Standardele de evaluare a Bunurilor 2018

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportarea evaluării
- SEV 220 - Mașini, echipamente, instalații
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 400 - Verificarea Evaluărilor
- SEV 620 - Evaluarea mașinilor, echipamentelor, instalațiilor
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de lichidare / vanzare fortata

- 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.

- Avand in vedere situatia Clientului (faliment) si eventuala necesitate de valorificare intr-un timp foarte limitat, evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare / vanzare fortata, intr-un interval de 3-6 luni, este redusa in comparatie cu valoarea de piata si ca urmare estimarea acesteia s-a bazat pe o diminuare a valorii de piata cu **25 %**, asa cum s-a constatat din analiza de piata, adica valorile obtenabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 75% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatiilor publice efectuate fie de executori judecatoresti fie de catre lichidatorii judiciari.

2. Acte de proprietate:

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate integral **NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L.** asupra obiectivelor analizate :

- Contract de vanzare cumparare nr.604/28.05.2015
- Incheiere nr.62620/28.07.2015
- Extras de carte funciara nr.71358/28.07.2015
- Adresa nr.9727/04.07.2017
- Adresa nr.27/13.03.2018
- Certificate de urbanism nr.99/03.09.2015
- Adresa nr.29/20.03.2018
- Process verbal de inventariere din 12.01.2018
- Decizie de inventariere nr.1073/16.05.2017
- Plan de amplasament
- Balanta de verificare

- Registrul imobilizarilor
- Liste de inventariere
- Carte de identitate nr.K092530
- Talon inmatriculare nr.D00260721B
- Carte de identitate nr.G013480
- Talon inmatriculare nr.D00264112B
- Carte de identitate nr.H534760
- Talon inmatriculare nr.D00251855B
- Carte de identitate nr.F367638
- Talon inmatriculare nr.D00259829B
- Adresa nr.70/24.05.2018

2. Diverse:

- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei.
- Evaluatorul a avut ia dispoziție copii carti acte proprietate, carti identitate si taloane inmatriculare;
- Aspecte juridice;
- Informații culese pe teren de către evaluator (privind starea fizica a bunurilor imobile si mobile, etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului de la vânzatori si cumpărători imobiliari de pe piața localităților in care societatea imobiliara deține active, informații privind cererea si oferta preluate de la agenții imobiliare si din publicații si site-uri de profil, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.autovit.ro, www.bestauto.ro, www.olx.ro etc.
- alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate.

In investigarea si analiza necesara pentru scopul evaluarii sunt incluse datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi inrudite relevante ce sunt prezente in documentele ce atesta dreptul de proprietate, dar si informatiile oferite de proprietar sau reprezentantii acestuia, informatii ce sunt considerate reale, evaluatorul neefectuand verificari asupra autenticitatii acestora. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate si nici pentru rezultatele obținute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Drepturi de proprietate evaluate: bunurile evaluate în condițiile unui drept de proprietate absolut, exclusiv și perpetuu.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

1.9.1. Ipoteze speciale

- Valorile estimate pentru bunurile imobiliare sunt valabile în condițiile în care acestea nu sunt conectate la utilități;
- Se presupune că documentele sunt corecte, iar suprafețele înscrise în acestea sunt reale. Evaluatorul nu a măsurat suprafețele terenului și ale construcțiilor, utilizând datele din declarația clientului și planul de amplasament anexat. Nu se asumă nici o responsabilitate privind eventualele diferențe între situația reală și cea din planurile cadastrale întocmite ulterior.
-
- Evaluatorul nu dispune de aparatura necesară în determinarea cu exactitate a stării tehnice a bunurilor și nu este avizat în acest sens. Totodată, evaluatorul nu se face responsabil pentru demersurile necesare în vederea realizării unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
- Informațiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnică și configurația acestora (inclusiv cu privire la numărul de km parcurși) au fost primite de la reprezentanții ai proprietarului și verificate (în măsura în care a fost posibil) în teren cu ocazia inspecției

1.9.2. Ipoteze

- Bunurile sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/reprezentanții proprietarului/client/beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil și marketabil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau ale structurii de rezistență, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. De asemenea nu s-au efectuat expertize cu privire la starea solului și a fundației. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru această situație, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, revine beneficiarului lucrării.

- Se presupune ca nu exista nici un fel de contaminati si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatilor sau a materialelor periculoase.
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspectiei, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentelor, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- In vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuti si care au influență asupra valorii echipamentelor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- Bunurile care fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspectiei, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a echipamentelor, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- In timpul efectuării identificării echipamentelor supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea);
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenteze valoarea (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea). Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință și pentru care nu este responsabil.
- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fără acordul prealabil în scris al evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apărea ulterior evaluării și care pot influența opiniile din aceasta lucrare;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată prin prezentul raport;
- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului/beneficiarului și evaluarea este valabilă numai pentru scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator (atunci când este cazul). Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, beneficiarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalidate dacă sunt astfel utilizate.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu am primit de la proprietar titlul de proprietate în original pentru acest bunuri mobile și nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu se considera ipotecată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de

funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și beneficiar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea evaluată.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul/beneficiarul numit în raport, în scopul utilizării precizate în raport.
- Evaluatorul nu a vizionat ofertele utilizate în prezentul raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a beneficiarului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv unor creditori ipotecari, alții decât clientul/beneficiarul sau altor

categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

- În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EUR și RON, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar sau reprezentanți ai acestora, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul/beneficiarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

1.12. Riscul de vânzare

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare:

- ✓ Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității”:

- Pana in ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere in crestere, dupa care, pana in prezent, cererea a scazut datorita posibilitatilor reduse de finantare și a creșterii costurilor de finantare;
- In conditiile in care nu se anticipeaza o relaxare a creditarii persoanelor juridice (pentru proprietatea in cauza posibili cumparatori interesati sunt in general persoane juridice) principalii cumparatori pe aceasta piata, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumparare a populatiei generate de criza financiara, anticipam o stagnare a cererii pentru proprietatile imobiliare de tip industrial.
- ✓ Referitor la **„cererea potentiala si posibila pentru utilizari alternative”**, datorita localizarii proprietatii si caracteristicilor tehnico - constructive nu se pot identifica utilizari alternative;
- ✓ Referitor la **„vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia”** precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este extrem de scazuta din cauza ca proprietatile de acest tip sunt cele mai putin tranzactionate in acest moment al pietei, avand in vedere nivelul, marimea si tipul investitiei. Astfel apare necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”. Acest fapt estimam ca se va mentine si in viitorul apropiat.
- ✓ Referitor la **„orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii garantiei”**, pentru proprietatea imobiliară evaluata exista riscul dat de evolutia pietei imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar si continuarea trendului de evolutie in scadere a preturilor proprietatilor imobiliare.
- ✓ Referitor la **„abordarea valorii adoptata si gradul de fundamentare al evaluarii cu informatii de piata”** precizam ca opinia evaluatorului a fost exprimata in baza abordarii prin capitalizarea venitului, avand in vedere cerintele finantatorului, conditiile actuale ale pietei precum si informatiile de piata disponibile;
- ✓ **Orice ipoteze speciale privind abordarea valorii și limitări privind informațiile de piață disponibile**
- ✓ Evaluarea terenului s-a realizat in baza ofertelor decotate cu procentele de negociere considerate optime pentru situatia actuala a pietei. Nu sunt tranzactii relevante in piata pentru terenuri similare.
Activitatea curenta a pietei imobiliare relevante este limitata din cauza conditiilor economice actuale si faptului ca segmentul respectiv in care se afla proprietatea se adreseaza unui numar limitat de cumparatori (investitori mari). Tendintele pietei imobiliare relevante sunt dificil de

estimat, ca si in cazul altor pietee specifice in contextul financiar-economic actual.

BUNURI MOBILE

Vandabilitate

Pe piața specifică, prețurile de tranzacționare <în lei> nu urmează direct evoluția valutară (utilizabilă la valorile de înlocuire), existând o întârziere a transmiterii acestor creșteri.

Proprietatile evaluate sunt:

- fără incidente deosebite în utilizare
- fără elemente restrictive de piață suplimentare celor din această categorie.

Având în vedere cele de mai sus se constată că bunul subiect propus drept garanție este:

- fără „restricții deosebite impuse de starea tehnico-funcțională existând cerere pe piață, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

Capitolul II - Descrierea bunurilor de evaluat

2.1. Identificarea bunurilor

Obiectul evaluării este evaluarea dreptului de proprietate asupra următoarelor proprietăți imobiliare și bunuri mobile:

1. Proprietate imobiliară situată în sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlăua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, județ Dambovită, compusă din:
 - Constructia C1 - Grajd animale
 - Constructia C2 - Grajd animale
 - Constructia C3 - Grajd animale
 - Constructia C4 - Locuință
 - Teren în suprafață de 90.000 m.p.
2. Imobilizări corporale de natură echipamente tehnologice
3. Mijloace transport

Proprietar: NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. - în insolvență

2.2. Situația juridică

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral NUIL STRUCTURI CONSTRUCTII S.R.L. asupra obiectivelor analizate :

- Contract de vânzare cumpărare nr.604/28.05.2015
- Încheiere nr.62620/28.07.2015
- Extras de carte funciara nr.71358/28.07.2015
- Adresa nr.9727/04.07.2017
- Adresa nr.27/13.03.2018
- Certificate de urbanism nr.99/03.09.2015
- Adresa nr.29/20.03.2018
- Process verbal de inventariere din 12.01.2018
- Decizie de inventariere nr.1073/16.05.2017
- Plan de amplasament
- Balanță de verificare
- Registrul imobilizărilor
- Liste de inventariere
- Carte de identitate nr.K092530
- Talon înmatriculare nr.D00260721B
- Carte de identitate nr.G013480
- Talon înmatriculare nr.D00264112B
- Carte de identitate nr.H534760
- Talon înmatriculare nr.D00251855B
- Carte de identitate nr.F367638

- Talon inmatriculare nr.D00259829B
- Adresa nr.70/24.05.2018

-

Nu a fost prezentat evaluatorului în original titlul de proprietate asupra bunurilor.

Ca urmare s-a evaluat dreptul de proprietate asupra acestor bunuri negrevat de nici o sarcină.

2.3. Descrierea bunurilor

2.3.1. Proprietate imobiliara situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlăua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din:

- Constructia C1 - Grajd animale
- Constructia C2 - Grajd animale
- Constructia C3 - Grajd animale
- Constructia C4 - Locuinta
- Teren in suprafata de 90.000 m.p.

Zona de amplasare:

Sat Sotanga, in partea de Sud-Vest, amplasare periferica, Comuna Sotanga, judet Dambovita

Terenul in suprafata de 90.000 mp, compus din:

- Teren in suprafata de 5.897 m.p. cu destinatia curti constructii
- Teren in suprafata de 84.103 m.p. cu destinatia extravilan

Vecinatati:

N - proprietate privata

S - Ocolul Silvic Targoviste cu deschidere 352,55 ml

E - teren adm Primaria com Sotanga cu deschidere 145,36 ml

V - Ocolul Silvic Targoviste cu deschidere 485,81 ml

Artere importante:

- Auto: DE320
- Calitatea rețelelor de transport: pamant

Tipul zonei:

Zona este rezidentiala agricola. Stilul arhitectonic este unitar, în zonă fiind amplasate locuinte rurale.

In zona se află:

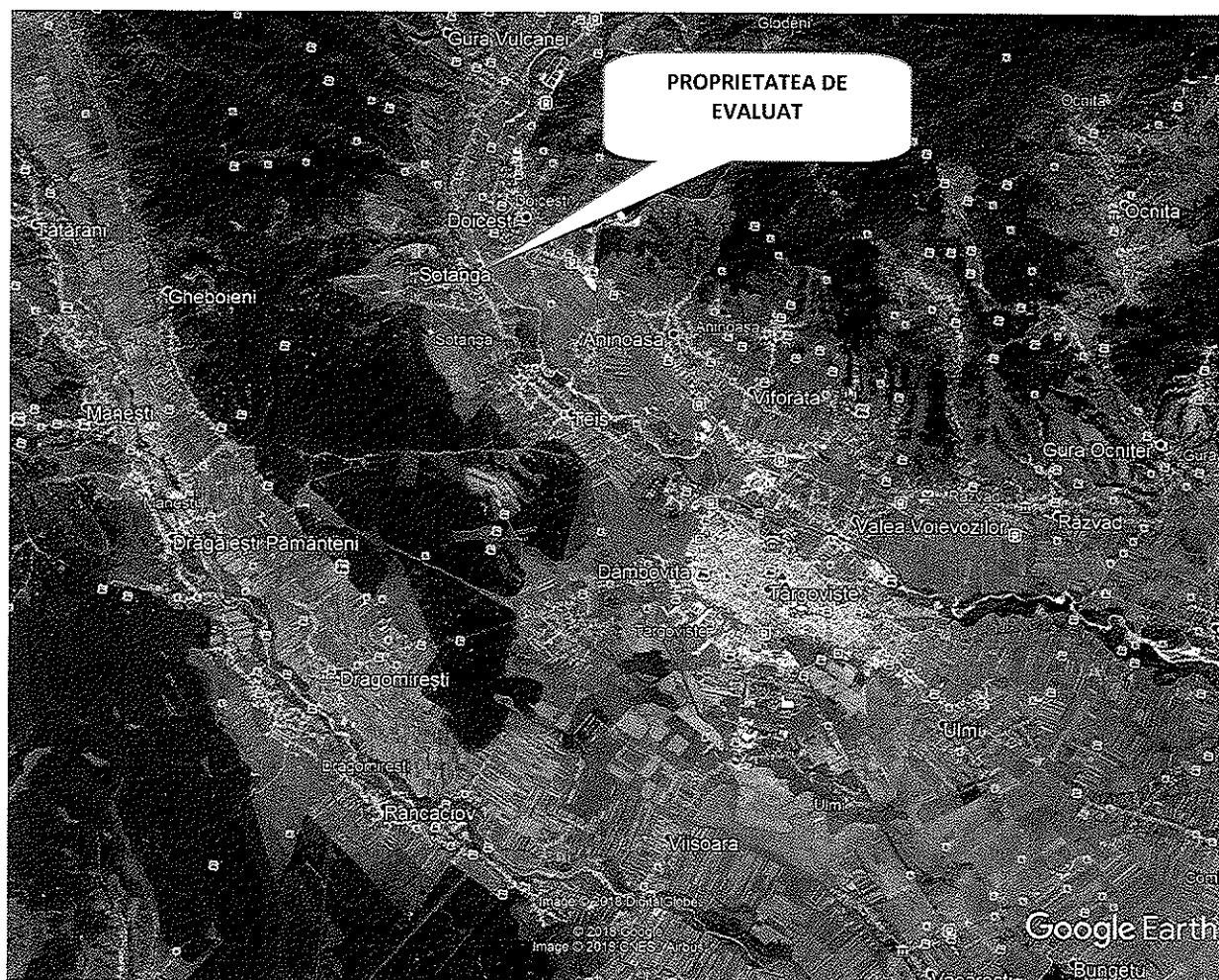
- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport relativ suficiente: -
- Unități comerciale în apropiere - -
- Unități de învățământ: -
- Instituții de cult: -
- Sedii de bănci - -

Utilitati edilitare:

- *Rețea urbana de energie electrică: da*
- *Rețea urbana de apă: -*
- *Rețea urbana de termoficare: -*
- *Rețea urbana de gaze: -*
- *Rețea urbana de canalizare: -*
- *Rețea urbana de telefonie: -*
- **Gradul de poluare:**
- *Poluare fonică corespunzatoare zonei*
- *Poluare chimică nu este cazul*

Ambient:

strada cu trafic redus



Șotânga

PROPRIETATEA DE
EVALUAT

PRIMĂRIA ȘOTÂNGA

Șotânga

Stadium
Șotanga

Strada Mălului

Strada Mănduții

Strada Tinerilor

Strada Rovina

Strada Rovina

Strada Rovina

PROPRIETATEA DE
EVALUAT



Descriere imobile:

Constructia C1 - Grajd animale

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C1

1. Tip de clădire: P
2. Suprafata construita- parter = 680 mp
3. Suprafata construita desfasurata = 680 mp

Constructia C2 - Grajd animale

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C2

1. Tip de clădire: P
2. Suprafata construita- parter = 650 mp
3. Suprafata construita desfasurata = 650 mp

Constructia C3 - Grajd animale

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C3

1. Tip de clădire: P
2. Suprafata construita- parter = 583,20 mp
3. Suprafata construita desfasurata = 583,20 mp

Constructia C4 - Locuinta

Structura stalpi teava fier + zidarie portanta; acoperis ferme metalice cu invelitoare tabla; tamplarie metalica

Finisaje si dotari:

- Pardoseala beton
- Lipsa instalatii electrice
- Lipsa instalatii sanitare
- Lipsa instalatii incalzire

Caracteristici tehnice: - Constructia C4

1. Tip de clădire: P+1E
2. Suprafata construita- parter = 80 mp
3. Suprafata construita- parter = 30 mp
4. Suprafata construita desfasurata = 110 mp

In momentul inspectiei, evaluatorul a observat existenta si altor constructii, precum si a unui helesteu, dar acestea nu apar pe planul de amplasament.

Mentionam de asemenea ca aceste constructii nu sunt intabulate in momentul intocmirii raportului de evaluare, iar pentru acestea nu a fost nevoie de PUZ si autorizatie de construire conform adresei nr.12.017/13.09.2012 de la Consiliul Judetean Dambovita.

Alte imobilizari corporale

Denumire	Um	Stoc	Nr. document	Data intrare	Valoare inventar (lei)	Total valoare	Observatii
Aeroterma	buc	3	19929	08.09.2015	1.193,55	3580,65	nu au putut fi verificate
STRUNG SNB 400*750 an 1992	buc	1	68	20.02.2014	35.600,00	35600,00	nf. Fabricatie 78B7885, tip masina SNB400X750, uzura avansata
Kit Brio Top (afisaj electronic)	buc	1	19929	08.09.2015	512,10	512,10	functional
Pompa prisma	buc	1	19929	08.09.2015	754,03	754,03	defecta
Ciocan demolator panzer	buc	1	19929	08.09.2015	780,83	780,83	functional
Motocosoare O- MAC P7G 87	buc	1	84	19.06.2014	2.169,00	2169,00	defecta
Masina fasonat fier	buc				0,00	0,00	LIPSA, NU A PUTUT FI VIZIONAT
Miniexcavator TAKEUCHI TB 015	buc				0,00	0,00	LIPSA, NU A PUTUT FI VIZIONAT
Utilaj de sapat nivel teren incarcator NEW HOLLAND	buc				0,00	0,00	LIPSA, NU A PUTUT FI VIZIONAT

Mijloace transport

Nr. Crt.	Nr inmatriculare	Marca	Model	Nr. identificare	An fabricatie	Carte identitate
1	DB-21-SLC	MERCEDES	VITO	VSA63819413309076	2000	K092530
2	DB-12-ULS	FORD	TRANSIT	WFOFXXTTFF8L21073	2008	G013480
3	DB-09-VPJ	FORD	FIESTA	WFOJXXGAJJ9D14374	2009	H534760
4	DB-09-ZVG	VOLKSWAGEN	TRANSPORTER	WV1ZZZ70Z3H029355	2003	F367638
5	DB-09-VPI	DACIA	LOGAN	UU1KSDOW539680036	2008	
6	CT-10-LJU	OPEL	ASTRA	WOLOTGF485GO33222	2005	

Nr. Crt.	Nr inmatriculare	Marca	Model	Carburant	Masa proprie	Capacitate motor cmc	Putere maxima KW
1	DB-21-SLC	MERCEDES	VITO	MOTORINA	1.950	2.148	90
2	DB-12-ULS	FORD	TRANSIT	MOTORINA	1.838	2.402	74
3	DB-09-VPJ	FORD	FIESTA	MOTORINA	1.105	1.399	50
4	DB-09-ZVG	VOLKSWAGEN	TRANSPORTER	MOTORINA	1.776	2.461	85
5	DB-09-VPI	DACIA	LOGAN	-	-	-	-
6	CT-10-LJU	OPEL	ASTRA	-	-	-	--

Nr. Crt.	Nr inmatriculare	Marca	Model	Culoare	Km	Inspectia la data 18.04.2018 si 22.05.2018
1	DB-21-SLC	MERCEDES	VITO	GRI	aprox. 200.000	stare proasta, urme rugina caroserie, usoare zgarieturi caroserie, bucati rupte interior usa dr, jante tabla, uzura avansata tapiterie, lipsa casetofon
2	DB-12-ULS	FORD	TRANSIT	ALB	319.593	capota fata usor avariata, pana anvelopa dr fata, isoare zgarieturi caroserie aripa dr fata, urme apa, ulei sub masina, nu a putut fi pornita, stare satisfacatoare
3	DB-09-VPJ	FORD	FIESTA	ROSU	187.650	stare buna, cutie manuala, tapiterie textil, jante tabla, functionala
4	DB-09-ZVG	VOLKSWAGEN	TRANSPORTER	ALB	aprox 200.000	cutie viteze stricata, urme uzura avansata, urme rugina, aripa stg spate avariata, nu a putut fi pornita, lipsa baterie, uzura avansata anvelope
5	DB-09-VPI	DACIA	LOGAN	-	--	-
6	CT-10-LJU	OPEL	ASTRA	--	-	-

Bunurile mobile sunt situate la sediul societatii, in localitatea Targoviste, str. Magrini nr.53, jud. Dambovita.

Capitolul III - Analiza pietei

3.1. Prezentare generala

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va actiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relevante a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa, aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul de cumparatori si vanzatori de pe piata particulara la data evaluarii.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibru. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada mai lunga de timp, pe mai multe piete vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi, de exemplu piata este mai activa sau mai putin activafata de cum a fost aceasta la o data anterioara.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o activitate in crestere. Opusul este cazul cand cererea este mai mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decat o cauza a acesteia.

Participantii pe piata sunt toate persoanele, companiile sau alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ.

Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatori si

vanzatori potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

In efectuarea unei evaluari bazate pe date de piata, circumstantele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumparator potential nu sunt relevante, deoarece atat vanzatorul hotarat, cat si cumparatorul hotarat sunt persoane sau entitati ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piata.

3.2. Piața imobiliară

Pentru analiza afacerii constituite de exploatarea obiectivului au fost luate in considerare toate informatiile pertinente despre piață, tendințele și tranzacțiile comparabile.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente:

- numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic,
- proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit,
- volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc..

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea

participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Cererea

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (dpdv al performanțelor, consumurilor, necesarului de operatori și al versatilității).

Cererea provine din partea societăților de profil orientare spre re tehnologizare prin achiziția de hale pentru desfacere sau producție.

La nivel național cererea de astfel de hale este limitată, principalii actori de pe piața specifică fiind orientați spre achiziționarea de hale noi, sau construite recent, ori spre extinderea proprietăților deținute deja în proprietate.

Oferta

- Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți imobiliare de tip industrial pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente de exploatare.

- Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip industrial sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale halelor care le aduc un profit mai mult decât proporțional cu cheltuielile efectuate.

- De asemenea au apărut în ultimii ani spre vânzare spații aparținând întreprinderilor de stat (în general aflate în declin), care prin vânzarea unei părți a proprietăților de tip industrial ce le dețin își finanțează re tehnologizarea sau folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarii.

Referitor la acest segment al ofertei se impun următoarele comentarii:

- Acestea sunt in general construite pentru utilizari specifice industriale, dupa tehnologiile anilor '30-'70 - structuri supradimensionate din beton, cu compartimentari legate strict de destinatia initiala a cladirii

- Inchiderile si tamplaria nu permit o termoizolare corespunzatoare a spatiilor ceea ce implica costuri foarte ridicate pentru incalzire

- Cladirile sunt in general situate in incinte de mari dimensiuni ale intreprinderilor, cu posibilitati minime de delimitare independenta si acces individual;

Dotarile cu utilitati sunt realizate prin intermediul retelelor de incinta ale intreprinderilor, separarea fiind dificila sau necesitand costuri foarte ridicate.

Echilibru

Pentru proprietati industrial-agricole de tipul celei analizate, raportul cerere-oferta este dezechilibrat, ambele componente ale pietei putand fi considerate la nivelul localitatii - extrem de reduse ca si volum al sumelor tranzactionate, aici neexistand o piata functionala pentru acest tip de proprietate si deci nivelul tranzactiilor este insuficient pentru a oferi informatii clare asupra preturilor practicate.

Din acest motiv consideram faptul ca proprietatea evaluata este relativ greu vandabila, tendinta fiind de scadere a preturilor de tranzactionare pe o piata in stagnare si afectata in prezent de economia nationala, europeana si de scumpirea creditelor in banci.

Din informatiile detinute de catre evaluator, ofertele practicate in ultimul timp pe piata locala pentru terenuri in zona in care se afla proprietatea dar si in zone similare ca dezvoltare economico-comerciala, este in intervalul 0,50 EUR/mp - 5 EUR/mp. Pretul terenului este infulentat in mod special de amplasare, suprafata si utilitati.

3.3. Piața auto

Pentru analiza afacerii constituite de exploatarea obiectivului au fost luate in considerare toate informatiile pertinente despre piață, tendințele și tranzacțiile comparabile.

De aceea, primul demers al inițiatorului unui proiect trebuie să privească studiul de piață. Obiectivul studiului de piață constă in determinarea oportunității proiectului, precum și definirea și positionarea comercială pe piață a produsului (determinarea strategiei de piață).

De aceea am realizat in cadrul raportului Analiza Pieței automobilelor.

Pe plan european, in ianuarie 2016 piata auto din Romania a inregistrat pe segmentul autoturisme volume cu 5,5% mai mari decat cele

din ianuarie 2015. Pe cele doua segmente analizate (EU15 si EU 10) cresterile sunt de 4,9% si respectiv 12,8%.

Vanzarile pe piata auto din Romania sunt sustinute de achizitiile realizate de catre persoanele juridice (86% din totalul volumelor din luna ianuarie 2015, cu 5 puncte procentuale mai mult decat in ianuarie 2014 (81%).

Inmatricularile de autoturisme rulate au scazut cu 13,8% fata de ianuarie 2014, insa volumul lor (15.500 unitati) este de 3 ori mai mare decat cel al autoturismelor noi inmatriculate in ianuarie 2015.

Productia nationala

In luna ianuarie 2018 s-au produs 32.773 de autovehicule, cu 6,1% mai putine decat in luna similara a lui 2017. Dintre acestea, 26.252 sunt produse de catre Dacia, 6.520 de catre Ford si unul de catre Roman. Volumele cele mai mari le-au inregistrat Dacia Duster (9.731 unitati), urmata de Dacia Logan (7.719 unitati), Ford B-MAX (6.520 unitati), Dacia Sandero (5.398 unitati) si Dacia Logan MCV (3.404 unitati).

Cu cele 23.017 unitati exportate in ianuarie, consemnam o scadere de 17,4% fata de luna similara a lui 2016.

Cel mai exportat model in ianuarie 2018 a fost Ford B-MAX (6.308 unitati), urmat de Dacia Duster (5.277 unitati), Dacia Logan (4.908 unitati) si Sandero (4.001 unitati).

Doar 70% din din productia nationala realizata in luna ianuarie a fost exportata, cu circa 10 puncte procentuale mai putin decat in ianuarie 2017.

Parcul auto din Romania era imbatranit inca dinaintea eliminarii timbrului de mediu. Potrivit datelor Directiei Regim Permise de Conducere si Inmatriculare a Vehiculelor (DRPCIV) aferente structurii parcului auto din 2016, jumatate dintre masinile care circulau pe soselele tarii erau deja mai vechi de 11 ani.

Mai exact, din cele 5.470.578 de autoturisme deja inmatriculate in ianuarie, o cincime (1.148.191 unitati) erau mai vechi de 20 de ani. In plus, alte aproape 30% dintre autoturisme (1.589.892 unitati) iesisera pe poarta fabricilor in urma cu mai mult de 11 ani.

In schimb, doar 7,6% dintre masini (419.074 unitati) erau mai noi de 5 ani.

Cu 70% mai multe masini second-hand Varsta medie a parcului auto din Romania era in ianuarie cu 4,5 ani mai mare decat a celui din UE. Mai precis, varsta medie a unui autoturism din UE era de 8,5 ani, iar a unuia din Romania, de 13 ani. Iar lucruri s-au schimbat mult in rau de la acel moment.

Din februarie pana la inceputul acestei luni se inregistrasera in trafic nu mai putin de 474.000 de autoturisme second-hand, cu 58% mai multe decat in intreg

anul 2016, informează Asociația Producătorilor și Importatorilor de Autovehicule (APIA).

Cei mai mulți dintre românii care și-au cumpărat mașini rulate au ales unele vechi. În februarie, prima lună de după eliminarea timbrului de mediu, 67% dintre mașinile înmatriculate aveau peste 10 ani.

3.2.1. Cererea

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (dpdv al performanțelor, consumurilor, necesarului de operatori și al versatilității).

Cererea pentru astfel de bunuri este în ușoară creștere față de anul anterior, fiind totuși suficienți potențiali clienți, datorită taxei de timbru în special ce a început să fie eliminată din 2017.

3.2.2. Oferta

"Pe 2auto.ro prețurile mașinilor second hand au scăzut constant de la începutul anului până în acest moment. S-a ajuns practic la cel mai scăzut nivel. E mult mai ieftin să iei o mașină second hand acum decât era în 2008. Cea mai mare scădere se vede la mașinile de lux, unde prețurile pentru modelele Audi, Mercedes, BMW etc înscrise au scăzut cu până la 4.000 de euro față de 2008-2009.

De asemenea, scăderea este evidentă și în cazul mașinilor din segmentul mainstream unde cu aproximativ 160 de Euro rata lunară timp de 3 ani, un avans de până în 2.000 de euro și asigurare Casco inclusă se pot cumpăra modele Renault, Volkswagen, Ford, cu 50.000 de km la bord", a declarat Secanu.

Oferta este într-o ușoară creștere, în special ca urmare a creșterii importurilor.

1.2.2. Echilibru

Spre deosebire de alte piețe, piața auto nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de bunuri mobile pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Piața este dezechilibrată, dat fiind faptul că cererea este mai mică decât oferta.

1.2.3. Surse de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Titlurile de proprietate și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Cataloage actuale;
- Caracteristici tehnice ale subiectelor și comparabilelor;
- Informații aferente domeniului;
- Firme producătoare;
- Site-uri de specialitate de pe internet;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Informații preluate din baza de date proprie.

Capitolul IV - Evaluarea bunurilor

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, „SEV Cadrul general”). Abordarile utilizate in evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Pentru evaluarea proprietatilor, respectand Standardele Internationale de Evaluare, exista utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de client/beneficiar;
- Inspectia bunurilor;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea si reconcilierea valorilor.

PROPRIETATI IMOBILIARE

4.3. Abordarea prin costuri

Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierea existente.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este recunoscută în multe țări. În orice aplicație, *abordarea prin cost* stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. (Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.) *Abordarea prin cost* stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă.

În funcție de cantitatea de informații de piață disponibile pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce direct la o estimare a *valorii de piață*. *Abordarea prin cost* este foarte utilă pentru

estimarea *valorii de piață* a unei construcții care se intenționează să se realizeze, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață.

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului se efectuează de obicei prin abordarea prin comparații, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Conceptul de **cea mai buna utilizare a terenului liber** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unei proprietăți care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit-studiată pentru cazul de față

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

⇒ permisibilă legal - se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativile de construcții, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere;

⇒ posibilă fizic - implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică, accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații), capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (apa, canalizare, energie electrică, gaze), condiții fizice;

⇒ fezabilă financiar - implică analiză și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) rezultând astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă;

⇒ maxim productivă - dintre toate utilizările fezabile, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, în concordanță cu rata fructificării capitalului, cerută de piață pentru acea utilizare.

Dacă clădirea va rămâne în continuare, cea mai buna utilizare se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea prin clădirea sa. Ținând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, în acest caz se va face analiza celei mai bune utilizări considerând terenul construit.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la la terenurile libere amplasate in zona terenului subiect al evaluarii.

Astfel, in vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Rezidential	Da	Da	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Industrial - agricol	Da	Da	Da	Da

Concluzia: cea mai buna utilizare a proprietatii evaluate este utilizarea actuala si anume teren cu destinatie agricola, aceasta prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U

⇒ este permisibilă legal;

⇒ îndeplinește condiția de fizic posibilă.

⇒ este fezabilă financiar.

⇒ este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

✓ Tip tranzactie/oferta, Dreptul de proprietate transmis, Conditii de finanțare, Condiții de vanzare, Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare, Condițiile pieței, Localizare (amplasament si vecinatati), Caracteristici fizice (suprafata, forma/grad comasare, utilitati, tip drum acces, deschidere la strada), Utilizare - CMBU, Restrictii.

Evaluarea construcției

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstrucție/inlocuire totala** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, in funcție de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a clădirii;
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, depreciere compusa din depreciere fizica (stabilita prin metoda segregarii sau pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1

- constructii), **depreciere functionala** (stabilita pe baza aprecierii de pierdere de valoare din neadecvari) si **depreciere externa** (stabilita din cauze externe proprietatii).

3. Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin deducerea **deprecierei totale acumulate din valoarea de nou.**

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirii pe teren, masurare si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora.
- cercetarea fiecarui obiect la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente.
- efectuarea incadrarii cladirilor intr-unul dintre tipurile prezentate in Cataloagele utilizate pentru stabilirea pretului de nou.
- elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorii unitare de reconstructie (procentual si valoric), pe total si pe categorii de lucrari
- calculul costului de inlocuire brut total prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii.
- aprecierea deprecierei totale.
- estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei.

Costul de inlocuire brut - reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu o utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei fizice s-a efectuat prin metoda segregarii coroborata cu Normativului P 135-1999. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala, sau in cazul utilizarii directe a Normativului P 135-1999 se stabileste deprecierea fizica direct din tabelele prezentate in cadrul Normativului.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

⇒ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a

elementului la conditia de nou sau ca si nou - se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice nu e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

⇒ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Stabilirea uzurii s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladire si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemanatoare ca structura.

Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat la cladiri si constructii speciale s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta - durata de viata lunga.

Anvelopa - durata de viata lunga.

Finisaje interioare si exterioare - durata de viata lunga combinata cu durata scurta.

Instalatii - durata de viata scurta.

La stabilirea uzurii elementelor sau grupelor de elemente s-a tinut seama de durata de viata a acestora conform normativelor in vigoare, de vechimea si starea fizica efectiva constatata pe teren.

Deprecierea fizica rezultata a fost determinata prin aplicarea coeficientului global de uzura rezultat la costul de înlocuire brut.

In situatia cladirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluari au fost determinate urmatoarele tipuri de depreciere:

- Deprecierea fizica = 10% - s-a efectuat prin metoda segregarii coroborata cu Normativului P 135-1999 - conform anexa 2-3
- Deprecierea functionala = 20% - constructiile prezinta aspecte de depreciere functionala, nu sunt conectate la utilitati, nu sunt incalzite
- Deprecierea externa = 30% - tine cont de conditiile actuale ale pietei imobiliare, in speta posibila modificare a raportului cerere/oferta pe piata imobiliara in zona analizata

Deducând deprecierea totala din costul de înlocuire brut, rezulta valoarea rămasă actuala – cost de inlocuire net.

In urma discutiilor cu agentiile imobiliare, a faptului ca aceste proprietati prezinta un interes foarte scazut pe piata imobiliara si avand in vedere suprafata mare de teren, zona analizata, precum si suprafata construita desfasurata mare pentru constructiile supuse evaluarii, evaluatorul a estimat un procent de 20% pentru vanzarea "in bloc" pentru bunurile imobile.

1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din	Abordarea prin cost	
	Lei	Euro
Constructia C1- Grajd animale	190.355	41.164
Constructia C2- Grajd animale	181.978	39.352
Constructia C3- Grajd animale	163.251	35.303
Constructia C4 - Locuinta	65.150	14.089

4.4. Abordarea prin piață

Metoda comparației își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul municipiului și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a următoarelor elemente de comparație:

- ✓ **Elemente specifice tranzacției:** Tip tranzacție/oferta, Dreptul de proprietate transmis, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Cheltuieli necesare imediat după vânzare, Condițiile pieței.
- ✓ **Elemente specifice proprietății:** Localizare, Tip construcție, Suprafața utilă, Tip locuință, Centrala termică proprie, Data PIF, Arhitectura și finisaje, Nivel locuință, Elemente nonimobiliare, Caracteristici economice, Utilizare - CMBU, Restricții.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din ofertele publicate pe internet.

Comparabilele au fost selectate și sunt prezentate în anexele la raportul de evaluare.

În urma analizei se observă în primul rând că la data evaluării din sursele de informații au fost găsite mai multe oferte similare dar au fost selectate doar acele oferte anexate la raport care sunt din același segment de piață, au cele mai apropiate caracteristici fizice care să permită desfășurarea algoritmului de comparație și care să conducă la o valoare de încredere pentru evaluator.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

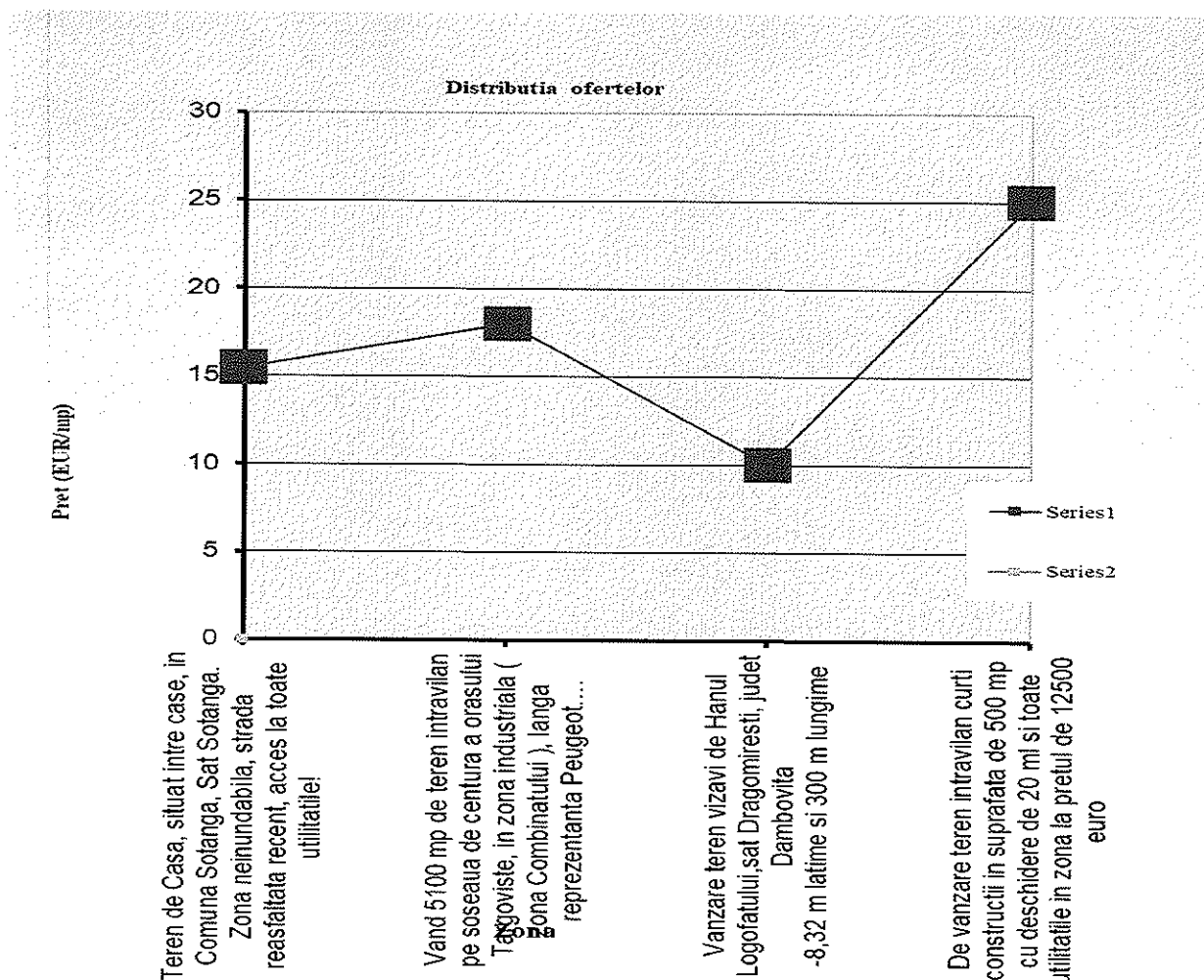
- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea; analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea comparabilelor adecvate.
- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile/ofertele au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construite, caracteristicilor, amplasării și orientării.

În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat ajustari pozitive sau negative între proprietatea evaluată și proprietățile cu care se face comparația.

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

Nr. crt.	zona Comuna Sotanga	Pret (EUR)	Suprafata (mp)	Sursa de informatie	Data
1	Teren de Casa, situat intre case, in Comuna Sotanga, Sat Sotanga. Zona neinundabila, strada reasfaltata recent, acces la toate utilitatile!	15	1.100	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-casa-ID9ecgw.html#9cc38fc66a	05.05.2018
2	Vand 5100 mp de teren intravilan pe soseaua de centura a orasului Targoviste, in zona industrială (zona Combinatului), langa reprezentanta Peugeot. Deschidere 24 m, toate utilitatile, proprietar, toate actele in regula	18	5.100	https://www.olx.ro/oferta/5100-mp-teren-intravilan-ID8FTjz.html#9cc38fc66a	17.05.2018
3	Vanzare teren vizavi de Hanul Logofatului, sat Dragomiresti, judet Dambovita -8,32 m latime si 300 m lungime	10	2.496	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDa4v5d.html#9cc38fc66a	16.05.2018
3	De vanzare teren intravilan curti constructii in suprafata de 500 mp cu deschidere de 20 ml si toate utilitatile in zona la pretul de 12500 euro	25	500	https://lajumate.ro/teren-teis-zona-scoala-500-mp-7962894.html	14.05.2018



Teren in suprafata de 5.897 mp situat in situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita

In urma analizei se observă in primul rand ca la data evaluarii din sursele de informatii au fost gasite mai multe oferte similare dar au fost selectate cele patru oferte anexate la raport care sunt din acelesi segment de piata si care au cele mai apropiate caracteristici fizice care sa permita desfasurarea algoritmului de comparatie, care sa conduca la o valoare de incredere pentru evaluator.

Ajustarile aplicate au fost următoarele:

- **Pentru Tip tranzactie/oferta** - toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 20%, in functie si de suprafata pentru că sunt oferte si datorita amplasamentului acesteia
- **Pentru Dreptul de proprietate transmis:** - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;
- **Pentru Conditii de finantare:** - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- **Pentru Conditii de vanzare:** nu s-au facut ajustari;
- **Pentru Conditii ale pietei:** nu s-au facut ajustari
- **Pentru Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare:** nu s-au facut ajustari
- **Pentru Localizare-Amplasament::** - Comparabilelor li s-au facut ajustari negative -10% -30% pentru localizare superioara centrala fata de proprietatea subiect
- **Pentru Expunere comercială - vecinatati** - s-au facut ajustari negative comparabilelor A, B si D -20% pentru vecinatati rezidentiale fata de subiectul evaluat care are vecinatati agricole
- **Pentru Caracteristici fizice- suprafata** - s-au ajustat negative comparabilele A, C si D cu -15% -30% care au suprafete mai mici decat subiectul, stiindu-se ca la suprafetele de teren intravilan o data cu cresterea suprafetei scade valoarea unitara
- **Pentru Forma terenului:** nu s-au facut ajustari comparabilelor;
- **Pentru Utilitati:** s-au facut ajustari negative -10% comparabilelor A si B pentru utilitati in zona fata de subiectul evaluat care nu are utilitati trase
- **Pentru Tip drum de acces:** s-au facut ajustari negative comparabilelor A, B si C pentru tipul drumului asfaltat fata de subiectul evaluat de pamant
- **Pentru Deschidere la strada:** s-au facut ajustari negative -10% - 20% comparabilelor C si D pentru deschiderea superioara la strada fata de subiectul evaluat;

- Pentru **CMBU** : - s-au facut ajustari negative -10% tuturor comparabilelor pentru CMBU industrial rezidential fata de subiectul evaluat agricol
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut corectii;

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai putine corectii in quantum absolut (cel mai mic procent al corectiei brute) - vezi anexa 1.

Dimensiunea corectiilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila C** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren 5.897 mp= 11.794 EUR, echivalent a 54.539 RON.

Teren in suprafata de 84.103 mp situat in situata in sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita

In urma analizei se observă in primul rand ca la data evaluarii din sursele de informatii au fost gasite mai multe oferte similare dar au fost selectate cele patru oferte anexate la raport care sunt din acelesi segment de piata si care au cele mai apropiate caracteristici fizice care sa permita desfasurarea algoritmului de comparatie, care sa conduca la o valoare de incredere pentru evaluator.

Ajustarile aplicate au fost următoarele:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta** - toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 20%, in functie si de suprafata pentru că sunt oferte si datorita amplasamentului acesteia
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: nu s-au facut ajustari;
- Pentru **Conditii ale pietei**: nu s-au facut ajustari
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: nu s-au facut ajustari
- Pentru **Localizare-Amplasament**:: - Comparabilelor li s-au facut ajustari negative -10% -30% pentru localizare superioara centrala fata de proprietatea subiect

- Pentru **Expunere comercială - vecinatati** - s-au facut ajustari negative comparabilelor A, B si D -20% pentru vecinatati rezidentiale fata de subiectul evaluat care are vecinatati agricole
- Pentru **Caracteristici fizice- suprafata** - s-au ajustat negative comparabilele A, C si D cu -20% -50% care au suprafete mai mici decat subiectul, stiindu-se ca la suprafetele de teren intravilan o data cu cresterea suprafetei scade valoarea unitara
- Pentru **Forma terenului**: nu s-au facut ajustari comparabilelor;
- Pentru **Utilitati**: s-au facut ajustari negative -10% comparabilelor A si B pentru utilitati in zona fata de subiectul evaluat care nu are utilitati trase
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari negative comparabilelor A, B si C pentru tipul drumului asfaltat fata de subiectul evaluat de pamant
- Pentru **Deschidere la strada**: s-au facut ajustari negative -10% comparabilelor C si D pentru deschiderea superioara la strada fata de subiectul evaluat;
- Pentru **CMBU** : - s-au facut ajustari negative -15% tuturor comparabilelor pentru CMBU industrial rezidential fata de subiectul evaluat padure
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut corectii;

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai putine corectii in quantum absolut (cel mai mic procent al corectiei brute) - vezi anexa 2.

Dimensiunea corectiilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila C** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren 84.103 mp= 33.641 EUR, echivalent a 155.566 RON.

4.5. Abordarea prin venit - Metoda capitalizarii veniturilor

În metodele de randament, se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale și/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea bunului. Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează ofertele existente pe piață pentru bunuri similare. Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor, se

calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Indicatorii comerciali și financiari au fost astfel prognozați pentru exprimarea de facto a stării actuale a obiectivului și astfel încât determinarea financiară să fie în echivalență cu o determinare patrimonială care să nu aibă în vedere aprecieri și deprecieri economice de piață (aprecieri și deprecieri externe obiectivului).

Abordarea prin capitalizarea veniturilor consideră ca valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit). Metoda constă în analiza veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate.

Abordarea implică studierea veniturilor și cheltuielilor istorice ale proprietății de evaluat, cât și pentru alte proprietăți concurente pentru care sunt disponibile informații. Scopul este acela de a estima venitul ce poate fi obținut de proprietate și care va fi capitalizat/actualizat pentru estimarea valorii.

Această metodă prezintă un grad ridicat de încredere deoarece la selectarea bunurilor comparabile s-au avut în vedere următoarele:

- veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criterii comune.
- așteptările pieței privind prețul de vânzare, perioada de deținere și impozitare sunt similare.
- condiții de finanțare și de piață care afectează proprietățile comparabile sunt similare, nefiind necesare corecții;

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul potențial brut anual (VPB)
- venitul brut efectiv anual (VBE)
- venitul net efectiv (VNE)
- rata de capitalizare a veniturilor nete

Pentru determinarea valorii prin capitalizarea veniturilor se parcurg mai multe etape:

Estimarea veniturilor anuale brut și net – prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea proprietății. Nivelul chiriei estimate ține cont de caracteristicile proprietății și de prețurile negociate în condiții relative asemănătoare.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietate în condiții de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operationale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei practicate la data evaluării.

Venitul net efectiv (VNE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spații neocupate, chirii neachitate, etc)

Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri și teren, primele de asigurare, cheltuielile cu managementul și cu lucrările

necesare mentinerii capacitatii de exploatare - acestea revin de regula proprietarului, chiriasul achitand doar chiria si cheltuielile cu utilitatile.

Venitul net din exploatare (VNE) este venitul anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare.

Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala.

$VNE = VBE - \text{Cheltuieli}$

Nu am avut suficiente informatii si datorita faptului ca societatea este in insolventa nu s-a putut utiliza aceasta metoda.

BUNURI MOBILE

4.6. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost este recunoscuta in multe tari si prin ea se stabileste limita superioara pana la care piata ar plati in mod normal pentru un bun echivalent.

S-a inspectat bunul si s-au analizat caracteristicile tehnice si starea fizică, configuratia si documentele de provenienta.

Aceasta metoda porneste de la o ipoteza de baza care presupune continuarea utilizarii existente a bunului si foloseste ca principiu de baza aplicabil - substitutia -avand ca baza de evaluare standardele internationale de practica in evaluare SEV 220 Imobilizari corporale mobile.

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual de inlocuire al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei deprecieri fizice, functionale sau economice.

Relatia de calcul este: Valoarea de piata = Cost actual (Cost de inlocuire) - Depreciere (fizica + functionala + economica).

Deprecierea fizica = pierderea de valoare ca rezultat al utilizarii si uzarii unui activ in functiune si din expunerea lui la factorii din mediul inconjurator.

Deprecierea functionala = pierderea de valoare rezultata ca urmare a actiunii unor factori interni (progresului tehnologic, aparitia de noi tehnologii).

Deprecierea economica = pierderea de valoare rezultata ca urmare a actiunii unor factori externi activelor (legislatie, management, lipsa fortei calificate de munca).

Costul de inlocuire net (valoarea ramasa actualizata) a bunului mobil evaluat s-a estimat cu relatia:

$$V_r = V_i (1 - G_{uz}/100)$$

in care, elementele folosite reprezinta:

V_i - costul de inlocuire brut (valoarea de inlocuire) al bunului evaluat si reprezinta toate cheltuielile care ar trebui facute la data evaluarii pentru cumpararea unui bun cu caracteristici similare.

G_{uz} - deprecierea (gradul de uzura fizica, moralasi economica) bunului mobil evaluat, stabilita pe baza urmatoarelor elemente:

- starea tehnica actuala estimata in urma examinarii vizuale;
- durata normala de utilizare conform prevederilor **HG 2139/30.11.2004**;
- durata ramasa de utilizare economica,
- vechimea utilajului;
- neadecvarea functionala, care tine seama de diferentele dintre caracteristicile tehnice ale utilajului existent si caracteristicile tehnice ale unui utilaj nou;
- deprecierea externa, economica, care se datoreaza interesului scazut al pietei pentru astfel de produse; din practica generala se poate concluziona o pierdere datorata deprecierei economice.

Abordarea prin cost presupune:

- estimarea costului de inlocuire brut (CIB) care este extras din piatasi poate fi definit ca fiind totalitatea cheltuielilor legate de achizitionarea unui mijloc fix nou, similar cu cel evaluat, inclusiv cele de legate de montare si punere in functiune;
- estimarea deprecierei mijlocului fix ce reprezinta pierderea in valoare a unui mijloc fix, rezultata din utilizare, din trecerea timpului sau neadecvarea datorata schimbarilor tehnologice sau modificarilor conditiilor pietei.

Nr	Denumire	Stoc	Valoare de piata totala Lei	Valoare de piata totala Euro
1	Aeroterma	3	1.708,70	369,50
2	STRUNG SNB 400*750 an 1992	1	8.915,57	1.927,98
3	Kit Brio Top (afisaj electronic)	1	259,82	56,19
4	Pompa prisma	1	248,16	53,66
5	Ciocan demolator panzer	1	160,61	34,73
6	Motocosoare O-MAC P7G 87	1	718,55	155,39
7	Masina fasonat fier	LIPSA	0,00	0,00
8	Miniexcavator TAKEUCHI TB 015	LIPSA	0,00	0,00
9	Utilaj de sapat nivel teren incarcator NEW HOLLAND	LIPSA	0,00	0,00
TOTAL VALOARE			12.011,41	2.597,46

Mentiuni aferente calculelor:

- Pe baza datelor si informatiilor culese de evaluatori de la proprietar si lichidator, s-a efectuat o analiza a depreciierilor care sa corespunda nivelului starii tehnica a bunurilor.

- Deprecierea functionala - 10% - 30% s-a estimat depreciere functionala pentru imobilizari deoarece nu au fost identificate bunuri cu utilizare superioara

- Deprecierea externa a fost estimata la 30%- a fost determinata din piata prin incadrarea costului de inlocuire in cotatele de piata ale bunurilor, iar procentul a fost extrapolat pentru toate bunurile in functie de vechime si de caracteristici.

4.7. Abordarea prin piață

Ofertele comparabile cu vehiculul supus evaluării sunt prezentate într-un format brut la capitolul de documente justificative. Din aceste oferte, vom selecta cele mai asemănătoare vehicule cu cel supus evaluării și vom evalua prin metoda comparației directe.

Pentru abordarea pe baza comparațiilor vom folosi ofertele de vanzare aflate in acest moment pe piata. In forma cea mai simpla, aceasta metoda se bazează pe formula:

$$\text{Pretul comparabilei +/- Corectii} = \text{Valoare}$$

Premisa majoră a abordării prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață al unui bun mobil este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul substituției, care stipulează că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru un bun mobil decât prețul unui bun mobil ce îi poate fi substituit în condiții similare.

Această metodă furnizează un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piață activă, dată fiind o disponibilitate suficientă a datelor de piață comparabile cu bunul supus evaluării.

În urma analizei ofertelor de vânzare de vehicule similare cu cel analizat, pe piața second-hand (site-uri www.autovit.ro, www.bestauto.ro, www.mobile.ro, www.olx.ro, etc.), anunțuri în presă, am selectat patru dintre cele mai asemănătoare oferte.

Calculul de evaluare prin metoda comparației directe de piață este prezentat în fișele din anexa 9-12.

Ajustările efectuate prin analiza comparativa fata de proprietatea subiect s-au aplicat astfel:

- Pentru dreptul de proprietate transmis: - nu s-au facut ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii
- Pentru conditii de finantare: - nu s-au facute ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii.
- Pentru conditiile de vanzare: toate comparabilele au fost ajustate cu 10% pe baza negocierilor actuale in preturile de tranzactie (preturile de oferta), a tranzactiilor foarte reduse pentru aceste tipuri de bunuri mobile
- Pentru conditii ale pietii: - nu au fost facute ajustari
- Pentru corectia de combustibil: - nu au fost facute ajustari
- Pentru anul fabricatiei: - au fost facute ajustari in functie de anul construirii; s-a estimat un procent de 10% pentru fiecare an diferenta intre comparabile si bunurile evaluate
- Pentru rulaj km: - au fost facute ajustari negative, respective pozitive in functie de numarul de km parcursi; s-a estimat un procent de 10% pentru comparabile pentru aprox 40.000 km - 50.000 km
- Pentru putere motor CP: - au fost facute ajustari comparabilelor pentru tipul si motorul diferit fata de al bunurilor evaluate; s-a estimat 10% pentru puterea mai mare/mica fata de subiectul evaluat
- Pentru stare tehnica- au fost facute ajustari negative comparabilelor ce sunt in stare buna de functionare fata de bunurile evaluate ce au starea satisfacatoare sau proasta conform anexelor; s-a estimat o ajustare de 500 euro - 1.000 euro in functie de complexitatea problemelor
- Pentru corectia de dotari: - au fost facute ajustari negative comparabilelor pentru dotari superioare fata de bunurile evaluate
- Pentru transmisie: - nu au fost facute ajustari
- Pentru situatia juridica: - au fost facute ajustari pozitive +200 Euro comparabilelor pentru situatia neinmatriculata

Dimensiunea corectiilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la proprietari, societati de profil, informatii de pe internet privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca valoarea bunurilor mobile sunt cele care au cea mai mica corectie totala procentuala si se apropie cel mai mult de subiectul evaluarii.

Nr. Crt.	Nr inmatriculare	Marca	Model	Valoare propusa Lei	Valoare propusa Euro
1	DB-21-SLC	MERCEDES	VITO	6.428	1.390
2	DB-12-ULS	FORD	TRANSIT	9.225	1.995
3	DB-09-VPJ	FORD	FIESTA	13.110	2.835
4	DB-09-ZVG	VOLKSWAGEN	TRANSPORTER	19.238	4.160
5	DB-09-VPI	DACIA	LOGAN	LIPSA	LIPSA
6	CT-10-LJU	OPEL	ASTRA	LIPSA	LIPSA
				48.001 lei	10.380 EUR

4.8. Prezentarea valorii finale

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

➤ **Adecvarea**

Prin acest criteriu evaluatorul judeca cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și valabilitatea pieței.

➤ **Precizia**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse comparabilelor utilizate.

➤ **Cantitatea informațiilor**

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța unei metode. Ambele criterii trebuie studiate însă în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o tranzacție/ofertă comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În urma discuțiilor cu agențiile imobiliare, a faptului că aceste proprietăți prezintă un interes foarte scăzut pe piața imobiliară și având în vedere suprafața mare de teren, zona analizată, precum și suprafața construită desfășurată mare pentru construcțiile supuse evaluării, evaluatorul a estimat un procent de 20% pentru vânzarea "în bloc" pentru bunurile imobile.



1. Proprietate imobiliară situată în Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlăua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, județ Dambovită, compusă din:	Valoare de piață Lei	Valoare de piață Euro
Construcția C1- Grajd animale	190.355	41.164
Construcția C2- Grajd animale	181.978	39.352
Construcția C3- Grajd animale	163.251	35.303
Construcția C4 - Locuință	65.150	14.089
Teren în suprafață de 90.000 mp	168.084	36.348
TOTAL	768.818	166.256

3. Alte imobilizări corporale	12.011	2.597
4. Mijloace transport	48.001	10.380

TOTAL	828.831 lei	179.234 €
--------------	--------------------	------------------

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, pentru valoarea proprietatilor imobiliare se propune valoarea estimată prin metoda bazată pe comparatii pentru proprietati, pentru valoarea bunurilor mobile se propune valoarea estimată prin metoda bazată pe comparatii pentru mijloace transport si prin cost pentru alte immobilizari corporale deoarece exprimă cel mai bine valoarea de piață a unor astfel de bunuri, toate cele trei criterii fiind îndeplinite.

Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cotaie inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:

1. Proprietate imobiliara situata in Sat Sotanga, Comuna Sotanga, tarlaua 15, parcela 319/1, nr. Cadastral 801, judet Dambovita, compusa din	Valoare de vanzare fortata Lei	Valoare de vanzare fortata Euro
Constructia C1- Grajd animale	142.766	30.873
Constructia C2- Grajd animale	136.483	29.514
Constructia C3- Grajd animale	122.438	26.477
Constructia C4 - Locuinta	48.863	10.567
Teren in suprafata de 90.000 mp	126.063	27.261
TOTAL	576.614	124.692

3. Alte imobilizari corporale	9.009	1.948
4. Mijloace transport	36.001	7.785

TOTAL	621.623 lei	134.425 €
--------------	--------------------	------------------

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ Valorile sunt valabile in conditiile in care in momentul inspectiei, proprietatile imobiliare nu sunt conectate la utilitati;
- ✓ Beneficiarul nu dispune de autorizatie de construire pentru proprietatea imobiliara, astfel de constructii putand fi executate fara intocmirea si aprobarea unei documentatii prealabile de urbanism si emiterea unei autorizatii de construire conform adresei nr.12.017/13.09.2012 emisa de Consiliul Judetean Dambovita.
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Valoarea este o predictie
- ✓ Valoarea este subiectiva
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,6243 LEI
- ✓ **Data evaluării: 25.05.2018**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluator Autorizat:

Pescu Mihai

