



Așteptând finalizarea negocierilor cu austriecii, Adama o mai pune de două blocuri care vor avea în total 200 de apartamente. Unul dintre blocuri va completa oferta Edenia Titan, proiect vândut în proporție de 95%, după cum spune Asher Lax, directorul de marketing al companiei, iar celălalt va fi construit în cadrul ansamblului rezidențial Optima tot din Titan, unde vânzările au ajuns la 85%.

„Pentru blocul cu 100 de apartamente care va fi construit la Edenia am schimbat un pic proiectul care era conceput în 2006. Lucrurile s-au schimbat de atunci. Lucrările vor începe cât mai curând cu putință, avem deja aprobările necesare, și vor dura 18-20 de luni, adică probabil până în prima parte a anului 2013”, spune Asher Lax.

În rest majoritatea dezvoltatorilor care mai au resurse se străduiesc să continue lucrările începute deja, GTC de exemplu a finalizat doar prima fază la Felicity Rezidențial, iar Opus Land & Development, dezvoltatorul deținut de grupul turc Buyukhanli, continuă lucrările pentru cea de-a doua fază a proiectului Cosmopolis din Ștefăneștii de Jos, unde vrea să finalizeze 180 de apartamente anul acesta.

Dacă vor apărea proiecte noi, acestea vor fi mici, de maximum 200 de apartamente, cu dimensiuni reduse, raportat la ce se construia în criză, pentru a se obține prețuri ceva mai mici.

Cât privește prețurile, Asher Lax spune că acum, pentru cele două blocuri, Adama va cheltui ceva mai mult de zece milioane de euro, bani proprii și credite bancare. Acesta vorbește despre un cost total de construcție de circa 600 de euro, destul de mult sub cifra de 750-800 de euro/mp avansată de unii reprezentanți ai pieței în urmă cu câteva săptămâni.

Despre vânzări numai de bine

„Am vândut 220 de apartamente în toată țara în 2010 și cred că vom vinde la fel și în 2011. În Ploiești vindem bine, anul ăsta, în trei luni cât în tot anul trecut, dar la Bacău lucrurile merg mai lent. Sunt foarte mulți plecați în străinătate din zona aceea și criza i-a împiedicat să mai trimită bani acasă. Unii nici măcar nu au bani să se întoarcă”, continuă Asher Lax.

Celălalt mare dezvoltator israelian, GTC, chiar dacă s-a mișcat foarte bine pe piața office, unde a pus pe piață un succes, City Gate, are probleme pe piața locuințelor unde are cinci proiecte lansate, unul finalizat (Colentina Residence), alături de prima fază din Felicity și a vândut anul trecut doar 34 de locuințe. Dezvoltatorul Cosmopolis mai are de vânzare 15 apartamente din cele deja finalizate și a vândut cam 20% dintre cele aflate în lucru.

Pe piață, dincolo de starea actuală, poate apărea un fenomen neplăcut. Construcția redusă de locuințe va determina o ofertă restrânsă în viitor, când situația economică se va îmbunătăți, iar o eventuală creștere a cererii ar putea determina scumpirea exagerată a locuințelor, în condițiile în care opțiunile de cumpărare nu vor fi prea numeroase.

2. Date referitoare la imobilul evaluat

2.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea persoanei juridice SC Tipart Group SRL.

2.2 Proprietarul

SC Tipart Group SRL

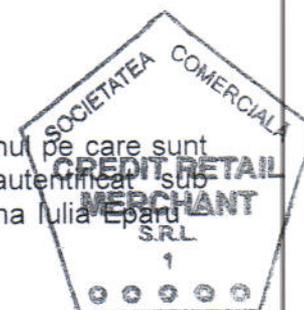
2.3 Dreptul de proprietate

Imobilele evaluate au fost dobândite de către proprietar conform:

Pentru apartamentele 2,3,4,5, hala de producție și birouri și trenul pe care sunt edificare construcțiile: Contract de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr.964/20.11.2006 de către BNPA Mona Eugenia Barbu și Diana Iulia Epard



[Handwritten signature]





Bucuresti, prin NP Mona Eugenia Barbu; Incheiere de intabulare nr.34141/21.11.2006;

- Pentru apartamentul 6: Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr.2414/22.12.2005 de catre BNP Lidia Dragan – Bucuresti; Incheiere de intabulare nr.37702/22.12.2005;

Imobilele sunt inscrise in Cartea Funciara nr. 37299, nr.cad. 1848/2 (teren si apartament 2), nr. 37300, nr.cad. 1848/3 (teren si apartament 3), nr. 4300, nr.cad. 1848/4 (apartament 4), nr. 51460, nr.cad. 1848/5 (apartament 5), nr. 63227, nr.cad. 1848/6 (apartament 6) si nr. 55911, nr.cad. 1848/7 (cladirea C2) a Municipiului Bucuresti, Sector 3.

2.4 Date generale privind imobilul evaluat

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Descrierea zonei

Imobilul se afla in zona sud-est mediana a Municipiului Bucuresti pe Splaiul Unirii, la numarul 201, intre podurile de pe raul Dmabovita de la Timpuri Noi (cca 620 de metri) si Mihai Bravu (cca 510 metri), pe malul nord-estic al raului.

Zona in care se afla imobilele evaluate este una mixta, caracterizata prin prezenta unor proprietati atat comerciale, de tip cladire de birouri sau spatii comerciale si showroom-uri, cat si rezidentiale.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Descrierea imobilului

Imobilul este unul mixt si consta dintr-un lot de teren intravilan cu destinatia curti constructii, pe care sunt edificate doua cladiri – C1 – Bloc de apartamente si C2 – hala productie si birouri. Cladirile C3 si C4 au fost desfiintate (nu au fost prezentate autorizatiile). In cadrul acestei proprietati au fost prestate activitati de productie tipografica (in cladirea C2 si subsolul cladirii C1) si activitati administrative in cadrul cladirii C1 (apartamentele 2,3,4,5,6).

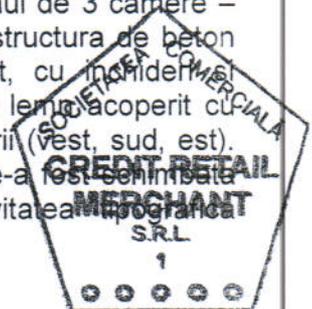
Descrierea cladirilor

C1 – Bloc de apartamente

Cladirea are un regim de inaltime S+P+E+M si a fost construita in anul 1938. Suprafata construita a acesteia este de 207,20 mp, fiind structurata in subsol – 2 camere, suprafata aproximativ identica cu suprafata construita la sol a cladirii din care face parte (inaltimea de cca 2,50 m permite utilizarea acestuia pentru diverse activitati); parter - 3 apartamente (unul de 2 camere – ap.4, unul de 3 camere – ap.5 si unul de 2 camere – ap.1); etaj 1 – 3 apartamente (unul de 1 camera – ap.3, unul de 2 camere – ap.6 si unul de 3 camere – ap.2) si mansarda - o singura camera – open space. Cladirea are o structura de beton armat, cu fundatii izolate, stalpi grinzii si plansee de beton armat, cu invelisul exterior compartimentari din caramida plina si acoperis de de tip sarpanta de lemn acoperit cu tabla. Accesul in cladire se realizeaza pe toate laturile libere ale cladirii (vest, sud, est). Apartamentele de la parter (4 si 5) si etaj (2,3 si 6) au fost unite si le-a fost schimbata destinatia pentru utilizarea ca si corp administrativ pentru activitatea tipografica.



[Handwritten signature]





desfasurata in cladirea C2 si la subsolul cladirii C1. Principalele modificari aduse celor 5 apartamente, modificari care se refera la diferenta dintre situatia fizica la data inspectiei si relevul fiecarui apartament continut in documentatia cadastrala, constau in: pentru apartamentul 2 - camera 5 camera a fost transformata in bucatarie, iar camera 6 bucatarie a devenit birou, toate celelalte camere fiind birouri, iar peretele nordic al vestibulului 7 a fost prevazut cu usa de acces catre apartamentul 3; pentru apartamentul 3 - accesul din holul scarii a fost desfiintat, baia 2 a devenit birou; pentru apartamentul 4 magazia de lemn exterioara cladirii C1 a fost desfiintata, vestibulul 3 a devenit bucatarie, zidul nordic al camerei 2 a fost desfiintat, apartamentul 4 alipindu-se fizic de apartamentul 5; pentru apartamentul 5 - peretele nordic al camerei 2 a fost mutat spre nord obtinandu-se o camera 3 mult mai mare si o camera 2 mult mai mica; pentru apartamentul 6 - terasa 5 a fost acoperita fiind inclusa in suprafata utila a apartamentului, pe culoarul 1, la capatul estic a fost realizat un grup sanitar, iar pe peretele vestic al camerei 3 a fost prevazut un acces catre apartamentul 2 si catre scara de pe latura vestica a cladirii.

Finisajele interioare constau in tamplarii exterioare din PVC cu geam termopan, usi metalice de acces pentru fiecare acces din exterior, pardoseli de beton acoperite cu mocheta de trafic intens, pereti si tavane tencuite, gletuite si acoperite cu vopsele lavabile. Cladirea este dotata cu calorifere de otel prin care circula agent termic de la centrala proprie. Cladirea este prevazuta cu alarma.

C2 - Hala productie si birouri

Cladirea are structura de beton armat, cu fundatii continue, grinzi stalpi si plansee de beton armat, inchideri din BCA si compartimentari usoare din gips carton sau fibra de sticla pe cadre metalice. Acoperisul este de tip sarpanta din ferme metalice acoperite cu panouri termoizolante de acoperis. Cladirea are un regim de inaltime P+1 si a fost finalizata in anul 2003, avand o arie construita la sol de 157,64 mp, o arie desfasurata de 315,28 mp si o arie utila totala de 279,26 mp (139,63 mp pe nivel).

Finisajele interioare constau in tamplarii exterioare din PVC cu geam termopan, usi metalice de acces pentru fiecare acces din exterior, pardoseli de beton acoperite partial cu gresie si linoleum, pereti si tavane tencuite, gletuite si acoperite cu vopsele lavabile. Cladirea este dotata cu calorifere de otel prin care circula agent termic de la centrala proprie. Cladirea este prevazuta cu alarma.

Descrierea terenului

Lotul de teren are o suprafata de 1.001,94 mp (1.036 mp din masuratori), are o forma regulata, poligonala si nu prezinta denivelari sau pante. Acesta are urmatoarele vecinatati:

- la nord - proprietate Splaiul Unirii 199A (25,70 ml) si proprietate Str. Calugareni 68 (26.64 ml)
- la est - proprietate Splaiul Unirii 205-207 si proprietate Str. Calugareni 68 (17,75 ml) si proprietate Splaiul Unirii 203 (7,50 ml)
- la sud - proprietate Splaiul Unirii 203 (20,35 ml+6,79 ml+6,36 ml)
- la vest - Splaiul Unirii (24,36 ml)

Pe suprafata libera, neconstruita terenul este prevazut cu drumuri de acces din beton, platforme betonate si spatii verzi. Imobilul este imprejmuit cu gard cu soclu si stalpi din beton armat si zidarie.

Imobilul are urmatoarele utilitati: - apa curenta din reseaua urbana
- gaz de la reseaua urbana
- canalizare in reseaua urbana
- electricitate din reseaua urbana



[Handwritten signature]





3. Evaluarea imobilului

3.1. Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru estimarea valorii de piata s-au ales metoda comparatiei de piata si metoda capitalizarii veniturilor.

Abordarea prin comparatii se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute, luand in considerare elementele de comparatie.

In abordarea pe baza de venit este masurata valoarea prezenta a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce deriva din cadrul proprietatii. Fluxurile de venituri ale unei proprietati si valoarea de revanzare dupa durata de previziune explicita vor fi convertite intr-o valoare prezenta.

3.2. Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

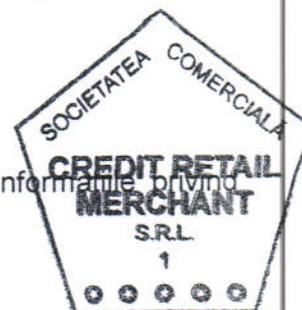
Practic, tinand cont de tipul cladirii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de spatii cu destinatie comerciala. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

Cea mai buna utilizare a imobilului este o facilitate industriala de productie (de la cea textila pana la cea de piese si subansamble pentru industria auto)

Abordarea prin metoda comparatiei de piata

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza pe perechi de date**. Informatiile privind



vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

S-au selectat comparabile din zona unde se afla imobilele atat pentru teren, cat si pentru apartamente cu una camera , doua si trei camere si pentru hala industrială cu teren.

Rezultatul aplicarii metodei este dat in anexele 1 (pentru teren), 2 (pentru apartamentul 2), 4 (pentru apartamentul 3), 6 (pentru apartamentul 4), 8 (pentru apartamentul 5), 10 (pentru apartamentul 6) si 12 (pentru cladirea C2 –hala productie si birouri cu teren). Rezultatele sunt centralizate in tabelul de mai jos:

Proprietate	Valoare comparatii [Eur]	Valoare comparatii [Lei]
Teren	1,004,500	4,248,100
Ap.2	66,600	281,700
Ap.3	29,700	125,600
Ap.4	45,100	190,700
Ap.5	45,000	190,300
Ap.6	50,300	212,700
Hala	1,186,000	5,015,700
Total	1,422,700	6,016,700

3.4. Metoda actualizarii veniturilor

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

▪ Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pe piata imobiliara specifica pentru imobile similare in zona sunt la un nivel mediu de 4-6 EUR/mp/luna pentru apartamente si 5-9 Euro/mp/luna pentru hale industriale. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, si particularitatea proprietatii imobiliare s-a ales o valoare a chiriei de prezentata in anexele de calcul pentru apartamente si hala si un grad de ocupare de **90%** pe an.

▪ Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;



[Handwritten signature]





- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pentru acest raport s-a realizat un studiu al pieței proprietăților rezidențiale din categoria imobilelor – comparabile cu proprietatea de evaluat, și anume acele situații în care acestea se tranzacționează sau se închiriază, producând venit.

Cererea de imobile tip apartament in bloc de locuinte sau hala industrială, în zona în care este dispusă proprietatea imobiliară de evaluat, se caracterizează prin cumpărători informați care vor să achiziționeze proprietăți în zonă sau să închirieze astfel de proprietăți.

Rata totală de capitalizare, dreptul deplin de proprietate - c este dată de raportul dintre **Venitul Net din Exploatare** (anual) – **VNE** - și **Valoare** .

$$c = \text{VNE} / \text{Valoare}$$

Pentru estimarea valorii de piață a **imobilelor de tip apartament in bloc de locuinte**, am ales o rată de capitalizare: **c = 5,00%**.

Pentru estimarea valorii de piață a **imobilelor de hala si teren**, am ales o rată de capitalizare: **c = 9,00%**.

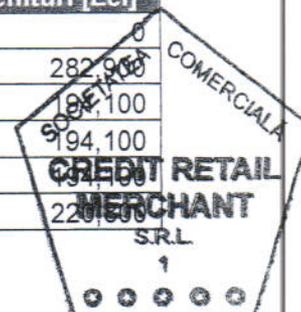
Pentru hala de productie si birouri s-a ales o valoare medie a chiriei luandu-se in calcul atat spatiul de birouri cat si spatiul de productie. De asemenea a fost luat in calcul o suprafata excedentara de teren de cca 750 mp, care s-a calculat la valoarea obtinuta prin metoda comparatiei de piata pentru teren (anexa 1). Pentru apartamente nu s-au luat in calcul suprafetele de teren aferente, acestea nefiind semnificative fata de suprafata totala a terenului pe care este edificata constructia C1.

Rezultatul aplicarii metodei este dat in anexele 3 (pentru apartamentul 2), 5 (pentru apartamentul 3), 7 (pentru apartamentul 4), 9 (pentru apartamentul 5), 11 (pentru apartamentul 6) si 13 (pentru cladirea C2 –hala productie si birouri cu teren). Rezultatele sunt centralizate in tabelul de mai jos:

Proprietate	Valoare actualizare venituri [Eur]	Valoare actualizare venituri [Lei]
Teren	0	0
Ap.2	66,900	282,900
Ap.3	31,200	130,100
Ap.4	45,900	194,100
Ap.5	45,900	194,100
C1	52,200	220,100



[Handwritten signature]





Hala	1,080,000	4,567,000
Total	1,322,100	5,653,000

4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Imobilele evaluate sunt situate in Municipiul Bucuresti, Str. Splaiul Unirii, nr.201, sector 3, constand din teren intravilan in suprafata de 1.001,94 mp (1.036 mp din masuratori), pe care sunt edificate constructiile C1-Bloc apartamente P+E+M Ac=207,20 mp, din care sunt detinute in proprietate: apartamentul 2 situat la etajul 1, avand suprafata totala de 78,43 mp, apartamentul 3 situat la etajul 1, avand suprafata totala de 30,12 mp, apartamentul 4 situat la parter, avand suprafata totala de 43,98 mp, apartamentul 5 situat la parter, avand suprafata totala de 49,09 mp si apartamentul 6 situat la etajul 1, avand suprafata totala de 49,55 mp., C2-Hala productie si birouri P+1E Ac=157,64 mp, avand nr. cadastrale 1848/2;1848/3;1848/4;1848/5;1848/6;1848/7, proprietatea SC Tipart Group SRL, conform actelor de proprietate prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

S-au avut in vedere doua variante de obtinere a valorii obiectului evaluat, si anume:

- Varianta I – valoarea proprietatii a rezultat in urma aplicarii metodei comparatiei de piata pentru fiecare imobil (teren, apartamente, hala cu teren)
- Varianta II – valoarea proprietatii a rezultat in urma aplicarii metodei actualizarii veniturilor din chirii pentru fiecare imobil in parte (apartamente, hala cu teren excedentar)

S-a optat pentru valoarea cea mai mica aferenta fiecarui imobil in parte, din valorile obtinute prin aplicarea metodelor realizate. Astfel, pentru apartamente valorile de piata au fost considerate valorile obtinute prin metoda comparatiilor de piata (criteriul fiind cea mai mica valoare), iar pentru hala cu teren excedentar valoarea de piata a fost considerata valoarea obtinuta prin aplicarea metodei actualizarii veniturilor (pe criteriul cea ma mica valoare). Alegerea valorii poate fi urmarita in tabelul de mai jos:

Proprietate	Valoare comparatii [Eur]	Valoare comparatii [Lei]	Valoare actualizare venituri [Eur]	Valoare actualizare venituri [Lei]	Valoare de piata [Eur]	Valoare de piata [Lei]
Teren	1,004,500	4,248,100	0	0	1,004,500	4,248,100
Ap.2	66,600	281,700	66,900	282,900	66,600	281,700
Ap.3	29,700	125,600	31,200	194,100	29,700	125,600
Ap.4	45,100	190,700	45,900	194,100	45,100	190,700
Ap.5	45,000	190,300	45,900	194,100	45,000	190,300
Ap.6	50,300	212,700	52,200	220,800	50,300	212,700
Hala	1,186,000	5,015,700	1,080,000	4,567,000	1,080,000	4,567,000
Total	1,422,700	6,016,700	1,322,100	5,653,000	1,316,700	5,568,000

Valoarea totala a imobilelor a rezultat in urma insumarii valorii apartamentelor obtinuta prin metoda comparatiilor de piata si a valorii halei cu teren excedentar obtinuta in urma aplicarii metodei actualizarii veniturilor. Valoarea totala este **1.316.700 Euro** sau **5.568.000 Lei**.

Valoarea de lichidare rezulta ca urmare a ponderarii cu 30% a valorii de piata. Astfel, valoarea de lichidare, cat si valorile insumate ale acestora sunt prezentate in tabelul urmatoare:



[Handwritten signature]





Proprietate	Valoare de piata [Eur]	Valoare de piata [Lei]	Valoare de lichidare [Eur]	Valoare de lichidare [Lei]
Teren	1,004,500	4,248,100	703,200	2,973,700
Ap.2	66,600	281,700	46,600	197,200
Ap.3	29,700	125,600	20,800	87,900
Ap.4	45,100	190,700	31,600	133,500
Ap.5	45,000	190,300	31,500	133,200
Ap.6	50,300	212,700	35,200	148,900
Hala	1,080,000	4,567,000	756,000	3,196,900
Total	1,316,700	5,568,000	921,700	3,897,600

Valorile nu contin TVA.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport. Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile noastre si pe informatiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor majore ce pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia unei proprietati. Astfel, valoarea estimata de noi in urma evaluarii proprietatii trebuie considerata ca fiind „cea mai buna estimare,, a valorii proprietatii in conditiile date de definitia Valorii de Piata, asa cum apare ea in Standardele Internationale de Evaluare.