

## **Raport de evaluare**

### **Teren extravilan**

Jilava, Tarla 8, Parcela 22, Jud. Ilfov

AUGUST 2015

**Coldwell Banker**  
Research & Valuation

Joi, 06 August 2015

Catre: SC PREMIUM PRO INVEST SRL, prin reprezentant judiciar ROMINSOV SPRL

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare aflate in patrimoniul SC Premium Pro Invest SRL situata in extravilanul loc. Jilava, Tarla 8, Parcela 22, Jud. Ilfov. Proprietatea evaluata este formata din teren liber in cota indiviza de 2,050mp din totalul suprafetei de 16,200mp. Imobilul este inscris in Cartea Funciara nr. 51826 (Nr. CF vechi 2057)a loc. Jilava vand numarul cadastral 1641.

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra privind evaluarea proprietatilor imobiliare aflate in patrimoniul SC Premium Pro Invest SRL, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare.

## OBIECTUL EVALUARII

Proprietatea imobiliara aflata in patrimoniul SC Premium Pro Invest SRL, constand in **teren extravilan** cu destinatia „arabil”, situat in extravilanul loc. Jilava, Tarla 8, Parcela 22, Jud. Ilfov, compus dintr-un lot in suprafata de 2,050mp reprezentand 12,65% din totalul suprafetei de 16,200mp. Imobilul este inscris in cartea funciara cu nr. 51826 (Nr. CF vechi 2057)a loc. Jilava vand numarul cadastral 1641.

Dreptul de proprietate asupra terenului apartine lui SC TEAM INVESTMENT PROPERTY SRL in cota de 25%, SC RONEN AHARONI TEAM SRL in cota de 12.35%, Rachel Noam in cota de in cota de 50% si SC PREMIUM PRO INVEST SRL- in in falimentin cota de 12.65%, cu sediul in Bucuresti, B-dul Pache Protopopescu, nr. 30, Sector 2, Numar de inregistrare la registrul comertului J40/4195/2005, CUI 17313142.

## SCOPUL EVALUARII

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare definite anterior, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, in vederea informarii beneficiarului.

## CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI

Beneficiarul raportului de evaluare este **SC PREMIUM PRO INVEST SRL** – in faliment, prin reprezentant judiciar **ROMINSOV SPRL**.

Avand in vedere Statutul ANEVAR, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de Client si de Beneficiar.

## DATA EVALUARII

Prezentul raport a fost intocmit pentru data de **06 August 2015**.

#### REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

Compania Coldwell Banker a fost insarcinata sa evalueze dreptul de proprietate al SC PREMIUM PRO INVEST SRL asupra imobilului situat in extravilanul loc. Jilava, Tarla 8, Parcela 22, Jud. Ilfov aflat in patrimoniu, respectiv cota indiviza de 12.65% dintr-un teren extravilan in suprafata totala de 16,200 mp.

In procesul de evaluare s-a tinut cont de locatie si posibilitatile de construire ale zonei analizate si ale lotului in cauza. Procesul de evaluare a fost fundamentat pe date de piata privind loturi de teren cu deschidere la drum adiacent Sos. De Centura Bucuresti, disponibile spre vanzare la data evaluarii.

Evaluatorul a aplicat metoda comparatiilor de piata pentru a determina o indicatie asupra valorii, aceasta reflectand cel mai bine raportul cerere-oferta actual.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea **valoare de piata** estimata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii:

<b>Valoare de piata</b>	<b>97,000 euro</b>		<b>428,013 lei</b>
		<b>echivalent</b>	
<b>Din care cota de 12,65%</b>	<b>12,271 euro</b>		<b>54,144 lei</b>

**Nota:** Valoarea de piata nu tine cont de TVA.

---

Coldwell Banker Valuation & Research

**Octavian Vandici**

Evaluator - Membru Titular ANEVAR

# CUPRINS

<b>CUPRINS .....</b>	<b>4</b>
<b>1. DATE GENERALE .....</b>	<b>5</b>
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	5
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....	5
1.3 SCOPUL EVALUARII .....	5
1.4 OBIECTUL EVALUARII.....	5
1.5 TIPUL VALORII.....	5
1.6 DATA EVALUARII .....	6
1.7 AMPLOAREA INVESTIGATIEI .....	6
1.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE .....	6
1.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....	6
1.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE .....	7
1.11 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV .....	7
<b>2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....</b>	<b>8</b>
<b>3 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....</b>	<b>10</b>
3.1 SITUATIA JURIDICA .....	10
3.2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE .....	11
<b>4 CEA MAI BUNA UTILIZARE.....</b>	<b>13</b>
<b>5 ESTIMAREA VALORILOR .....</b>	<b>14</b>
5.1 PROCEDURA DE EVALUARE .....	14
5.2 ETAPE PARCURSE .....	14
5.3 EVALUARE TEREN– METODA COMPARATIILOR DE PIATA .....	14
<b>6 RECONCILIAREA REZULTATELOR .....</b>	<b>17</b>
6.1 ANALIZA VALORILOR .....	17
<b>7 ESTIMAREA FINALA A VALORII .....</b>	<b>18</b>
<b>8 VANZAREA FORTATA .....</b>	<b>20</b>

## 1. DATE GENERALE

Datele generale prezentate in cele ce urmeaza contin aspectele care fac parte din termenii de referinta ai evaluarii.

### 1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **SC. CBAR Research & Valuation Advisors SRL** dba Coldwell Banker Valuation. E-mail: [office@cbvaluation.ro](mailto:office@cbvaluation.ro); [www.cbvaluation.ro](http://www.cbvaluation.ro)/ Telefon: 021.200.39.39

### 1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Beneficiarul raportului de evaluare este **SC PREMIUM PRO INVEST SRL** – in faliment, prin reprezentant judiciar **ROMINSOV SPRL**.

Avand in vedere Statutul ANEVAR, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de Client si de Beneficiar.

### 1.3 SCOPUL EVALUARII

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare definite anterior, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, in vederea informarii beneficiarului.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit decat in scopul mentionat.

Standardele de evaluare ANEVAR 2015 aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general), SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 – Implementare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### 1.4 OBIECTUL EVALUARII

Proprietatea imobiliara aflata in patrimoniul SC Premium Pro Invest SRL, constand in **teren extravilan** cu destinatia „**arabil**”, situat in extravilanul loc. Jilava, Tarla 8, Parcela 22, Jud. Ilfov, compus dintr-un lot in suprafata de 2,050mp reprezentand 12,65% din totalul suprafetei de 16,200mp. Imobilul este inregistrat in cartea funciara cu nr. 51826 (Nr. CF vechi 2057) a loc. Jilava vand numarul cadastral 1641.

Dreptul de proprietate asupra terenului apartine lui SC TEAM INVESTMENT PROPERTY SRL in cota de 25%, SC RONEN AHARONI TEAM SRL in cota de 12.35%, Rachel Noam in cota de in cota de 50% si SC PREMIUM PRO INVEST SRL- in in falimentin cota de 12.65%, cu sediul in Bucuresti, B-dul Pache Protopopescu, nr. 30, Sector 2, Numar de inregistrare la registrul comertului J40/4195/2005, CUI 17313142.

### 1.5 TIPUL VALORII

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Tipul de valoare estimata in prezentul raport o reprezinta **valoarea de piata** a drepturilor de proprietate, asa cum este ea definita de Standardele de evaluare in vigoare (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR).

Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe. Conform Standardelor Internationale de Evaluare, definitia valorii de piata este urmatoarea:

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

Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a se include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o corectie pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei.

## 1.6 DATA EVALUARII

Data la care se aplica opinia asupra valorii este **06 August 2015**.

## 1.7 AMPLOAREA INVESTIGATIEI

Inspectia proprietatii a fost facuta in data de 09 Iulie 2015, de catre Evaluator.

## 1.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii preluate la inspectia proprietatii;
- Informatii preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

## 1.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia.

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Beneficiar.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertele persoane.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.

Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa data inspectiei sau data raportului.

Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului.

Suprafetele incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Beneficiar si nu au fost investigate de catre evaluator. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatii evaluate.

Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului.

Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul.

Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

#### 1.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

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

#### 1.11 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, devenite obligatorii pentru toti membrii ANEVAR.

## 2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Localizare

Proprietatea evaluata este amplasata in planul secund fata de Sos. de Centura a Bucurestiului si Sos. Giurgiului. In apropiere se afla Ansamblul Gloria si Gara Jilava (~1,5km) si spatiile industriale Arteca si Pilorex. Zona este formata din terenuri libere utilizate in agricultura.

Infrastructura zonei este slab dezvoltata, drumul de acces este din pamant. Imobilul nu dispune de utilitati tehnico-edilitare. Lotul de teren analizat este liber, nu au fost identificate limitele terenului, evaluatorul identificand numai zona de amplasare a acestuia.

### Gradul de construire a zonei

Zona este slab dezvoltata in proportie de aproximativ 10-20%, tinand cont de numeroasele suprafete de teren libere. Loturile cu deschidere la arterele principale din zona au destinatie comerciala sau industriala iar loturile din vecinatate sunt utilizate in exploatare agricole.

### Rata de crestere

Apreciem ca fiind o rata scazuta cu un numar limitat de proiecte anuntate pentru perioada imediat urmatoare. Luand in considerare caracterul zonei, rata de crestere a fost afectata in principal de scaderea consumului. Piata terenurilor agricole din Romania a cunoscut un interes deosebit in 2014 din partea diferitelor categorii de clienti, convinsi fiind de potentialul acestui segment de piata, generat de diferenta semnificativa de pret intre terenurile din Romania si cele din Europa vestica.

### Cerere

In zona cererea de terenuri este inca scazuta, cauza principala constand in faptul ca zona nu are un drum de acces modernizat iar terenurile au un potential redus de dezvoltare imobiliara. Pentru perioada urmatoare nu estimam schimbari semnificative la nivel de cerere.

Cererea provine atat dinspre investitorii locali, cat si nationali.

### Oferta

Oferta de terenuri in aceasta zona este mica, consideram ca depaseste nivelul cererii. Nu au fost identificate oferte de terenuri similare in vecinatatea proprietatii evaluate. Cea mai mare parte a loturilor disponibile sunt amplasate de-a lungul soselei de centura sau a E85. Oferta include de asemenea loturi de teren situate in planul II, cu acces si vizibilitate mai putin favorabile. Majoritatea acestor loturi au destinatie agricola sau pot fi utilizate si in dezvoltari imobiliare.

Preturile de oferta cerute pentru aceste loturi sunt distribuite intr-un spectru larg, fiind influentate de localizare, vizibilitate si acces la utilitati. Au fost identificate proprietati listate la vanzare, atat terenuri extravilane, cat si extravilane, preturile acestora variind intre 5 si 20 euro/mp.

### Echilibrul cerere-

Dezechilibru in favoarea cererii in momentul prezent. Pentru zona analizata, estimam o oferta mai mare comparativ cu cererea disponibila, iar



## **oferta**

perspectivele nu indica o schimbare de trend pentru urmatoarele 12 luni.

Tinand cont ca numarul investitorilor este mic, vanzatorii ar putea accepta un pret mai mic in vederea incheierii unei tranzactii. Aceasta se traduce printr-o constrangere a vanzatorului, in conditiile in care optiunile de finantare sunt putine, iar bancile nu sunt deschise la negocieri (pentru achizitia de terenuri).

## **Preturi**

Cea mai mare parte a tranzactiilor din zona au fost facute in perioada de boom economic, pana in anul 2008. Proprietatile listate la vanzare au preturi de oferta surprinse intre 10 si 20 euro/mp, in functie de localizare, vizibilitate si acces la utilitati. Majoritatea ofertelor snt amplasate adiacent Garii Jilava si arterelor principale de circulatie.

## **Evolutia valorilor imobiliare**

Fata de nivelul din 2013- 2014, preturile proprietatilor imobiliare in Jilava Ilfov au scazut cu aproximativ 10%, in unele cazuri chiar si cu 20%. Oferta ridicata in contrapartida cu cererea mica au condus la o scadere a preturilor. In anul 2015 interesul potentialilor investitori creste timid iar piata nu cunoaste modificari spectaculoase

## **Timpul de vanzare/inchiriere**

Se aproximeaza un timp de vanzare de aproximativ 12 – 18 luni pentru proprietatea supusa evaluarii, conform agentilor imobiliare locale.

Perioada de vanzare este mare si datorita situatiei juridice a proprietatii evaluate, persoana juridica avand drept de proprietate in cota indiviza pentru o suprafata de 2,050 mp respectiv 12.65% din totalul de 16,200mp cat are toata suprafata terenului.

## **Factori de vandabilitate**

Proprietatea in cota indiviza, zona cu potential redus in ceea ce privesc dezvoltarile pe termen mediu.

Incertitudine legata de posibilitatile de construire.

## **Previziuni**

Preturile pentru proprietati similare pot inregistra modificari.

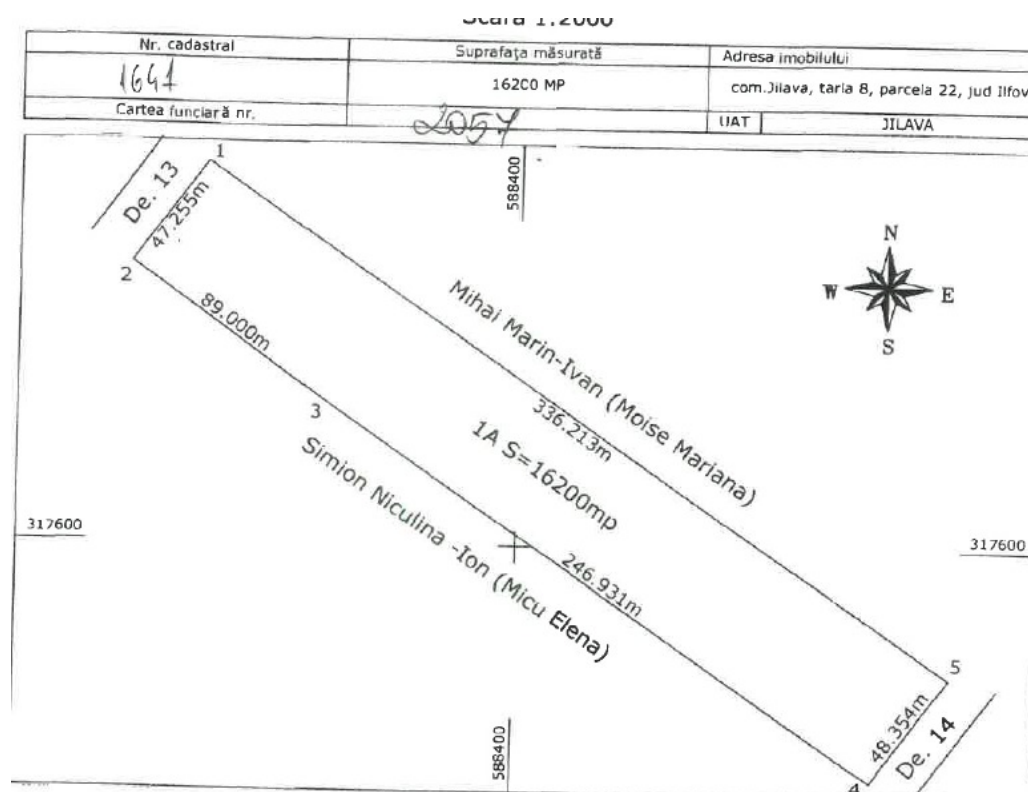
Linear este cuvantul de ordine pentru evolutia preturilor de pe piata de real estate la sfarsitul a sase luni. Dupa cum s-a mentionat anterior cresterea cererii este timida, in consecinta numarul total de tranzactii nu prezinta modificari minore fata de 2014 si 2013. Pentru urmatorii ani evaluatorul nu considera si nu are informatii legate de posibile dezvoltari imobiliare in zona.

## 3 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 3.1 SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara aflata in patrimoniul SC Premium Pro Invest SRL, constand in teren extravilan cu destinatia „arabil”, situat in extravilanul loc. Jilava, Tarla 8, Parcela 22, Jud. Ilfov, compus dintr-un lot in suprafata de 2,050mp reprezentand 12,65% din totalul suprafetei de 16,200mp. Imobilul este inregistrat in cartea funciara cu nr. 51826 (Nr. CF vechi 2057) a loc. Jilava vand numarul cadastral 1641.

Dreptul de proprietate asupra terenului apartine lui SC TEAM INVESTMENT PROPERTY SRL in cota de 25%, SC RONEN AHARONI TEAM SRL in cota de 12.35%, Rachel Noam in cota de in cota de 50% si SC PREMIUM PRO INVEST SRL- in in falimentin cota de 12.65%, cu sediul in Bucuresti, B-dul Pache Protopopescu, nr. 30, Sector 2, Numar de inregistrare la registrul comertului J40/4195/2005, CUI 17313142.



*Plan de situatie*

Terenul in suprafata de 16,200 mp apartine SC TEAM INVESTMENT PROPERTY SRL in cota de 25% conform Contract de vanzare cumparare aut.sub.nr 1071 din 24.03.2008, SC RONEN AHARONI TEAM SRL in cota de 12,35% conform Contract de vanzare cumparare aut.sub.nr. 1090 din 25.03.2008, Incheiere de completare nr. 5372 din 09.04.2008, Rachel Noam in cota de in cota de 50% conform Contract de vanzare cumparare aut.sub.nr 1073 din 24.03.2008 si SC PREMIUM PRO INVEST SRL- in in falimentin cota de 12.65% conform Contract de vanzare cumparare aut.sub.nr.1091 din 25.03.2008.

Lista documentelor care au stat la baza raportului este prezentata mai jos:

- *Contract de vanzare cumparare aut. Nr. 1091 din 25.03.2008, Incheiere de completare nr. 5371 din 09.04.2008*
- *Extras de carte funciara pentru informare nr. 45287 din 20.03.2008*
- *Extras de carte funciara pentru informare nr. 97879 din 14.09.2009*
- *Incheiere de intabulare nr. 48785 din 26.03.2008*
- *Extras de carte funciara pentru informare nr. 48785 din 26.03.2008*
- *Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate*

Asupra dreptului de proprietate greveaza sarcini si/sau servituti si s-au constituit garantii bancare sau ipotecii, care limiteaza dreptul de proprietate dar pentru scopul acestei evaluari s-a considerat ca proprietarul are drepturi depline cu tot ce decurge din aceasta calitate. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

### 3.2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Proprietatea evaluata este amplasata in planul secund fata de Sos. de Centura a Bucurestiului si Sos. Giurgiului. In apropiere se afla Ansamblul Gloria si Gara Jilava (~1.5 km) si spatiile industriale Arteca si Pilorex. Zona este formata din terenuri libere utilizate in agricultura.

Infrastructura zonei este slab dezvoltata, drumul de acces este din pamant, fara utilitati tehnico-edilitare.

Lotul de teren analizat este liber, nu au fost identificate limitele terenului, evaluatorul identificand numai zona de amplasare a acestuia.



Harta locatie

Accesul in zona se realizeaza pe langa Gara Jilava si Ansamblul Gloria Jilava dupa care se trece peste calea ferata si se urmeaza drumul de pamant.

### Descrierea Terenului

Terenul evaluat are o suprafata totala de 16,200 mp, detine nr. cadastral 1641, intabulat in CF nr. 51826 (Nr. CF vechi 2057) UAT Jilava.

Terenul este amplasat intr-o zona nedezvoltata, avand forma regulata de dreptunghi si topografie plata; terenul are deschidere de 48,35 metri liniari la drumul de acces, asa cum apare in documentatia cadastrala, avand un raport al laturilor de 14/100.

Alte caracteristici:

- ✓ Terenul nu este imprejmuit;
- ✓ Topografia terenului este plana;
- ✓ Poluarea sonora din zona este medie (in apropiere se afla linii de cale ferata, nu se cunosc surse de poluare care sa afecteze proprietatea analizata.
- ✓ Pe suprafata terenului nu sunt prezente utilitati publice.
- ✓ Accesul pe proprietate se face de pe drum de pamant. In zona se poate ajunge utilizand Str. Garii.



*Localizare teren*

## 4 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

**Definiția:** Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a determina cea mai bună utilizare s-a analizat cea mai bună utilizare a **terenului liber**.

Cele patru criterii pe care cea mai bună utilizare va trebui să le îndeplinească sunt: legal permisibil, fizic posibil, fezabil financiar și maxim profitabil.

<b>Legal permisibil</b>	Proprietatea subiect este localizată într-o zonă în curs de dezvoltare din punct de vedere urban. Vecinătățile constau în terenuri libere utilizate în exploatarea agricolă.
<b>Fizic posibil</b>	Marimea lotului de teren, forma acestuia și caracteristicile fizice sunt favorabile exploatarea agricolă.
<b>Economic fezabil</b>	Segmentul terenurilor agricole prezintă condiții favorabile pentru exploatarea de acest gen.
<b>Maxim profitabil</b>	Ținând cont de locație, marimea lotului de teren și de cele menționate anterior sunt îndeplinite premisele de maximă profitabilitate pentru terenurile cu destinația agricolă.

Din analiza celor patru criterii, evaluatorul a concluzionat că cea mai bună utilizare a terenului **destinația agricolă**.



## 5 ESTIMAREA VALORILOR

### 5.1 PROCEDURA DE EVALUARE

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

Pentru determinarea acestei valori au fost folosite următoarele:

- Abordarea prin comparații de piață;

Prin aplicarea acestei metode și a tehnicilor aferente, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață posibil obținabilă în zona respectivă și la data evaluării.

### 5.2 ETAPE PARCURSE

Etapile care au stat la baza procesului de evaluare au fost:

- documentarea, pe baza documentației puse la dispoziție de către client;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipurilor de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

### 5.3 EVALUARE TEREN – METODA COMPARATIILOR DE PIATA

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* sau/si criterii calitative – *analiza comparațiilor relative*. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la *analiza pe perechi de date*.

*Analiza pe perechi de date* este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in cazul nostru terenuri, in zona analizata. Pentru estimarea valorii de piata a terenului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele la vanzare din zona respectiva si s-au folosit 3 comparabile prezentate mai jos:

- Comparabila 1**      Oferta de vanzare teren amplasat la 100m de centura zona linistita, in Jilava posibilitate trecere in intravilan. Pretul este negociabil.se poate parcela. Pretul de oferta este de 9 euro/mp
- Comparabila 2**      Teren de vanzare Ilfov-Jilava  
amplasat extravilan in suprafata de 2966 mp , terenul se afla pe sos. de centura in spatele la bazine. Pretul de oferta este de 10.11 euro/mp
- Comparabila 3**      Teren extravilan in suprafata de 14.641 mp situat in Jilava, aflat in vecinatatea soselei de centura si penitenciarului jilava.Deschidere: 44, 7mp. Pretul de oferta este de 8.2 euro/mp

Pe baza acestor comparabile s-au aplicat corectii legate de:

**Marja de negociere**      S-a aplicat o marja de negociere de 20% pentru preturile de oferta, marja specifica pietei terenurilor in zona analizata

**Localizare**              In ceea ce priveste localizarea fiecărei comparabile, s-a aplicat o corectie de -5% comparabilei 1 si -10% comparabilei 2, tinandu-se cont de amplasarea acestora fata de caile de acces.

**Restrictii legale**      La restrictii legale, avand in vedere ca terenul este o cota indiviza dintr-un intreg, s-a incercat estimarea din piata a procentului de corectie a unor terenuri care reprezinta o cota intreaga fata de terenuri reprezentand cote indivize. Din analiza de piata realizata pe terenuri agricole ( a fost analizat un teren localizat in Toporu reprezentand o cota indiviza, prin comparatie cu terenuri localizate in aceeasi zona). Din aceasta analiza a rezultat un procent de corectie de cca. 10 % a terenurilor proprietati cote

intregi fata de terenurile in cota indiviza

**Utilitati disponibile**

Comparabila 3 dispune de acces la utilitati, aceasta a fost ajustata negativ cu o corectie procentuala de 10%, aceasta comparabila fiind considerata mai favorabila.

**Caracteristici fizice**

Comparabila 2 a fost ajustat cu +5%, tinand cont de suprafata lotului, fata de proprietatea subiect, care are o suprafata a lotului de peste 16,000 mp.

Rezultatul metodei este prezentat mai jos:

**Valoarea terenului pentru suprafata de 2,050mp este:**

**6.1 €/mp respectiv 12,271 € echivalent 54,144 lei**

*Evaluarea terenului este prezentata in anexa 1.*



## 6 RECONCILIAREA REZULTATELOR

### 6.1 ANALIZA VALORILOR

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori estimate pentru proprietatile imobiliare supuse evaluarii (valorile nu tin cont de TVA):

Abordare	Abordarea prin comparatie
<b>Valoare</b> in euro/mp	<b>6.0</b>
<b>Valoare</b> in euro	<b>12,271</b>
<b>Valoare</b> in lei	54,144
<i>Curs de schimb ron/euro la 06.08.2015</i>	<i>4.4125</i>

Evaluatorul a aplicat metoda comparatiilor de piata pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata a proprietatii. Valoarea de piata a fost selectata cea rezultata din metoda comparatiilor.

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

#### **Adecvarea**

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

#### **Precizia**

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

#### **Cantitatea informatiilor**

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

## 7 ESTIMAREA FINALA A VALORII

Compania Coldwell Banker a fost insarcinata sa evalueze dreptul de proprietate al SC PREMIUM PRO INVEST SRL asupra imobilelor aflate in patrimoniu, respectiv un lot de teren extravilan in suprafata totala de 16,200 mp din care SC PREMIUM PRO INVEST SRL detine in cota indiviza 12,65% respectiv 2,050mp..

In procesul de evaluare s-a tinut cont de locatie si posibilitatile de construire ale zonei analizate si ale lotului in cauza. Procesul de evaluare a fost fundamentat pe date de piata privind loturi de teren cu amplasare cat se poate de asemanatoare, disponibile spre vanzare la data evaluarii.

Evaluatorul a aplicat metoda comparatiilor de piata pentru a determina o indicatie asupra valorii, reflectand cel mai bine raportul cerere-oferta actual.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea **valoare de piata** estimata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii:

<b>Valoare de piata</b>	<b>12,271 euro</b>	<b>echivalent</b>	<b>54,144 lei</b>
-------------------------	--------------------	-------------------	-------------------

---

**Nota:** Valoarea de piata nu tine cont de TVA.

---

Coldwell Banker Valuation & Research

**Octavian Vandici**

Evaluator - Membru Titular ANEVAR

### **7.1.1 CONDITII SPECIALE**

Serviciile furnizate de CBAR Research & Valuation Advisors dba Coldwell Banker Valuation au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca un contractor independent.

Compensatia noastra nu a depins de concluziile asupra valorii opinata. Am presupus, fara verificare independenta, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Vom retine aceste informatii timp de cel putin 6 luni.

Evaluarea noastra este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport sau este folosit ca reper. Puteti sa oferiti raportul in intregime catre acele terte din afara organizatiei dumneavoastra care au nevoie de raport.

Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

## 8 VANZAREA 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.

Procentul de reducere fata de valoarea de piata a fost estimat la 30% pentru un interval cuprins intre 6 si 12 luni.

<b>Valoare de piata in ipoteza vanzarii fortate</b>	<b>8,589 euro</b>	<b>echivalent</b>	<b>37,899 lei</b>
---	-------------------	-------------------	-------------------

**Nota:** Valoarea de piata in conditii de vanzare fortata nu tine cont de TVA