

EGETRA CONSULTING SRL

CONSULTANTA – EVALUARI – RESTRUCTURARI

Bucuresti, sector 3, str. Alexandru Moruzzi 9, bl. V54B, sc.3, ap.36 , tel./fax
021/322.35.16, tel. Mobil 0723.695.126

RC J40/10911/99 CUI 12487709 cont RO 14 BUCU 02 356352 2511 R0 01 ALPHA
BANK Sucursala Libertatii

Nr. 21/20.01.2025

Catre,

S.C. ICPET TURBO S.A.

20 IANUARIE 2025

**Ref estimarea valorii de tranzactionare a spatiului comercial detinut de
catre SC ICPET TURBO SA, la adresa din Sos. Berceni nr. 104, demisol,
unitate individuala 1, Mun. Bucuresti, Sector 4.**

Proprietar S.C. ICPET TURBO SA

Destinatar S.C. ICPET TURBO SA

Evaluator SC EGETRA CONSULTING SRL

Data raportului 20.01.2025

**In urma observatiilor facute la fata locului de catre evaluator , a aplicarii
metodelor de evaluare adecvate, s-a ajuns la valoarea de piata a imobilului,
astfel:**

**Spatiu comercial-Unitate individuala 1, Demisol: 20.000 euro echiv.
99.518 ron**

**Detalii despre modul de estimare al valorilor sunt prezentate in raportul de
evaluare anexat prezentei.**

Cu stima,

SC EGETRA CONSULTING SRL

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- o analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- evaluatorul a respectat codul deontologic.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Stefan Baluta, în data de 18.12.2024, în prezența reprezentantului clientului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare a bunurilor 2022, ce au la bază standardele internaționale de evaluare ediția 2013, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale societății EGETRA CONSULTING SRL, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate de către evaluator ADRIANA CHIRILA.

Firma EGETRA CONSULTING SRL și membri săi au încheiată asigurarea de răspundere profesională la UNIQA ASIGURARI S.A.

Madalina Elena Baluta
Evaluator, EPI, ANEVAR 2025

RAPORT DE EVALUARE IN SCOPUL STABILIRII VALORII DE PIATA A SPATIULUI COMERCIAL



Situat in Bucuresti, sector 4, Sos Berceni nr. 104, Demisol, Unitatea individuala 1

Proprietar: S.C. ICPET TURBO S.A.

Ianuarie 2025

1. SINTEZA EVALUARII

1.1 Client

SC ICPET TURBO SA, identificat cu CUI RO 16951576, nr. de ordine la registrul comertului J40/1872/2004, avand sediul în Bucuresti, sector 4, Sos Berceni nr. 104

1.2 Data evaluarii si cursul de schimb

Data evaluarii este 20.01.2025, curs 1 Euro = 4,9759 Ron

1.3 Adresa imobilului evaluat

Spatiu comercial-Unitate individuala 1 situat in Bucuresti, sector 4, Sos Berceni nr. 104, Demisol, Constructie C4-Bloc Turn. Spatiul comercial are o suprafata utila de 39,61 mp, compus din 2 (doua) camere, fiind identificat cu nr. cadastral 211909-C4-U39, intabulat in CF nr. 211909-C4-U39-Sector 4 Bucuresti.

1.4 Scopul evaluarii

Stabilirea valorii de piata a spatiului comercial, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 cu scopul tranzactionarii pe piata libera.

1.5 Opinia evaluatorului privind valoarea impozabila

V = 20.000 euro echiv. 99.518 ron

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Scopul si utilitatea lucrarii

Scopul acestei evaluari este stabilirea unei opinii independente asupra valorii de piata a imobilului-Spatiu comercial aflat in proprietatea **S.C. ICPET TURBO S.A.** – imobil situat in Bucuresti, Sector 4, Sos. Berceni nr. 104, Demisol, Unitate individuala 1.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu prevederile Standardelor Evaluare a Bunurilor – SEV 2022 .

2.2. Data evaluarii si moneda

Data la care sunt considerate valabile valorile si informatiile cuprinse in raportul de evaluare este data de 20.01.2025.

Moneda in care sunt prezentate valorile este moneda nationala RON dar pentru determinarea valorilor a fost utilizata si valoarea in EURO. Cursul de schimb luat in calcul este cel anuntat de BNR pentru data evaluarii, respectiv **4,9759 RON/EURO**.

Inspectia proprietatii s-a realizat in data de 18.12.2024, iar intocmirea raportului de evaluare s-a realizat in perioada 18 decembrie 2024-20 ianuarie 2025.

2.3. Prezentarea clientului si destinatarului lucrarii

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza contractului incheiat cu S.C. ICPET TURBO S.A. care este astfel clientul lucrarii.

2.4. Prezentarea evaluatorului

Lucrarea este executata de catre SC EGETRA CONSULTING SRL, care, impreuna cu colaboratorii sai – firme specializate si experti persoane fizice, a elaborat peste 5.000 de studii de evaluare (pentru vanzare de active, fuziune si obtinere de credite bancare).

Date de identificare ale evaluatorului:

- Adresa: str. Alexandru Moruzzi nr. 9, bl. V54B, sc. C, et. 2, ap. 36, sector 3, Bucuresti
- Telefon/fax: 021.322.35.16
- J40/10911; CUI: 12487709
- cont IBAN: **RO 14 BUCU 02 356352 2511 R0 01 ALPHA BANK Sucursala Libertatii**

2.5. Tipul de valoare estimat

Tipul de valoare determinat in prezentul raport de evaluare este „valoare impozabila” si este calculata in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, SEV 2022:

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate in considerare Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2022, astfel:

o Definii SEV

o Standarde generale:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

- SEV 102 Documentare si conformare(IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii(IVS 104)
- SEV 102 Abordari si metode de evaluare
- o Standarde pentru active:
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- o Standarde pentru utilizari specifice:
 - SEV 400: Verificarea evaluarii

2.6. Drepturile evaluate

Drepturile de proprietate evaluate in cazul activului imobiliar din proprietatea S.C. ICPET TURBO S.A. sunt depline.

Acestea includ dreptul de folosire a proprietatii, de vanzare, de inchiriere sau de instrainare. De asemenea, includ si dreptul de a refuza toate aceste actiuni.

2.7. Ipoteze speciale si conditii limitative

Din datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului de reprezentantii clientului, activul analizat este in proprietatea societatii, acesta fiind evidentiata in patrimoniul si in lista inventar de mijloace fixe. Evaluatorul nu a avut la dispozitie date cu privire la existenta unor sarcini care sa greveze dreptul deplin de proprietate asupra activelor analizate iar **evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca societatea are drept de proprietate deplin asupra activului.**

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte.

Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca activele pot fi tranzactionate. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu li se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte.

Se presupune ca activele analizate respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare; in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata poate fi afectata. Aspectele juridice se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii pentru activele analizate in ansamblul lor, in ipoteza continuarii activitatii si nu pentru elemente constitutive considerate individual.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si valoarea estimata nu tine seama de depreciere datorate factorilor de mediu.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite si fotografii ale activelor, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestora si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ.

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente) privind constructiile, care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

2.8. Clauze speciale: publicitate, confidentialitate, responsabilitati

Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii clientului. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului si destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor privind clientul si proprietatile acestuia. Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate fata de clientul si destinatarul lucrarii pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

Evaluator,
Madalina Elena Baluta
Membru ANEVAR EPI

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA A PROPRIETATII

CONSTRUCȚIA -**Unitate individuala 1**, situat în Mun. București, Șoseaua Berceni nr. 104, Construcție C4 – Bloc Turn, demisol, sector 4, cu număr cadastral 211909 – C4 – U39, compus din 2 (doua) camere, cu o suprafață utilă de 39,61 m.p., împreună dreptul de proprietate asupra cotei-părți de 35/10000 (respectiv 0,35%) din părțile și dependențele comune ale imobilului care prin natura și destinația lor sunt în coproprietate comună și forțată a tuturor coproprietarilor și împreună cu dreptul de proprietate asupra cotei-părți 35/10000

(0,37%), reprezentând suprafața de 8,62 m.p. din terenul în suprafață de 2.431,36 m.p. pe care este edificată Construcția C4 – Bloc Turn, apartament proprietatea ICPET TURBO S.A.

Imobilul se afla in proprietatea ICPET TURBO SA, conf. urmatoarelor documente:

- Certificat de atestare a dreptului d eproprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 1305 din data de 23.08.1994
- Protocol incheiat la data de 12.02.2004 privind divizarea proiectului ICPET SA Bucuresti
- Act de apartamentare aut sub nr. 1458/10.04.2019 la SPN Pana si Asociatii

Prezenta evaluare presupune dreptul de proprietate integral in favoarea proprietarului in baza documente mentionate mai sus.

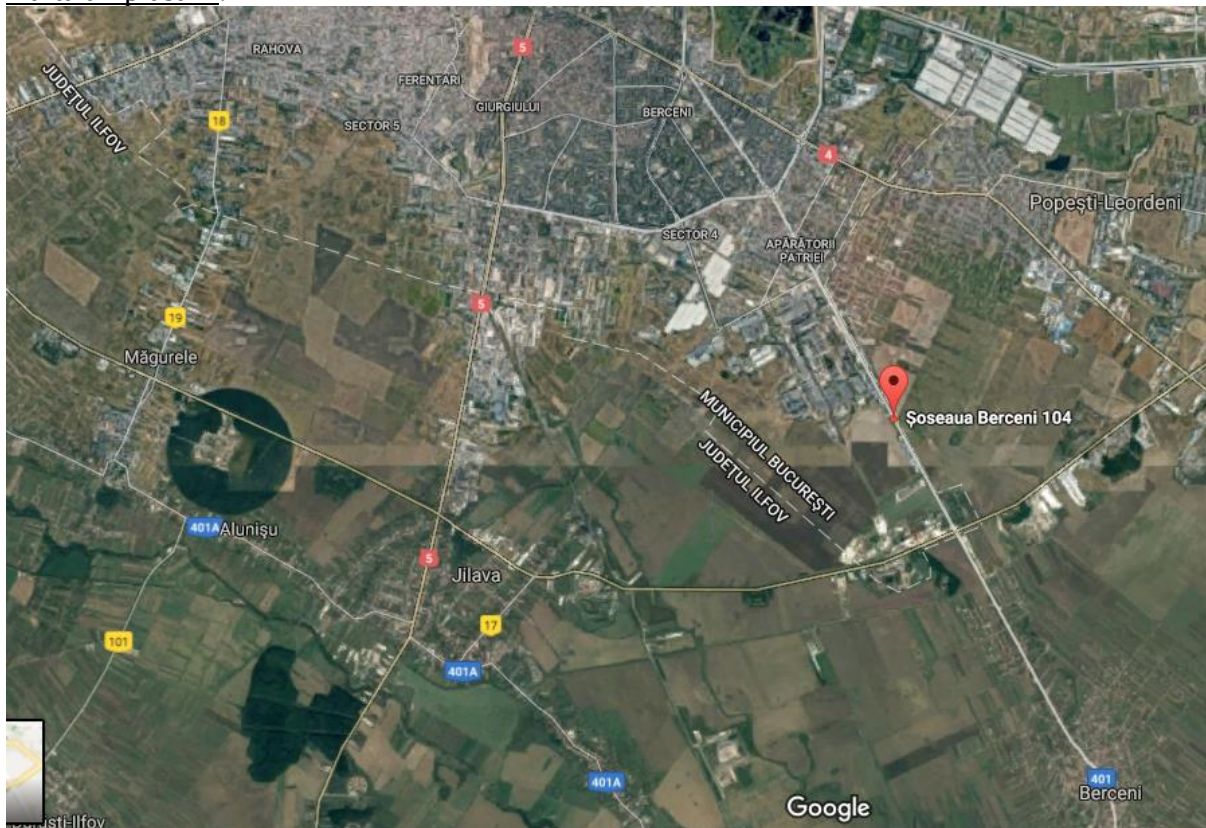
Conform declaratiei proprietarului, dreptul de proprietate asupra imobilului este complet. Asupra acestuia nu greveaza nici un fel de sarcini sau servituti si nu s-au constituit garantii bancare sau ipoteci, care sa limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informatii au fost considerate credibile 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. AMPLASAMENT

- Cartierul Berceni-IMGB. Accesul la imobil se face din Sos. Berceni, dinspre Bucuresti spre centura, vis-a vis de statia de metrou Dimitrie Leonida.

Harta amplasarii:



3.3. Descrierea constructiilor

1. SPATIU COMERCIAL SITUAT IN CLADIRE ADMINISTRATIVA- BLOC TURN

Cladirea are destinatie birouri, fiind folosita ca si sediu administrativ.
An constructie: Cca. 1966, cu modernizare in 2008-2009.

Constructiv:

Infrastructura

Fundatiile sunt din beton armat izolate sub stalpi si continui sub pereti;
Subsolul este realizat din beton armat, cu planseu peste subsol.

Suprastructura

Este realizata – este realizata din cadre pe doua directii- stalpi si grinzi din beton armat.
Planseele sunt realizate din beton armat.
Acoperisul este tip terasa circulabila.
Invelitoarea este din carton asfaltic.
Accesul pe verticala se realizeaza pe scari din beton armat.

Anvelopa :

Inchiderile exterioare sunt executate din zidarie de caramida plina presata .
Compartimentarile sunt realizate din zidarie de caramida sau pereti rigips.

SPATIUL COMERCIAL DE LA DEMISOL

Tâmplaria exterioara este realizata din metal si geam simplu. Tâmplaria interioara este din lemn.

Finisaje

- Finisajele exterioare sunt realizate din tencuieli cu vopsitorii lavabile
- Finisajele interioare sunt de calitate inferioara , constând în :
 - Pardoseli
 - Linoleum in birouri;
 - Pereti
 - Glet de ipsos in doua straturi, cu zugraveli lavabile, de culoare alb mat;
 - Tavane :
plafoane false fonoabsorbante cu corpuri de iluminat inglobate.

Instalatii

- Sanitare : alimentare apa de la reseaua publica .
 - canalizare racordata la canalizarea publica .
- Electrice :
 - alimentare energie electrica de la reseaua publica de joasa tensiune, prin conductori din cupru (iluminat si prize 220V);

4. ANALIZA DATELOR

4.1. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE – ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea de randament a proprietatii imobiliare analizate a fost determinata prin *metoda capitalizarii directe a chiriei*.

Proprietatile imobiliare generatoare de venit sunt in mod obisnuit cumparate ca o investitie si, din punctul de vedere al investitorului, marimea castigului reprezinta elementul critic care afecteaza valoarea proprietatii. O premiza de baza a investitiei este faptul ca , in masura in care sunt mai mari castigurile, cu atat mai mare este valoarea. Un investitor care cumpara un activ imobiliar producator de venit de fapt comercializeaza suma actuala pentru dreptul de a primi o suma viitoare.

Principiul anticiparii este fundamental in aceasta abordare. Deoarece valoarea este creata de speranta obtinerii unor castiguri in viitor, ea putand fi definita ca valoarea prezenta a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare, Acest lucru implica atat previzionarea veniturilor viitoare anticipate cat si selectarea unei rate de capitalizare care sa reflecte implicit anticiparea tendintei de schimbare in venituri de-a lungul timpului.

Profitul net anual reproductibil poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor si cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu asa-numita capacitate beneficiara, definita prin veniturile nete pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie (capital propriu sau capital imprumutat pe termen lung).

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an intr-un indicator de valoare. Aceasta capitalizare se realizeaza fie prin divizarea venitului cu o rata adecvata de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzator de venit (multiplicator).

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii proprietatii analizate prin capitalizarea veniturilor obtinute din chirie este urmatorul:

- se estimeaza o chirie lunara /mp (Ch) obtenabila din inchirierea spatiilor in conditiile in care proprietatea ar fi libera si posibil de inchiriat la valori de piata. Estimarea acestei chirii se face in functie de comparabilele gasite pe piata imobiliara din Bucuresti, dar si de amplasarea spatiilor respective si de destinatia lor. Pentru proprietatea imobiliara analizata, avand in vedere rezultatele analizei pietei

imobiliare specifice si tinand seama de caracteristicile spatiilor s-a luat in considerare o chirie de 4,8 EURO/mp/luna pentru spatiul de birouri.

- Se calculeaza Venitul Brut Potential (VBP) care reprezinta venitul total anual generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima (grad utilizare integrala) inainte de scaderea cheltuielilor pe care trebuie sa le suporte proprietarul:

$$\text{VBP} = \text{Ch} \times \text{Aui} \times 12 \text{ luni}$$

- Se estimeaza un grad de neocupare (Gno) rezultat din neocuparea in intregime, sau in anumite perioade, a spatiilor inchiriabile, neplata chiriei de catre locatar sau alte situatii. In cazul de fata s-a estimat **un grad mediu global de neocupare de cca. 15%**. Aceasta apreciere este sustinuta si de piata imobiliara specifica proprietatii analizate, unde gradul de neocupare variaza functie de dimensiunile spatiilor, amplasament, localizare, finisaje, facilitati, chirie perceputa, posibilitati de acces si de utilizare.
- Se calculeaza Venitul Brut Efectiv (VBE), care este venitul brut potential ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare:

$$\text{VBE} = [\text{VBP} \times (1 - \text{Gno})]$$

- Se estimeaza Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietatii si care intra in sarcina proprietarului (locatarului). Aceste cheltuieli reprezinta costurile periodice aferente detinerii proprietatii imobiliare (taxe, impozite, asigurari) si pentru continuarea generarii de venituri. Pentru cazul de fata s-a estimat un **quantum al cheltuielilor de minim 5%** din venitul brut efectiv.
- Se calculeaza Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezinta venitul net actual sau anticipat rezultat in urma scaderii tuturor cheltuielilor operationale din Venitul Brut Efectiv:

$$\text{VNE} = \text{VBE} - \text{CH}$$

Pentru obtinerea valorii de randament a proprietatii se divide VNE cu rata de capitalizare (c) specifica pietei imobiliare corespunzatoare zonei si tipului de proprietate analizat. Rata de capitalizare este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoare.

Calculul ratei de capitalizare se poate efectua avand in vedere informatii furnizate de piata imobiliara privind tranzactii/oferte (inchirieri, vanzari, cumparari).

Rata de capitalizare este estimata la 8.25%, avandu-se in vedere ratele de dobanda pentru creditele pe termen lung, raportul credit/valoare, rata

rentabilitatii capitalului propriu si aprecierile privind variatia anuala a valorii de piata.

Tot la o rata de capitalizare similara se ajunge pornind de la analiza veniturilor, cheltuielilor si valori de piata pentru proprietati imobiliare asemanatoare, situate in zona analizata. Veniturile si cheltuielile avute in vedere sunt la nivelul asteptarilor pietei. Evaluarea se face in ipoteza continuarii activitatii de catre un operator de eficienta rezonabila.

Calculul efectuat pentru evaluarea proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

in euro

ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANTITATE	VALOARE
Chirie de piata			190
Chirie neta			190
Suprafata utila de calcul	mp	39.60	190
Venit brut potential (VBP)			2,280
Minus:			
Grad de neocupare	% din VBP	-15%	-342
Venit brut efectiv (VBE)			1,938
Minus:			
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate	% din VBE	2%	29
Cheltuieli cu asigurarea	% din VBE	-2%	-29
Cheltuieli cu managementul proprietatii			-250
Venit net anual (VNE)			1,688
Rata de capitalizare, c			8.3%
VALOAREA PROPRIETATII			20,000
Curs de schimb la data de referinta	lei / euro		4.9759
VALOAREA PROPRIETATII IN RON	lei / euro		99,518

Oferta de inchiriere

chirie lunara	190
suprafata	40
chirie mp/luna	4.80
suprafata sp evaluat	39.60
chirie lunara rezultata	190

Astfel, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **in opinia evaluatorului** este:

V = 20.000 EUR echivalent 99.518 RON

LISTA ANEXELOR

ANEXA 1. Fotografii

ANEXA 3. Documente

Fotografii





