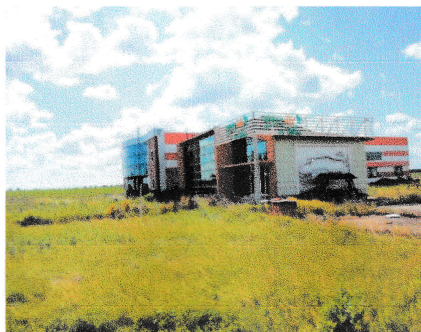


RAPORT DE EVALUARE

a bunurilor imobile din patrimoniul SC PUR&PUR SRL-in insolventa,
Dosar nr: 1794/93/2017; Instanta: Tribunalul Ilfov- Sectia Civila



Solicitantul raportului de evaluare:
CII "SAVOIU IULIAN", in calitate de lichidator judiciar

Beneficiarul raportului de evaluare:
SC PUR&PUR SRL, in calitate de debitor
CUI 18524784; Nr.Reg.Comertului J40/5064/1992

Intocmit

Evaluator: BACIU DANIELA

Membru Titular ANEVAR

Legitimatia nr. 18123



Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare fiind confidentiale, nu pot fi copiate partial sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al autorului si al SC PUR&PUR SRL.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea firmei debitoare ce vor fi evaluate în cadrul acestui raport de evaluare

Proprietatea imobiliară evaluată aparține societății SC PUR&PUR SRL, cu sediul social în Sat Rosu, Comuna Chiajna, Str. Rezervelor, Nr.107, lotul nr.1, locuința A1, Județul Ilfov.

Scopul evaluării este estimarea și prezentarea valorii de piață și a valorii posibil de obținut în vânzarea forțată a proprietății imobiliare aparținând societății SC PUR&PUR SRL - în insolvență, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018-ANEVAR, în vederea întocmirii unui plan de reorganizare a societății și/sau a valorificării acestor bunuri în cadrul procedurii de insolvență a societății debitoare pentru îndestularea creditorilor.

Evaluarea s-a făcut urmărind Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 ale ANEVAR și anume:

- SEV 100-Cadrul general (IVS-Cadrul general)
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102-Implementare (IVS 102)
- SEV 103-Raportare (IVS 103)
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 220-Masini, instalații și echipamente (IVS 220)
- GEV 620-Evaluarea bunurilor mobile de natură masinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor
- SEV 400-Verificarea evaluărilor.

Evaluarea efectuată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor din patrimoniul societății. Conform SEV 100 -Cadrul general, definiția valorii de piață este următoarea: "Valoare de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."

Așa cum se vede din definiție, o condiție esențială pentru estimarea valorii de piață este efectuarea unui marketing adecvat, adică o promovare susținută și un interval de timp suficient de lung pentru identificarea unui cumpărător hotărât, care să ofere cel mai convenabil preț.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Evaluarea efectuată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele solicitantului, reprezintă o estimare a valorii posibil de obținut în urma vânzării forțate.

Conform SEV 100-Cadrul general, termenul de "vânzare forțată" se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta



consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila.

De regula, valoarea obtinuta din vanzarea fortata este mai mica decat valoarea de piata, la un moment dat.

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicand in acest raport, abordarea prin piata (comparatia directa) pentru teren si abordarea prin cost pentru cladire si bunuri mobile.

Raportul a fost structurat astfel:

- Certificarea evaluarii;
- (1) Termenii de referinta ai evaluarii;
- (2) Evaluarea proprietatii imobiliare;
- (3) Evaluarea bunurilor mobile;
- (4) Anexe.

Ca rezultat al cercetarii si analizei realizate, valoarea de vanzare a bunurilor din patrimoniul societatii SC PUR&PUR SRL, la data evaluarii, este orientata de piata, in conditiile unei vanzari fortate:

Valoarea bunurilor imobile este de 20.385.368 lei echivalentul a 4.207.640 € in cazul vanzarii la valoarea de piata , sau 18.347.210 lei echivalentul a 3.784.865 € in cazul vanzarii unei vanzari fortate, date ce rezulta din centralizatorul anexat la prezentul raport de evaluare.

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei 06-09.2020;
- Valoarea este estimata la stadiul fizic existent al bunurilor la momentul evaluarii;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile finale estimate sunt exprimate in euro si in lei nu contin TVA;
- Cursul de schimb valutar folosit in calcul este de 4,8421 lei/euro din data 19.06.2020

Valoarea bunurilor imobile este de 20.385.368 lei echivalentul a 4.207.640 € in cazul vanzarii la valoarea de piata , sau 18.347.210 lei echivalentul a 3.784.865 € in cazul vanzarii unei vanzari fortate, date ce rezulta din centralizatorul anexat la prezentul raport de evaluare.

Evaluator,
Baciu Daniela



CERTIFICAREA EVALUARII

Prin prezenta, certificam:

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale considerate si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra bunurilor, care fac obiectul acestui raport de evaluare si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Nici evaluatorul si nici o alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu proprietarul proprietatii imobiliare si al bunurilor mobile evaluate.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere, care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
- Analizele si opiniile sustinute au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si standardele Comitetului International de Standarde in Evaluare (IVSC).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Bunurile evaluate au fost inspectate personal de catre evaluator, in prezenta dl. Savoiu Iulian in data de 03.06.2020 care mi-a pus la dispozitie documente suplimentare, am realizat fotografii a bunurilor, documente necesare intocmirii prezentului raport de evaluare.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, in conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 400- Verificarea evaluarii.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, are indeplinite cerintele programului de pregatire profesionala continua si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala la Allianz Tiriace S.A.

Evaluator,
Baciu Daniela



1.-TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul evaluarii:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară alcătuită din 114 loturi teren unde sunt edificate 29 case S+P+EM atât single cât și duplex cât și o clădire formată dintr-o hală și un spațiu administrativ, enumerate în tabelul centralizator anexat la prezentul raport, aparținând firmei debitoare SC PUR&PUR SRL aflată în insolvență, proprietatea imobiliară situată pe raza localității Lilieci cu ieșire la drumul E85, la o distanță de aproximativ 22km față de București. Clădirile sunt amplasate pe un teren aflat în proprietatea firmei debitoare.

1.2. Scopul evaluării:

Scopul evaluării este estimarea și prezentarea valorii de piață și a valorii posibil de obținut în vânzarea forțată a proprietății imobiliare aparținând societății SC PUR&PUR SRL - în insolvență, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018-ANEVAR, în vederea întocmirii unui plan de reorganizare a societății și/sau a valorificării acestor bunuri în cadrul procedurii de insolvență a societății debitoare pentru îndestularea creditorilor.

1.3. Clientul și destinatarul lucrării:

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către CII "SAVOIU IULIAN", în calitate de lichidator judiciar, desemnat al societății debitoare al bunurilor evaluate.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.4. Bazele evaluării:

1.4.1. Ipoteze și ipoteze speciale:

Principalele ipoteze și ipoteze speciale, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

a) Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra patrimoniului evaluat este considerat integru, valabil și transferabil (în circuitul civil).
- În vederea elaborării raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care ar influența asupra valorii bunurilor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații, care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile, pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații, de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Bunurile supuse evaluării au fost inspectate în 03.06.2020 și au fost puse la dispoziție de către lichidator toate datele necesare întocmirii prezentului raport de evaluare.



- Pentru evaluarea cladirilor, suprafata retinuta in calculele efectuate este cea furnizata de documentele puse la dispozitie.
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc, care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica si economica a acestora.
- Situatiia actuala a societatii comerciale si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicare a acestora.
- Evaluatorul considera ca presupunerile avute in vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.

b) Ipoteze speciale:

- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului de evaluare si asumat de catre evaluator si solicitant/beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi folosit pentru niciun alt scop. Mentionez ca pentru un alt scop, evaluarea ar putea duce la rezultate diferite.
- Evaluatorul nu are sarcina de a valida informatiile puse la dispozitie. Toate documentele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate a evaluatorului in aceasta privinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, oferte, opinii si estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu isi asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere, in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunurile subiect, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, la identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.4.2.Valoarea estimata:

In general intr-o evaluare se urmareste o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum ea este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018-ANEVAR.

Conform SEV 100 -Cadrul general, definitia valorii de piata este urmatoarea: "Valoare de piata= este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Asa cum se vede din definitie, o conditie esentiala pentru estimarea valorii de piata este efectuarea unui marketing adecvat, adica o promovare sustinuta si un interval de timp suficient de lung pentru identificarea unui cumparator hotarat, care sa ofere cel mai convenabil pret.

Conceptul valoare de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber.

Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului



generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei.

Evaluarea efectuata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele solicitantului, reprezinta o estimare a valorii posibil de obtinut in urma vanzarii fortate.

Conform SEV 100-Cadrul general, termenul de "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. De asemenea, ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila.

De regula, valoarea obtinuta din vanzarea fortata este mai mica decat valoarea de piata, la un moment dat.

Evaluarea s-a facut urmarind Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, emise de ANEVAR si anume:

- 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 104-Tipuri ale valorii
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 220-Masini, instalatii si echipamente (IVS 220)
- GEV 620-Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor
- SEV 400-Verificarea evaluarilor.

1.5. Data estimarii valorii:

La baza efectuării evaluării au stat datele și informațiile privind bunurile evaluate și piața specifică acestora până la data de 19.06.2020, data la care se considera valabile ipotezele avute în vedere, precum și valorile estimate de evaluator.

Data de referință a evaluării este 19.06.2020.

1.6. Moneda raportului:

Opinia finală a evaluării este prezentată în euro și în lei.

Cursul de schimb BNR la data de 19.06.2020 este de 4,8421 lei/euro.

1.7. Modalități și termene de plată:

Valoarea prezentată drept concluzie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoare care nu include TVA a bunurilor evaluate și considerată a fi plătită fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

1.8. Procedura de lucru (Etapile parcurse, surse de informații) :

Scopul evaluării realizată în prezentul raport este estimarea valorii de piață a bunurilor imobile din patrimoniul societății debitoare, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- Documentarea, pe baza unei liste de informații cerute solicitantului;



- Stabilirea ipotezelor si a ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate relevante pentru determinarea valorii si fundamentarea concluziei evaluatorului;
- Intocmirea raportului de evaluare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru, adoptate de ANEVAR.

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

-documente puse la dispozitie de catre proprietar;
-alte informatii necesare obtinute de evaluator referitoare la piata bunurilor de acest gen, respectiv, date si informatii privind evolutia pietei, informatii cu privire la preturile de piata pentru bunurile similare cu cele de evaluat, preluate din site-urile specializate:

www.olx.ro

www.imobiliare.ro

www.publi24.ro

www.cursbnr.ro

www.insse.ro

-ghiduri, indrumare, brosure, cataloage si alte publicatii emise de ANEVAR.

1.9. Clauza de nepublicare:

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Prezentul raport nu poate fi transmis unor terte persoane fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.10. Responsabilitatea fata de terti:

In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval limitat de timp dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (06-09.2020), in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat la punctul 1.2. si destinatarului precizat la punctul 1.3. Raportul este confidential strict pentru solicitant/beneficiar, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o alta terta persoana in nici o circumstanta. Ca urmare, raportul nu poate servi ca baza pentru depunerea de marturii in justitie, neexistand nici o intelegere prealabila in acest sens intre client/ destinatar si evaluator.

Evaluator,
Baciu Daniela



2.- EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE:

2.1. Prezentarea proprietatii imobiliare:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară alcătuită din 114 loturi teren unde pe unele din ele sunt edificate 29 locuințe/case S+P+EM unele single altelei duplex, cat si o cladire formata dintr-o hala si un spatiu administrativ, bunuri enumerate în tabelul centralizator anexat la prezentul raport, aparținând firmei debitoare SC PUR&PUR SRL-aflata în insolventa.

Aceste bunuri sunt situate pe raza localității Lilieci terenul având ieșire la drumul E85, la o distanță de aproximativ 22km fata de Bucuresti

Cladirile sunt amplasate pe un teren aflat în proprietatea firmei debitoare.

Terenul este împrejmuit cu gard metalic. Proprietatea este bransată la rețeaua de energie electrică.

2.2. Dreptul de proprietate:

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea SC PUR&PUR SRL, conform listei inventar cat si documente cadastrale puse la dispoziție de lichidatorul judiciar.

2.3. Amplasament:

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată pe un teren proprietatea firmei debitoare situat pe raza localității Lilieci, teren de categoria Cc în suprafața de 65.285mp fiind lotizat în 114 loturi conform documentației cadastrale existente.

2.4. Cea mai bună utilizare (CMBU):

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 precizează ca „valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia” (SEV 100-Cadrul general).

Definiția dată de Glosarul ANEVAR 2018, celei mai bune utilizări (CMBU) este „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

În realizarea analizei CMBU a proprietății imobiliare evaluate, trebuie identificate utilizările probabile în mod rezonabil. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizare analizată	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Prestări servicii	Da	Da	Da	Da
Agricola	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da

Concluzia analizei CMBU efectuate din prisma celor patru teste, este -cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este cea actuală de proprietate destinată



residential cat si prestari servicii concluzie confirmata si de datele colectate la inspectia fizica.

2.5. Analiza pietei imobiliare specifice:

Analiza cererii:

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Avand in vedere amplasarea proprietatii la 25-30 kilometri de capitala, existenta mijloacelor de transport in comun, potentialul de dezvoltare al zonei, precum si preturile relativ mici ale imobilelor in zona, comparativ cu alte zone aflate in proximitatea Capitalei, potentialii cumparatori, principalii interesati ar putea fi utilizatorii finali.

Practic, tinand cont de cele enumerate mai sus, se poate considera ca cererea pentru imobilele terenuri intravilane libere in zona este reprezentata in mare parte de familii active, cu venituri de la mediu in sus, cu un interval de varsta al adultilor cuprins intre 25 si 50 ani si cu copii cu varste de pana in 25 ani.

Incetinirea moderata a cresterii economice si ingrijorarile privind apropierea unei noi crize au temperat si in 2019 entuziasmul cumparatorilor. La acestea s-au adaugat inasprirea standardelor de creditare, atat pentru imprumuturile destinate achizitiei de locuinte si terenuri, cat si pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de indatorare la 40%.

Pe data de 16 martie 2020 a fost instituita starea de urgenta pe teritoriul Romaniei, ca efect al pandemiei generate de Covid-19. Raspindirea virusului Covid-19 in mai multe orase si numarul tot mai mare de cazuri confirmate la nivel national i-a facut pe cumparatori sa fie reticenti si sa nu mai participe la vizionari, asa cum o faceau cu doar cateva saptamani in urma. Ingrijorarea vizibila din spectrul activitatii economice si sociale s-a facut si ea resimtita in randul lor. Nevoia de achizitie a unui imobil a trecut astfel intr-un plan secund pentru multi dintre cumparatori, lucru cat se poate de normal, avand in vedere situatia actuala.

„ Oamenii sunt ingrijorati mai mult de asigurarea nevoilor de baza si este absolut normal sa existe o amanare a deciziei de achizitie”-Asociatia Dezvoltatorilor Imobiliari din Romania Urbanis.

Efectele Covid-19 asupra pietei imobiliare s-au resimtit incepand cu data de 9 martie a.c. prin scaderea abrupta a intentiei de achizitie. In perioada 09 martie-29 martie, s-au inregistrat scaderi ale cererii cu pana la 70%, comparativ cu inceputul lunii, in cele mai importante sase orase ale tarii.

Concluzie: Cererea de bunuri imobile similare este una redusa.

Analiza ofertei:

Ofertele sunt de natura a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizata, avand in vedere ca acestea variaza in functie de atractivitatea amplasarii si destinatia permisa de reglementarile urbanistice. In plus, unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata de catre societati intermediare de vanzare (agentii imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de obtinerea unui comision cat mai mare, incercand sa speculeze un potential interes asupra proprietatii. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mult mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

Analizand ofertele existente in web site-urile de specialitate pentru terenurile intravilane Cc de pe raza localitatii Lilieci cu destinatie rezidentiala unifamiliala este 12-19 euro /mp, functie de amplasament, suprafata, utilitati disponibile si apropierea de ele, reglementari urbanistice.



Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme, care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate, contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deoseori 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.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei, procesul de vanzare este lung.

In cazul proprietatii imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Piata specifica pentru proprietatea imobiliara, care face obiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor –spatii comerciale si de prestari servicii din Bucuresti.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in Bucuresti si imprejurimi. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

La nivel national, potrivit unui articol publicat pe 12 aprilie 2018 pe site-ul www.businesscover.ro "Proгноza evolutiei pietei imobiliare in 2018 si urmatoarele este una pozitiva, fiind asteptate cresteri ale activitatii de dezvoltare, un nivel activ al cererii in toate segmentele, alaturi de o evolutie stabil/crescatoare a chiriilor si scaderea randamentelor investitionale.

Pe piata industriala stocul in constructie depaseste 315.000 metri patrati, din care 75% este concentrat in zona Bucurestiului."-sursa Agerpres.

2.6. EVALUAREA CONSTRUCTIILOR:

Pentru evaluarea constructiilor s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin cost. Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face ca proprietatea sa fie mai putin atragatoare fata de situatia cand ar fi fost noua.

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

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

In cazul constructiei subiect-service auto, costul de nou a fost determinat pe baza Cataloagelor „Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire”-„Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole, Constructii Speciale”- Vol. 2-autor ing. Corneliu Schiopu, editate de Iroval 2016. S-au utilizat indicii de actualizare pentru 2019-2020 – „Indici de actualizare costuri de reconstructie- costuri de inlocuire, cladiri rezidentiale, cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale” pentru perioada august 2019 – august 2020, autor Ing. Corneliu Schiopu, Editura Iroval..

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzind factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica. Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

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



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

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

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 ANEVAR recomanda ca toate formele de depreciere estimate sub forma procentuala sa fie scazute din costul de inlocuire in succesiunea traditionala: mai intai se scade deprecierea fizica; din rezultat se scade apoi deprecierea functionala; din acest ultim rezultat se scade la final deprecierea economica. Evaluarea cladirilor este prezentata in Anexele 1 si 2 anexate la raport.

Suprafata totala de teren de 65286mp este lotizata atat in loturi individuale unde sunt edificate un nr. de 29 case S+P+Em single/duplex, un ansamblu de hala si spatiu administrative cat si cai de acces comunicare conform documentatiei cadastrale. Terenul este de categoria Cc si se afla pe raza localitatii Lilieci-comuna Sinesti, drum cu iesire la E85.

Constructia are destinatia de locuinta Pentru o familie si este formata dintr-un singur corp de cladire cu regim de inaltime S+P+EM, fiind legate pe vertical printr-o scara de acces.

Conform documentatiei tehnice locuinta se compune din:

- subsol: camera CT, depozitare, hol+casa scarii.
- parter: living+dinning, bucatarie, hol+casa scarii, birou, windfang, baie, terasa.
- etaj mansardat: trei dormitoare, hol+casa scarii, doua bai, doua dressinguri, terasa.

Acoperisul este conceput ca o sarpanta lemn cu invelitoare tabla Lindab.

Finisaje interioare:

- pardoseli de gresie in bucatarie, bai, terasa, windfang.
- pardoseli din parchet in living+dinning, dormitoare, holuri, dressinguri.
- peretii vor fi zugraviti cu vopsele lavabile si tencuiti.
- tamplaria interioara se va realize din lemn ignifugat si usi celulare.

Finisaje exterioare:

- tencuiala driscuita peste care se va aplica vopsea lavabila
- tamplarie exterioara va fi din cornier pvc cu geam termopan.

Casele sunt racordate la eteaua electrica

Casele single au Sc=118mp si Scd=220mp

Casele duplex au Sc=102mp si Scd=180mp

La data inspectiei casele amplasate in loturile 68-69 nu erau finalizate fiind in stadiul "la rosu" fapt specificat si in anexa 1-fisa de calcul cat si in centralizator.

Tot in acest perimetru de teren exista un ansamblu de hala+spatiu administrative (lot 121) avand o Sc=1242mp si Scd=2415mp. Cladirile sunt edificate din zidarie caramidaa, terasa beton, la exterior finisaj din var ciment si vopsea lavabila, doar cladirea administrative are finisaj interior si e racordata la reseaua electrica, dar aceasta cladire este degradata si necesita lucrari de reparatii. Hala nu are finisaj interior.

La data inspectiei fiind insotita de lichidatorul judiciar am avut acces doar la corpul administrative, restul constructiilor le-am vizualizat la exterior.



Intregul teren este imprejmuit cu un gard metalic/plasa sarma.

2.7.CONCLUZII; REZULTATUL EVALUARII:

Ca rezultat al cercetarii si analizei realizate, valoarea de piata a proprietatii imobiliare- formata din teren, case si ansablu de hala si corp administratii situate pe raza localitatii Lilieci, cu iesire la drum E85- la data evaluarii este orientata de piata, in conditiile unei vanzari fortate.

Pentru o vanzare cu timp de asteptare redus, se practica in piata bazata pe conditii neconforme, reduceri de 10-20%. In cazul acestei proprietati imobiliare, a fost propus un coeficient de reducere de 10%.

Valorile Pentru fiecare lot teren cat si cladiri sunt reliefate in Centralizatorul cat si in Anexele 1 si 2 anexate la prezenta lucrare ce face parte integranta din acest raport de evaluare.

Valoarea bunurilor imobile este de 20.385.368 lei echivalentul a 4.207.640 € in cazul vanzarii la valoarea de piata , sau 18.347.210 lei echivalentul a 3.784.865 € in cazul vanzarii unei vanzari fortate, date ce rezulta din centralizatorul anexat la prezentul raport de evaluare.

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei mai-iunie 2020;
- Valoarea este estimata la stadiul fizic si juridic al proprietatii imobiliare existent la momentul evaluarii cat si al inspectiei;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile finale estimate sunt exprimate euro si in lei si nu contin TVA;
- Cursul de schimb valutar folosit in calcul este de 4,8421 lei/euro.

Evaluator,
Baciu Daniela

