Nr. Inregistrare evaluator 74/28.10.2016

Raport de Evaluare
AL PROPRIETĂŢII IMOBILIARE:
Magazie-vestiar

Adresa : Topleț, Valea Cernei, nr 54, județ Caraș - Severin

Proprietar : SC BON SERVICE SRL – în faliment

Client : SC BON SERVICE SRL – în faliment

Destinatar : Lichidator judiciar GLOBAL MONEY RECOVERY SPRL

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al Tărăsescu Paul-Expert Evaluator, al clientului SC BON SERVICE SRL - în faliment și al destinatarului Lichidator judiciar Global Money Recovery SPRL.

- NOIEMBRIE 2016 –

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Tărăsescu Paul-Octavian, legitimația 18012
Client	SC BON SERVICE SRL– în faliment
Destinatar	Lichidator judiciar GLOBAL MONEY RECOVERY SPRL
Obiectul evaluării	Proprietate imobiliară de tip administrativ și dependințe formată din :Magazie-vestiar
Data evaluării	25.11.2016
Data inspecției	28.10.2016
Inspecție	Inspecţia bunrilor imobile a fost realizată de evaluator Tărăsescu Paul în prezenţa reprezentantului/clientului Dl. Luca Florin, la data de 28.10.2016, dată la care se considera valabile ipotezele utilizate şi valorile estimate de evaluator și au fost preluate informaţii referitoare la bunurile imobile evaluate și s-au realizat fotografii la exterior și interior. Cu ocazia inspecției, din informatiile culese pe teren au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizică și deprecieri funcționale.
Adresa proprietății	Topleț, Valea Cernei, nr. 54, județ Caraș - Severin
Anul PIF	2001
Starea tehnică	Bună
Scopul evaluării	Estimarea celui mai probabil preț al bunului imobil în cazul tranzacționări pe o piață liberă la nivelul preţurilor practicate pe piaţa specifică în luna Noiembrie 2016
Tipul valorii estimate	„Valorea de piaţă" aşa cum este definită în standardul internaţional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general'': ➢ *"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".*
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2016
Verificarea raportului de evaluare	Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluării", numai de către un evaluator autorizat având specializare Verificarea Evaluarii ("VE")
Abordări de evaluare utilizate	a) Abordrea prin cost b) Abordarea prin venit
Rezultatele evaluării	a) Abordrea prin cost : 2.200 euro b) Abordarea prin venit : 2.100 euro
Valoarea recomandată	**2.200 euro** **10.100 lei**
Curs valutar	4,5147 lei/euro
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar SC BON SERVICE SRL ✓ Factură 0762946/30.04.2001 ✓ Prorietatea nu este intabulată ✓ Părți comune indivize: nu este cazul
Dreptul de proprietate evaluat	✓ Integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate ✓ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza inspecţiei făcute în teren. ✓ Proprietatea nu este grevată de sarcini ✓ A fost evaluat dreptul de proprietate al SC BON SERVICE SRL asupra bunurilor imobile prezentate mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini
Observatii	-

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin cost , și anume:

ZECE MII O SUTĂ LEI
10.100 RON echivalent 2.200 EUR

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei NOIEMBRIE 2016;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,5147 RON = 1 EURO;
- Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.
- VALOAREA este una globală. Valoarea nu este afectată de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizarii unei tranzacţii, în condiţiile şi la valorile specificate de lege şi în funcţie de calitatea persoanelor implicate în tranzacţie (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcţie de inregistrarea fiscală a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).

Cu stimă,

Ec. Tărăsescu Paul Octavian (leg. 18012)
Membru titular ANEVAR – EPI, EBM

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că

- afirmaţiile prezentate și susţinute în acest raport sunt adevarate şi corecte
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi ipotezele limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile ţi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Tărăsescu Paul Octavian în prezenţa reprezentantului clientului, d-l. Luca Florin
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, şi a indeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac,– valabilă pe anul 2016.

Cu stimă,

Ec. Tărăsescu Paul Octavian (leg. 18012)
Membru titular ANEVAR – EPI, EBM

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII 2
OPINIA ASUPRA VALORII 3
CERTIFICARE 4
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII 6
1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI 6
1.2 CLIENTUL ȘI UTILIZATORII DESEMNAȚI, SCOPUL EVALUĂRII 6
1.3 SCOPUL EVALUARII 6
1.4 OBIECTUL EVALUĂRII, DREPTURILE DEȚINUTE, DREPTURILE EVALUATE 6
1.5 TIPUL VALORII ESTIMATE 6
1.6 DATA EVALUĂRII; INSPECȚIA PROPRIETĂȚII, MONEDA RAPORTULUI 7
1.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII 7
1.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA 7
1.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 8
1.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
1.11 CONFORMITATEA CU SEV 10
1.12 DESCRIEREA RAPORTULUI 10
2 PREZENTAREA DATELOR 11
2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 11
2.1.1 Situaţia juridică 11
2.1.2 Amplasamentul 11
2.1.3 Topografie 11
2.1.4 Acces 11
2.1.5 Utilităţi 11
2.1.6 Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 12
2.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 12
2.2.1 Analiza cererii 13
2.2.2 Analiza ofertei competitive 13
2.2.3 Echilibrul pieţei 14
3 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 15
3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 15
3.2 EVALUAREA TERENULUI 15
3.3 ABORDAREA PRIN COST 15
3.4 EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR 15
3.5 ABORDAREA PRIN VENIT 18
3.5.1 Metoda Capitalizării veniturilor 18
3.6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI OPINIA FINALĂ 19
4 ANEXE 20
4.1 FOTOGRAFII ALE PRORIETĂȚII 20
4.2 COPII DUPĂ DOCUMENTE CE ATESTĂ DREPTUL DE PROPRIETATE 21
4.3 LOCALIZARE, PLAN DE AMPLASAMENT, SCHIȚE 27
4.4 DATE DE PIAȚĂ(OFERTE, TRANZACȚII, ETC) 28

1 Termenii de referință ai evaluarii

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către PFA Tărăsescu I. Paul-Octavian, în baza contractului de prestări servicii. Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.

EVALUATOR	Tărăsescu Paul - Octavian
Legitimaţie ANEVAR	Nr. 18012 valabilă 2016
Firma	Tărăsescu I. Paul - Octavian Expert Evaluator
Adresa evaluatorului	Loc. Dr – Tr Severin, județul Mehedinți, str. Cicero, nr. 92, Bl. B1, Sc. 3, Ap. 10
Telefon mobil	0724 – 267696
Telefon	0352 – 803439
e-mail	tarasescup@yahoo.com

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

1.2 Clientul și utilizatorii desemnați, scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv SC BON SERVICE SRL – în faliment, în calitate de client și Lichidator Judiciar GLOBAL MONEY RECOVERY SPRL în caliatate de destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piață, pentru tranzacționare; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.3 Scopul evaluarii

Estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare în cazul tranzacționări pe o piață liberă la nivelul preţurilor practicate pe piaţa specifică în luna NOIEMBRIE 2016.

1.4 Obiectul evaluării, drepturile deținute, drepturile evaluate

În conformitate cu contractul de prestari sevicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o prorietate imobiliară de tip administrativ-depozitare care se compune dintr-o clădire denumită generic Magazie-vestiar
Proprietatea nu este grevată de sarcini .
A fost evaluat dreptul de proprietate al SC BON SERVICE SRL asupra bunurilor imobile prezentate mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

1.5 Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a ***valorii de piață*** a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 – Cadru general.
Conform SEV 100 – Cadru geneal, definiția valorii de piață este următoarea:
Valoarea de piață *este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un de marketing adecvat și*

în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.
Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 25.11.2016 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

1.6 Data evaluării; inspecția proprietății, moneda raportului

- Inspecția prorietății a avut loc în data de 28.10.2016 și a fost realizată de către Tărăsescu Paul Octavian în prezenţa reprezentantului clientului, d-l. Luca Florin; cu această ocazie s-au făcut fotografii la exeterior și interior. Au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, etc.
- Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.
- indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada noiembrie 2016; data evaluării este 25.11.2016; cursul valutar BNR valabil la această dată este 4,5147 RON pentru 1 EUR;
- data raportului este 28.10.2016.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile
- în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- la data inspectiei, proprietatea era ocupată de către proprietar.

1.8 Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Informaţiile utilizate au fost:
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor ataşate;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:
- Reprezentanţii SC BON SERVICE SRL pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric, şamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare (KAT Imobiliare, Trinidad GMA, Premier , Georgia Imobiliare ,etc.) privind tranzacţii similare ;
- informaţii existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro ,www.olx.ro, www.storia.ro, etc.;
- revistele de profil: Piaţa severineană, Publistar ;
- Piaţa imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăţi imobiliare similare din judeţul Caraș - Severin şi localitatea Topleț.

1.9 Ipoteze şi ipoteze speciale

Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- Evaluatorul nu are nicio informaţie privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a facut nicio investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricţie sau nu.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcţiilor speciale, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătaţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă

a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul a făcut măsurători ale proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost cele care au reieșit la măsurători. Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste măsurători. În cazul în care proprietatea v-a fi măsurată de un topometrist(cadastrist) si aceste dimensiuni nu sunt confirmate se va invalida valoarea estimată.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale :

- Nu sunt.

1.10 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.
În conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (NOIEMBRIE 2016) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.
Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.
Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la punctele anterioare
Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Conformitatea cu SEV

- Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării .
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 – Raportare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2 Prezentarea datelor

2.1 Prezentare generala a proprietății imobiliare

2.1.1 Situaţia juridică

Conform celor prezentate anterior în „Sinteza evaluarii”
Proprietatea se consideră
- ✓ ca fiind liberă de sarcini.
- ✓ A fost evaluat dreptul de proprietate al SC BON SERVICE SRL asupra bunului imobil „Magazie-vestiar”,
- ✓ Proprietatea nu este grevată de sarcini.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

2.1.2 Amplasamentul

Amplasamentul este localizat în localitatea Topleț, strada Valea Cernei, județ Caraș Severin, zonă industrială.
Accesul se realizează din strada Valea Cernei.
Artere principale în zonă – DN 6 .
Vecinătăți – proprietăți similare.
Amplasare în zonă periferică a localităşii Topleț , zona fiind una preponderent industrală.
Terenul este plan, condiţiile de fundare fiind normale.
Zona este una industrială .

2.1.3 Topografie

Întinderea totală teren : necunoscută.
Terenul este unul plan.
Forma terenului este dreptunghiulară .
Front stradal – necunoscut.
Amplasamentul este parțial împrejmuit.

2.1.4 Acces

Accesul se realizează din strada Valea Cernei .
Artere principale în zona – DN6.
Vecinatati – proprietăți industriale .
Amplasare în zona periferică a localității Topleț , zona fiind una preponderent industrială .

2.1.5 Utilităţi

Amplasamentul este branșat la curent, instalații apă, canalizare.

2.1.6 Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

MAGAZIE-VESTIAR

Clădirea evaluată are fundaţii continue de beton, pereţi din bolțari . Acoperişul este tersasă necirculabilă, hidroizolat. Pardoseala din beton. Tâmplăria din lemn și metalică . Încălzire sobă de teracotă pe lemne. Instalații electrice funcționale
Finisaje – tencuieli parțiale și jugraveli cu lavabilă.
Pif: 2001.
Suprafaţa construită 50,84 mp. Suprafaţa construită desfăşurată 50,84 mp
Starea tehnică a clădirii este bună.

2.2 Analiza pieţei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în 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, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.
În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Aceasta este o proprietate imobiliară industrială situată în împrejurimile oraşului Topleț.
Judeţul Caraș-Severin este situat în partea de sud-vest a României, în regiunea Banat. Are o suprafata de de 8514 km^2 (3,6% din suprafața țării, ocupă locul al treilea, ca mărime între județele țării) și cuprinde 2 municipii, 6 orașe, 69 de comune cu 188 de sate şi se învecineaza cu judetele: Timiș în nord și nord-vest, Hunedoara și Gorj în est, Mehedinți în est și sud-est, iar Dunărea formează în partea de sud și sud-vest graniță cu Serbia.Principalele orașe din județul Caraș-Severin sunt : Reșița, Caransebeș, Bocșa, Oravița, Moldova Nouă, Oțelu Roșu, Anina, Băile Herculane. Populatia stabilă a judeţului Caraș-Severin la 1 ianuarie 2011 era de 274.277. Judeţul este străbătut de şoseaua europeana E70.

Istoric evoluţie

Piaţa imobiliară industrială a ultimilor 2 ani era caracterizată de cererea ridicată de spaţii industriale de închiriat (în special de dimensiuni mici, de maxim 1.000 mp, cu utilităţi mai mult sau mai puţin complete, marea majoritate având doar finisaje de bază), date fiind cerinţele specifice anumitor tipuri de activităţi (de tipul depozitelor farmaceutice sau al firmelor de curierat) de a fi amplasate în zone în afara oraşului, cu acces direct din drumurile naţionale. Nivelul chiriilor în 2008 pentru asemenea spaţii ajunsese la 3-4 euro/mp (în funcţie de mărime şi de dotări), ultima perioadă însă a fost caracterizată de renegocieri ale chiriilor (în sensul scăderii lor) şi de o migrare a chiriaşilor către chirii mai mici, de o scădere a cererii, o parte din activităţi fiind restrânse sau închise, dat fiind situaţia dificilă prin care trece economia României.

Situaţia actuală

Din punct de vedere al zonelor industriale, la nivelul localităţii Topleț nu s-au dezvoltat zone industriale noi. Piaţa imobiliară a spaţiilor industriale se împarte în două segmente:

1. spaţiile industriale existente (marea majoritate folosite de proprietari, caz în care aceste spaţii au suferit îmbunătăţiri, prin aducerea lor la standardele necesare desfăşurării unei activităţi economice).
2. piaţa spaţiilor industriale noi, referindu-ne aici la construcţiile industriale noi realizate în zonele industriale existente; la nivelul localităţii Topleț, construcţiile industriale noi sunt într-un număr extrem de mic.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piaţa imobiliară specifică poate fi considerata **piaţa proprietăţilor industriale**, piaţa a carei arie geografica se intinde la nivelul localităţii Topleţ şi a localităţilor învecinate. În analiza acestei pieţe am investigat aspecte legate de situatia economică a zonei, populatia sa, tendinţe ale ultimilor ani, cererea specifică şi oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

2.2.1 Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumita piaţă, într-un anumit interval de timp.
Pentru ca pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.

În condiţiile actuale de piaţă cererea este redusă pentru proprietăţile de acest gen. Ea poate veni din partea investitorilor care doresc să dezvolte activitate de creştere animale în zonă şi dispun de o putere de cumpărare ridicată sau acces la surse de finanţare. Caracterul redus al cererii pentru acest gen de proprietăţi se datorează şi unei lipse de lichidităţi cauzate de introducerea noilor condiţii de creditare bancare.

2.2.2 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
În județul Mehedinți oferta de spaţii industriale este compusă din hale şi depozite construite înainte de 1989, marea majoritate fiind nerenovate, necesitând investiții pentru a putea fii folosite în continuare, precum şi hale nou construite care să corespundă solicitărilor clienţilor care doresc să cumpere sau închirieze astfel de spaţii, ecestea fiind însă în număr foarte redus.

Ofertele de spaţii industriale din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 55 şi 206 EUR/mp. Închirierile pentru acest gen de proprietăţi sunt situate între 0,5 – 2 Eur/mp, în funcţie de finisaje, vad comercial, localizare.

Oferte vanzari spatii administrativ-industriale:

Nr crt	Oferta vanzari spatii administrativ - depozitare	Suprafata (mp)	Suprafata teren (mp)	Pret (euro)	Pret (euro/mp)	Finisaje
1	Hală, Caransebeș	481,00	0,00	25.000 €	52 €	inferioare
2	Hală depozitare, Anina	1.000,00	4.124,00	175.000 €	175 €	medii
3	Hale depozitare, Brezovia	753,00	5.890,00	57.000 €	76 €	inferioare
4	Hale productie - depozitare, Caransebes	3.000,00	3.539,00	480.000 €	160 €	medii

Oferte chirii spatii industriale:

Nr crt	Oferta chirii hale	Suprafata (mp)	Suprafata teren (mp)	Chirie (euro/mp)	Finisaje
1	Hală - Racasdia	800,00	1.200,00	0,60 €	medii-inf
2	Hală depozitare - Reșița	200,00		1,00 €	medii-inf
3	Hale producție-depozitare-Caransebeș	300,00		2,00 €	medii
4	Hale depozitare-Caransebeș	1.190,00	3.900,00	2,00 €	medii

2.2.3 Echilibrul pieţei

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul localităţii există un dezechilibru între cerere şi ofertă, în sensul existenţei unei oferte peste cerere. În această perioadă piaţa imobiliară se caracterizează printr-o tendinţă de descreştere, în ceea ce priveşte tranzacţiile cu proprietăţi similare datorată unei lipse de lichidităţi apărută pe fondul noilor norme de creditare bancară şi a situaţiei economice naţionale şi internaţionale.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor şi a chiriilor, precum şi nivelurile de preţ percepute de piaţă pentru diferitele dimensiuni ale spaţiilor în diferite zone ale județului Mehedinți și a localităţii Drobeta Turnu Severin. În urma analizei au rezultat următoarele intervale medii de tranzacţionare şi chiriile medii aferente pentru hale:

Tipul spaţiului	Chirii euro/mp -min	Tranzacţii euro/mp -min	Chirii euro/mp –max	Tranzacţii euro/mp-max
Hale	0,6	52	2	175

Chiriile pe piaţa spaţiilor industriale/depozitare variază între 0,6 euro/mp/lună (pentru hale vechi, acces greoi, fără utilităţi - altele decât curent electric, care necesită investiţii) şi până la 2 euro/mp/lună, pentru spaţiile de depozitare care cuprind şi parte administrativă (construcţii noi, cu finisaje superioare, cu încălzire, spaţii de birouri care oferă utilităţile necesare).

Preţurile spaţiilor industriale comparabile cu proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 52 şi 175 EUR/mp, iar chiriile sunt cuprinse în intervalul 0,5– 2 eur/mp/lună în funcţie de finisaje, vad comercial, localizare.
Au fost analizate nivelul şi evolutia preţurilor şi a chiriilor, precum si nivelurile de preţ percepute de piaţă pentru diferitele dimensiuni ale spatiilor în județul Caraș-Severin rezultatul putand fi prezentat sintetic în tabelul urmator:

Zona	**Chirii/luna/mp EUR -min**	**Tranzacţii euro/mp – min**	**Chirii /luna/mp EUR – max**	**Tranzacţii euro/mp - max**	**Rata de capitalizare (min)**	**Rata de capitalizare (max)**
Caraș-Severin	0,6	52	2	175	13%	14%

În funcţie de influenţa şi manifestarea în cadrul economiei naţionale a crizei economice externe, piaţa imobiliară va putea suferi modificări, în sensul menţinerii trendului descendent al preţurilor, atât pe fondul lipsei de lichidităţi pentru achiziţie (limitarea creditării bancare) cât şi pe fondul disponibilizării de spaţii (prin reorganizarea unor activităţi economice), evoluţia viitoare a pieţei fiind însă greu de prevăzut, iar influenţa acestor factori fiind greu de cuantificat, anumite aspecte neţinând strict de condiţiile economiei interne .

3 Analiza datelor și concluzii

3.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Trecând în revistă utilizările potenţiale acestea sunt:

- industrială- productivă
- industrială- depozitare

Structura ponderii suprafeţelor industrial/administrativ este în concordanţă cu cel existent pe piaţă (neexistând o supraadecvare provenită dintr-un exces de spaţii de birouri (exclusiv anexe activităţii productive)
Utilizarea pentru comercial este restricţionată pentru imobilele din interior de acces şi prezintă concurenţa unor zone mult mai bine cotate (cu front la căile principale de acces).

Ţinând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situaţia terenului construit.
Având în vedere dotările şi amplasarea, cea mai bună utilizare este cea:

- ✓ industrială - depozitare.

3.2 Evaluarea terenului

Terenul nu este proprietatea SC BON SERVICE SRL și nu va face obiectul acestui raport de evaluare.

3.3 Abordarea prin COST

Abordarea prin cost presupune evaluarea terenului (la valoare de piaţă) şi a construcţiilor (amenajărilor) şi dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obţinută prin metoda costurilor.
Evaluarea terenului a fost efectuată la capitolul anterior.

3.4 Evaluarea construcţiilor

Având în vedere caracteristicile clădirilor examinate, evaluarea s-a realizat utilizând metoda comparaţiilor unitare.
Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcţiei evaluate), ajustate pentru condiţiile pieţei sau deficienţe fizice.
Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- ✓ Stabilirea costului de înlocuire prim multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafaţa de referinţă ;
- ✓ Estimarea deprecierii acumulate
- ✓ Determinarea valorii ramase la acelaşi nivel de preturi, prin estimarea deprecierii acumulate.

Conform definiţiilor:

- 🕮 Costul de reconstrucţie = costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, normative de construcţie, arhitectură şi planuri şi calitate de manoperă şi înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierea clădirii evaluate.
- 🕮 Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate.

În cazul de faţă s-a utilizat un cost de edificare de nou de :

- ✓ Diferenţiat pe fiecare tip de structură (refăcută sau nu)
- ✓ Având în vedere că în extrasul CF unele poziţii cuprind construcţii cu diferite dimensiuni, forme şi structuri, în evaluare s-au utilizat delimitări ale acestora (având şi cotaţii specifice diferite)

Acest cost a fost obţinut din cotaţiile unor firme specializate în domeniul construcţiilor industriale.

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii de înlocuire şi a valorii rămase (în funcţie de gradul de depreciere acumulată) corespunzatoare lunii NOIEMBRIE 2016**.** Având în vedere caracteristicile cladirilor analizate, evaluarea s-a realizat pe baza **metodei comparaţiei unitare**.
Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de înlocuire** prin utilizarea unor costuri cunoscute ale unor construcţii similare ajustate în funcţie de conditiile pieţei şi de diferenţele fizice.
2. Determinarea valorii rămase la acelaşi nivel de preturi, prin estimarea **deprecierii cumulate.**

Metoda comparatiei unitare se foloseste pentru obtinerea unui cost estimat, exprimat în euro pe unitatea de suprafaţă. Metoda utilizeaza costurile cunoscute ale constructiilor similare ajustate în functie de condiţiile pieţei şi de diferenţele fizice.

Costurile unitare diferă în funcţie de dimensiunea construcţiei; toate celelalte fiind egale, costurile unitare descresc o dată cu cresterea suprafeţei clădirii.
Totalul costurilor se estimează prin compararea cladirii evaluate cu altele similare construite recent, pentru care sunt disponibile preţurile de contractare.

Costurile de constructie cunoscute se situează în urmatoarele intervale:

- Hale depozitare si productie: 150 – 400 euro/mpSd
- Spaţii administrative : 300 – 550 euro/mpSd

Se cunosc trei metode tradiţionale de estimare a costului: metoda comparaţiilor unitare, metoda costurilor segregate şi metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv

- în baza "Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la preţul zilei, a costurilor elementelor și constructiilor de locuinte" – procentual şi valoric si a "Buletinului tehnic de preţuri în mica construcţie și reparații în constructii" editate de catre Editura MATRIX ROM Bucuresti.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii şi exprimate în de unităţi de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcţie plus manopera, utilaje şi transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcţii, pentru fiecare metru pătrat de suprafaţă.
In anexele raportului de evaluare se gaseste fisa de calul în abordarea prin cost în care este detaliată estimarea costului de înlocuire brut.

- în baza "Volumului II "COSTURI DE RECONSTRUCŢIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRIGOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE" editate de catre Editura IROVAL în 2010, autor Corneliu Şchiopu, precum și indicii de actualizare 2016-2017. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Paşii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafeţe (suprafaţa construită la sol, suprafaţa nivelelor, suprafaţa desfăşurată)
- încadrarea localităţii în funcţie de gradul seismic şi stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanţei

medii de transport pentru calculul coeficienţilor
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea preţurilor unitare la suprafeţele aferente rezultând costul global
- Alegerea calităţii finisajelor, învelitorii şi instalaţiior funcţionale– raportarea preţurilor unitare la suprafeţele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

📖 Deprecierea - *reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucţie ce poate apare din cauze* fizice, funcţionale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizează separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica şi apoi se totalizează o suma globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire şi cu care operează aceasta metoda sunt:

- ✓ uzura fizica - este evidenţiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiţia de nou sau ca şi nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creşterea de valoare rezultata) şi nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi ajustate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadecvare funcţională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalaţiilor şi echipamentelor ataşate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) şi nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- ✓ depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietăţii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăţii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanţarea etc. In cazul proprietatii evaluate deprecierea externa s-a estimat prin capitalizarea pierderii de chirie.
- ✓ Stabilirea deprecierii externe s-a realizat pe baza pierderii de castig cauzat de localizarea amplasamentului (care implicit determina un grad scazut de atractivitate), procent care reprezinta depreciere externa a proprietatii si care s-a alocat costului de inlocuire brut, depreciat fizic

- ✓ In tabelul de mai jos este prezentat modul prin care se stabileste procentul de decotare ca urmare a depreciereii externe. Astfel,chiria obtenabila in amplasamentul evaluat se compara cu chiria obtenabila in zonele urbane (care sunt cele mai atractive) si prin raporul dintre chirii se obtine deprecierea externa.

- ✓ Stabilirea deprecierii externe s-a realizat pe baza pierderii de castig cauzat de localizarea amplasamentului (care implicit determina un grad scazut de atractivitate), procent care reprezintă depreciere externă a proprietăţii şi care s-a alocat costului de inlocuire brut, depreciat fizic; astfel,chiria obtenabila în amplasamentul evaluat se compara cu chiria obtenabila în zonele care sunt cele mai atractive, iar diferenta de chirie capitalizată reprezintă deprecierea externă.

Modalitatea de estimare a deprecierii externe este prezentată în tabelul de mai jos:

Depr externa proprietate analizata		
Chiria de piata		**1,4**
Chiria obtenabila		**0,80**
Diferenta de chirie		**0,6**
Pierderea anuala de chirie		**315**
Grad de ocupare al pietei		**80%**
Pierdere neta de chirie		**252**
Rata de capitalizare a pietei		**13%**
Pierdere de chirie capitalizata		**1.938**
		8.748
		46,40%

Chiria obtenabilă în condiţii normale de piaţă reprezintă chiria obtenabilă pentru proprietăţi similare amplasate în localitatea Topleţ.
Deducând deprecierea totală din valoarea de reconstrucţie, rezultă valoarea ramasă actuală – cost de inlocuire net.

✓ Sintetic rezultatul abordarii prin cost poate fi prezentat astfel:

Dimensiune					CIB									Depreciere										
			UM						Str.Rez.	Anvel.	Finis.	Instal.			uzura fizica		functionala			din cauze externe				
Sc	Su	Scd		Cost unitar	25.11.2016	An PIF	Varsta	DUVT						MEDIU PONDERAT	abs.	imediate	%	abs.	Val dupa deducerea uz fizice si funct	Eur/mp	c%	abs.	Valoare estimata
2		3		5	6				7_1	7_	7_	7_		1	8			10		1	1	13	14
50,84	41,00	50,84	mp	200 €	45.910	2001	15	35	43%	75%	75%	75%	DEPO	59%	27.054	75 €	0%	0	18.856	€ 0,6	46%	8.748	**10.100 lei**
	41				45.910										27.054			-				8.748	**10.100 lei**
									50%	22%	8%	20%	IND.		59%			0%				19%	
									40%	17%	25%	18%	ADMIN										**2.200 €**

3.5 Abordarea prin venit

Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăţilor imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile şi cheltuielile aferente unei proprietăţi.
Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin Metoda capitalizării veniturilor.

3.5.1 Metoda Capitalizării veniturilor

Estimarea R s-a făcut ca şi raport al ratei venitului net supra multiplicatorului venitului brut. S-au extras date de pe piaţă privind vânzări şi închirieri de spaţii, s-au estimat pentru fiecare gradele de neocupare şi s-a estimat o rată de capitalizare pentru fiecare caz :

Spatii industrial	Interval chirii (euro/mp)	Interval pret (euro/mp)	Rata de capitalizare	Mediana
minim	0,6	52	13%	13%
maxim	2	175	14%	

Intervalul ratelor de capitalizare totale astfel obţinut este de 10 % - 13%, rate care se aplică unor venituri brute efective. Pentru cazul de faţă, având în vedere caracteristicile spaţiului, s-a considerat o rată de 12 %.

Menţiuni:

- Chiriile luate în calcul sunt la nivelul pieţei conform analizei efectuate.
- Rata de capitalizare a fost preluată din analiza de piaţă la nivelul de 12%.
- Calcul efectiv :

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric						chirie potentiala echivalent Eur/mpAu/luna		grad de ocupare	venit efectiv	RATA CAPITALIZ	Costuri Conversie	VALOARE estimată
		Sc	Su	Scd	Scd_b	S util total		h	b		EURO/an	c%	Eur/mp	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	**Vestiar**	51	41	51	0	41	DEPO	0,8 €	0,00 €	80%	295 €	13,0%	0 €	10.250
	valoare capitalizata a proprietatii in exploatare										25 €		0 €	**10.250**
	teren in exces	0											1 €	-
	cladiri in afara exploatarii	0										teren inclus	0	-
	valoare active în afara exploatării (care nu contribuie la generarea de venituri din închiriere)													**0**
	TOTAL VALOARE PRIN CAPITALIZARE													**10.300**
	25 noiembrie 2016	Data evaluarii												**2.300 €**

+

3.6 Analiza rezultatelor și opinia finală

În baza rezultatelor obtinute în cadrul celor două abordari aplicate, am considerat că cea mai relevantă valoare, este cea obtinuta în cadrul abordarii prin cost, având în vedere că ea are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, evaluatorul consideră că valoarea de piață a proprietății imobiliare, la data de 25.11.2016, este :

2.200 EUR
(echivalent a 10.100 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- **nu sunt afectate de TVA;**
- au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei NOIEMBRIE 2016
- nu reprezintă valoare de asigurare

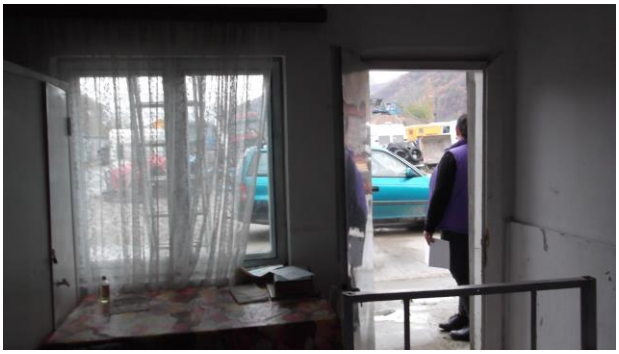
Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

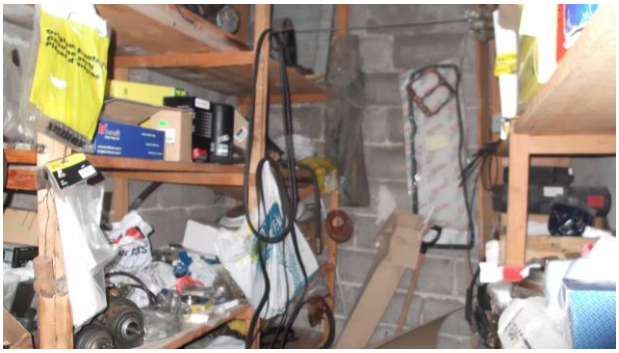
	Abordarea prin Cost	**Abordarea prin Venit**
rezultatul în EUR	**2.200**	**2.300**
rezultatul în LEI	**10.100**	**10.300**
analiza finală în vederea selectării valorii de piata		
Adecvarea	bună	bună
Precizia	bună	rezonabilă
Cantitatea de informații de piață	suficientă	mică

Evaluator autorizat,
Tărăsescu Paul Octavian (leg. 18012)
Membru Titular Anevar – EPI, EBM

4 ANEXE

4.1 Fotografii ale proprietății





4.2 Copii după documente ce atestă dreptul de proprietate

FACTURA FISCALA

Cod fiscal: RR 269702
Serie: ORAVIA
Judeţ: MH
Cont: 2511 0049 6012 5082
Banca: RO AG ORAVIA

0762946
30 04 2001

19 %

Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Preţul unitar (fără T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
1	2	3	4	5	6
[illegible] (magazie, birou)	buc.	1	18.000.000	18.000.000	3420.000
			Total din care: accize	18.000.000	3420.000
					X

Semnătura şi ştampila vânzătorului

Date privind expediţia
Numele delegatului: Gusman Roxana
Buletinul/cartea de identitate seria GR nr. 35342 eliberat(ă) Pol. Tg Secuiesc
Mijlocul de transport
nr.
Expedierea s-a efectuat în prezenţa noastră în data de
Semnăturile

Semnătura de primire

Total de plată (col. 5 + col. 6): 21.420.000

Model HG nr. 831/1997

GLOBAL MONEY RECOVERY SPRL
Oradea, str. Horea, nr. 42, Jud.Bihor
Cod de identificare fiscală: RO23324014
Număr de înscriere în tabloul practicienilor în insolvenţă RSP 0337/2008
Telefon: 0259-222.555; Fax: 0359/170025
Adresa web: www.gmrgroup.ro E-mail: office@gmrgroup.ro
Cont Bancar: RO58BITRBH1RON030820CC01; Banca Italo Romena

PROCES VERBAL DE INVENTARIERE

Încheiat azi, 29.06.2016

Între:

SC BON SERVICE SRL, cu sediul în Orşova, str.Bradului, nr.2, sc. A, ap. 4, judetul Mehedinti, având CUI RO 8569762, J25/804/1995, *societate în faliment, in bankruptcy, en faillite*, reprezentată prin Ion Roxana;

şi

Global Money Recovery SPRL cu datele din antet, în calitate de lichidator judiciar al societăţii SC BON SERVICE SRL, conform Încheierii nr. 61/2016 din 30.05.2016 pronunţată de Tribunalul Mehedinţi în dosarul nr. 6290/111/2015;

cu ocazia inventarierii bunurilor mobile si imobile ale societăţii SC BON SERVICE SRL.

Prezentul proces verbal a fost încheiat cu ocazia inventarierii bunurilor societăţii SC Bon Service SRL care a avut loc în Orşova, str. Valea Cernei, nr. 54, jud. Mehedinti, rezultatele inventarierii fiind consemnate în tabelul de mai jos cu urmatoarele mentiuni:

Nr.crt	Denumire	Nr. Bucati	Valoare contabila	Mentiuni
	Cont 212-Constructii Baza	1	1800	Valea Cernei nr. 54, Orşova
1	Convertizor	1	1200	
2	Polizor unghiular	1	906.3	Orşova, Valea Cernei, nr 54
3	Foreza tip	1	31080	Punct de lucru
4	Masina boltari	1	802	Nefunctional punct de lucru
5	Motocompresor cu furtune	1	20326.19	Nefunctional Punct de lucru
6	Centrala Viadrus	1	2213.68	Punct de lucru

7	Vagon de dormit	1	5800	
8	Masina de taiat rosturi	1	3850	Punct de lucru
9	Incarcator frontal	1	55454	Nefunctional Punct de lucru
10	Rulou compactor vibrator	1	14189.6	Punct de lucru
11	Vagon de dormit	1	4990	Punct de lucru
12	Statie betoane	1	96900	Punct de lucru
13	Ifron	1	21000	Punct de lucru – nefunctional
14	Betoniera electrica	1	2398	Nefunctional
15	Pompa beton	1	62851	Punct de lucru
16	Vola Hanomag	1	44346	Punct de lucru
17	Foreza	1	35000	Punct de lucru
18	Statie de sortare	1	42597	Punct de lucru
19	Macara electrica	1	15650	Nefunctional
20	Placa compactoare	1	2435.65	Punct de lucru
21	Ciocan Rotopercutant	1	2178	Punct lucru
22	Aparat sudura electrofuziune	1	9444.38	Punct de lucru
23	Ciocan demolator	1	6048.39	
24	DVD -camera vedere	1	2218.8	nefunctionale – punct de lucru
25	Remorca	1	2000	de 7 membrii – punct
26	Autoturism ford	1	33189	Punct de lucru nefunctional
27	Autobetoniera carmix	1	56547	Punct de lucru nefunctional
28	Autobasculanta Daf	1	65194	Punct de lucru
29	Remorca	1	20059.8	Punct de lucru
30	Autoturism Peugeot	1	18302.52	Punct de lucru
31	Semiremorca Fliegel	1	68810	Punct de lucru
32	Camioneta Mercedes	1	33145.2	Punct de lucru funcțional
33	Autoturism Volswagen	1	5645.17	Nefunctional
34	Autoutilitara	1	2000	Punct de lucru – fără [illegible]
35	Autoturism fiat	1	8105.37	
36	Autoutilitara Volswagen	1	1500	nefunctional punct de lucru
37	Vagon	1	6200	Punct de lucru
38	Autoutilitara Nissan	1	39573	Punct de lucru

39	Autocamion Renault cu pompa	1	50300	Nefunctional - punct de lucru
40	Notebook Acer Aspire	1	2258.04	Service (-) dat pt. reparatie
41	Coama RVR	10	42	Punct de lucru
42	Otel beton PC 52	25 kg	41.59	Punct de lucru
43	Sika plast 10	120 L	310.8	Punct de lucru
44	Piatra 0-70	260 Tone	1560	Punct de lucru
45	Ulei prista rolon	140 L	1331.4	Punct de lucru
46	Motor electric	1	187.02	Argeș, Valea Corș
47	Curea 1250	1	9.67	punct de lucru
48	Bolturi excavator	1	100	punct de lucru
49	Pinioane reductor	1	100	punct de lucru
50	Vibrator	1	1500	punct de lucru
51	Lant gal	1	50	punct de lucru
52	Bucse tendon	1	10	punct de lucru
53	Filtru aer	1	70	✓
54	Filtru aer	1	70	✓
55	Filtru aer	1	70	✓
56	Filtru aer	1	70	✓
57	Rulment	1	1	✓
58	Garnituri picon	1	3931.5	✓
59	Furtun Valva	1	16.12	✓
60	Pinioane statie beton	2	1113.23	✓
61	Sonda	1	12.09	✓
62	Bendix raba	1	74.19	✓
63	Tija foreja	1	300	✓
64	Sapa pentru tija	2	250	✓
65	Tija foreza	2	500	✓
66	Roata dintata	1	181.38	✓
67	Pinion	1	300.38	✓
68	Filtru aer	1	257.04	✓
69	Agrafe	130	351	✓
70	Tije elastice	6	48	✓
71	Lacate franare	2	800	✓
72	Telescop mercedes	1	500	✓
73	Lant draglina	1	185	✓
74	Placute frana	1	96.79	✓

75	Filtru combustibil	1	56.46	
76	Disc ambreiaj strung	2	900	

Prezentul proces verbal a fost încheiat în două exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Semnatari:

SC BON SERVICE SRL prin DAN ROXANA

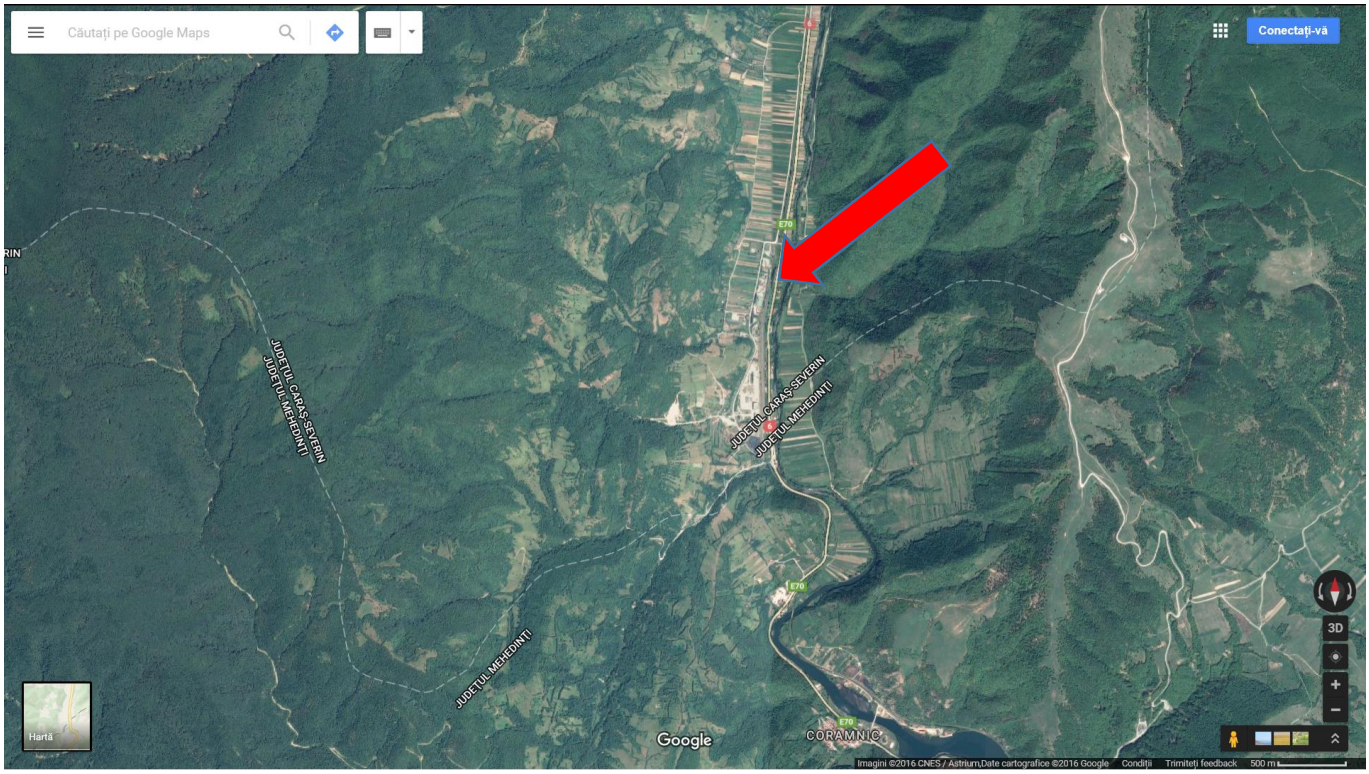
S.C. BON SERVICE S.R.L. în insolvență in insolvency en procedure collective ORSOVA - MEHEDINTI

GLOBAL MONEY RECOVERY SPRL prin SASCIAN COSMIN

UNIREA FILIALA BIHOR GLOBAL MONEY RECOVERY SPRL ROMÂNIA

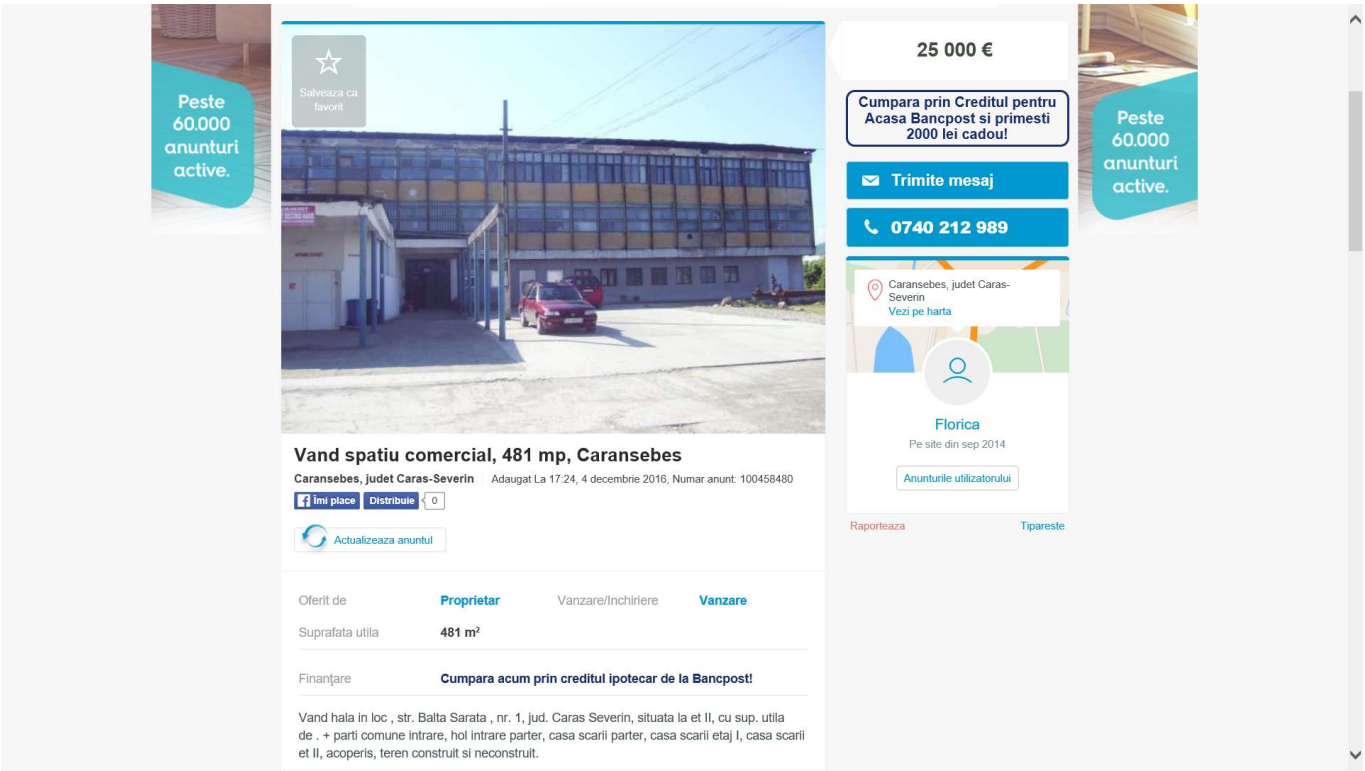
```
-----------------------------------------------------------------------------
| BON SERVICE SRL                                                           |
|                    FISA MIJLOC FIX     | Grupa :212                         |
-----------------------------------------------------------------------------
| Nr.inventar :21201                     | Cod clasificare:1.1.2.
| Nr.document provenienta:                                                  |
| Valoare inventar :          1,800.00  |                                    |
| Amortizare lunara:                                                        |
| Denumirea mijlocului fix si caracteristice tehnice                        |
| CLADIRI,CONSTRUCTII                    |Data darii in folosinta             |
|                                        | Anul :2001                         |
|                                        | Luna :MAI                          |
|                                        |------------------------------------|
| Accesorii                              | Data amortizarii complete          |
|                                        | Anul :2010                         |
|                                        | Luna :IUNIE                        |
|                                        |------------------------------------|
|                                        | Durata funct:108 luni              |
| Loc folosinta:BAZA                     | Tip amortizare:Liniara             |
-----------------------------------------------------------------------------
| Amortizare 01/01/2016:(sold credit 281) |          1,800.00|
-----------------------------------------------------------------------------
|            Luna /2016            | Val.amortiz.%281 | Valori  %21x  |
-----------------------------------------------------------------------------
|IANUARIE                          |             -    |             -    |
|FEBRUARIE                         |             -    |             -    |
|MARTIE                            |             -    |             -    |
|APRILIE                           |             -    |             -    |
|MAI                               |             -    |             -    |
|IUNIE                             |             -    |             -    |
|IULIE                             |             -    |             -    |
|AUGUST                            |             -    |             -    |
|SEPTEMBRI                         |             -    |             -    |
|OCTOMBRIE                         |             -    |             -    |
|NOIEMBRIE                         |             -    |             -    |
|DECEMBRIE                         |             -    |             -    |
-----------------------------------------------------------------------------
| Total an  (281x):                                   -    |
-----------------------------------------------------------------------------
| Val.amort.(281x):                            1,800.00|
-----------------------------------------------------------------------------
| Val.ramasa de amortizat (21xx-281x-21x      ):      |             -    |
-----------------------------------------------------------------------------
ECOBAL V_2016[0101] 21/11/2016 Licenta ORDA 081/2001 Sn_1448161121
```

4.3 Localizare, plan de amplasament, schițe

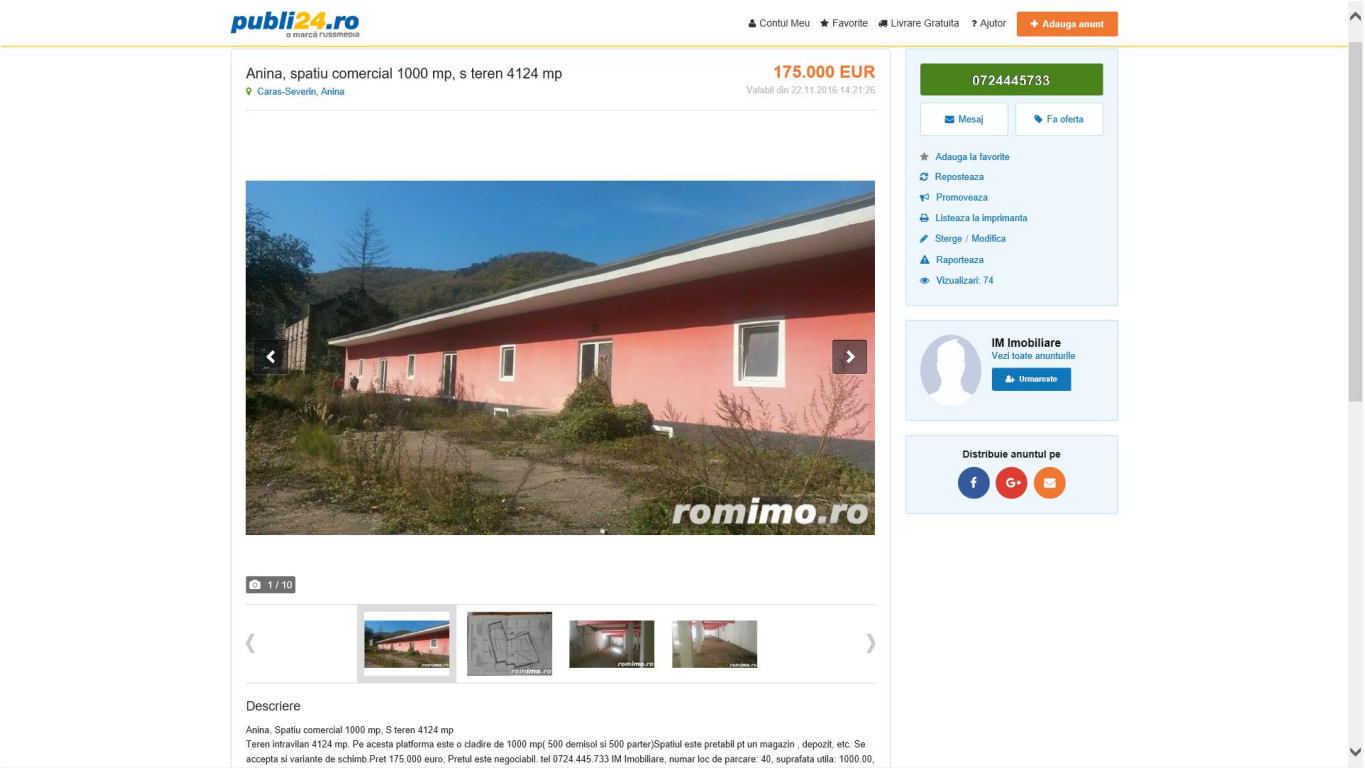


4.4 Date de piață(oferte, tranzacții, etc)

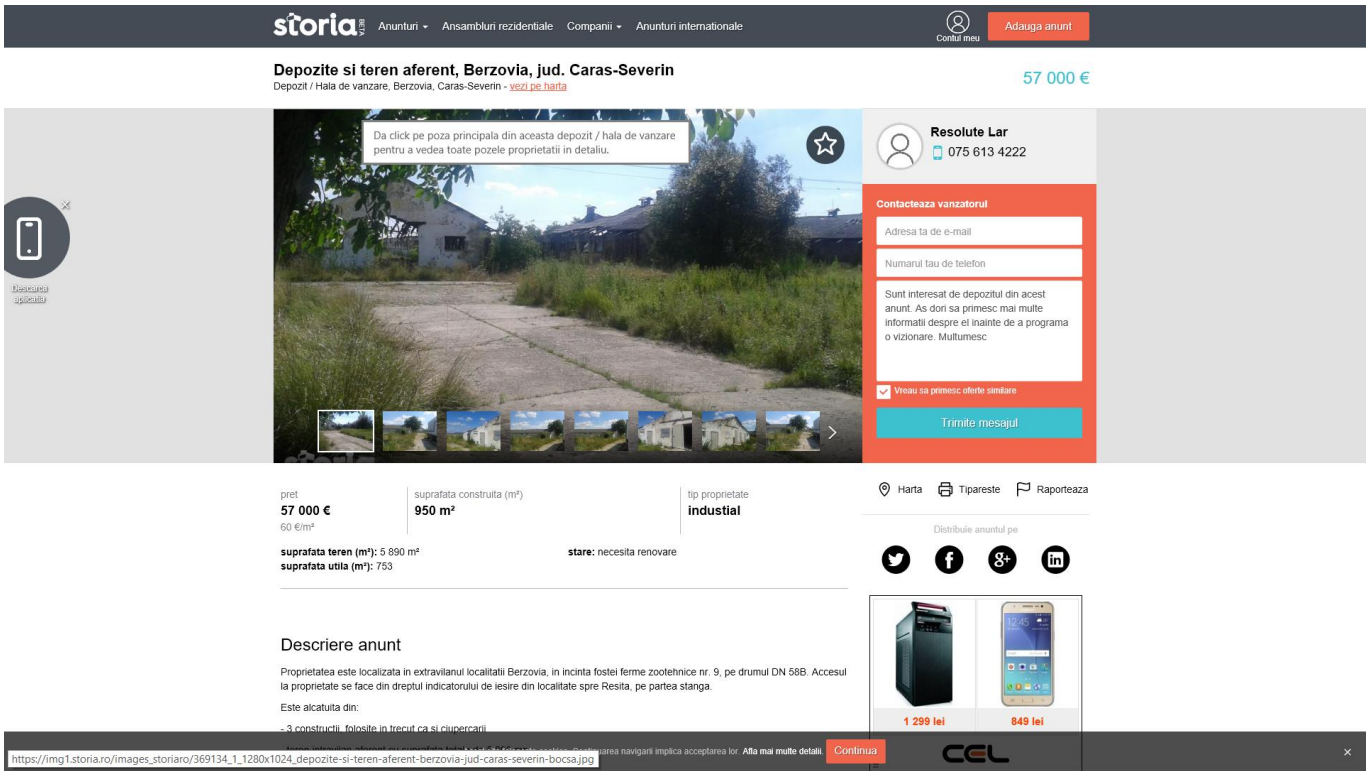
Oferte proprietăți comparabile



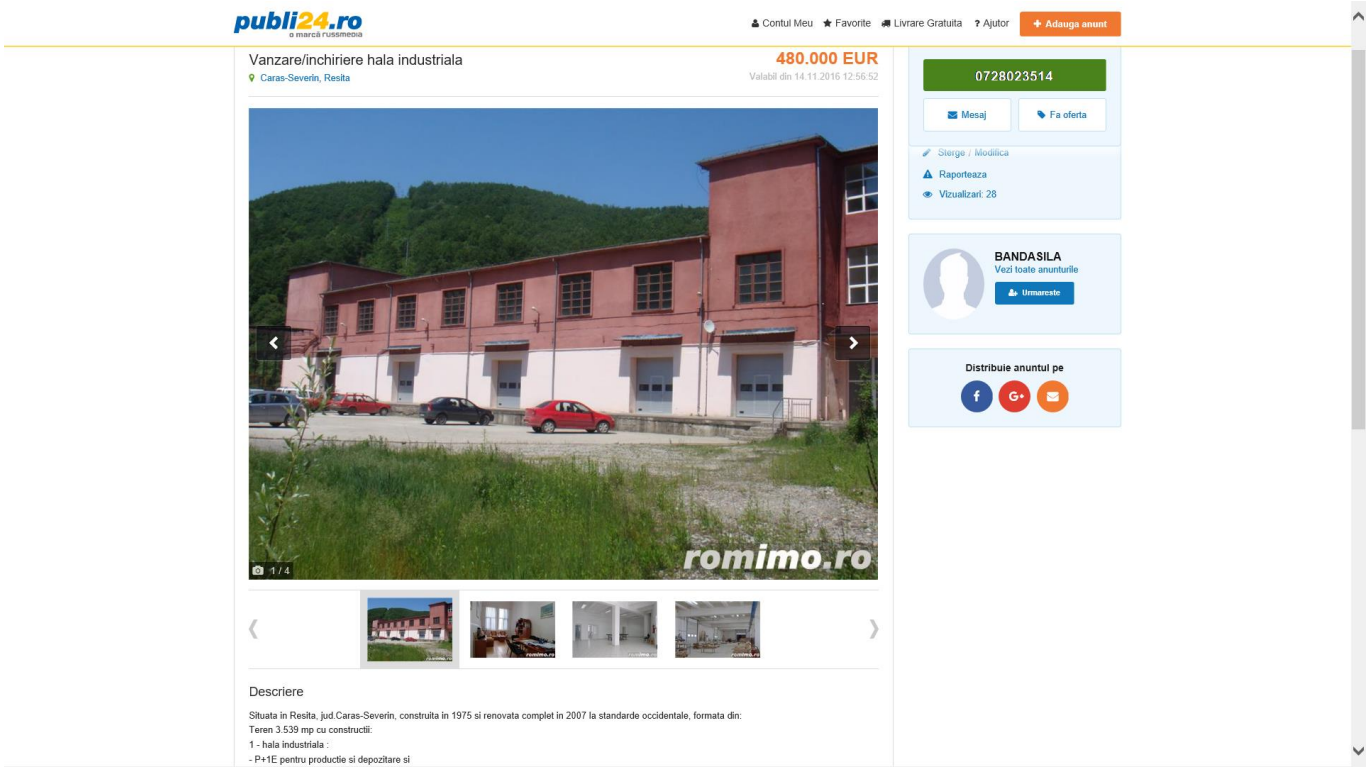
https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-481-mp-caransebes-ID6NwQ4.html#a36b00c05f;promoted



http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/Anina-Spatiu-comercial-1000-mp-S-teren-4124-mp/7b0f6c757a6f6254.html

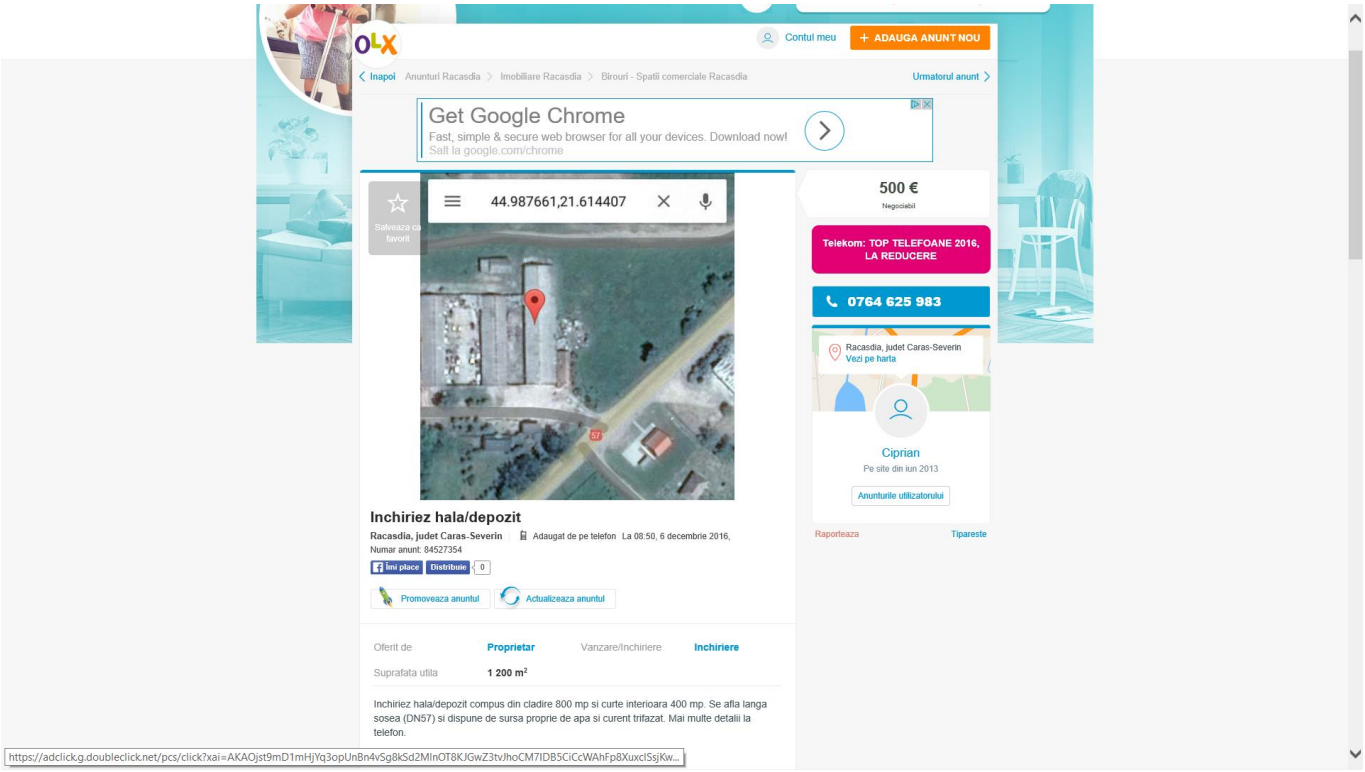


https://www.storia.ro/oferta/depozite-si-teren-aferent-berzovia-jud-caras-severin-ID1hT6.html#gallery[1]

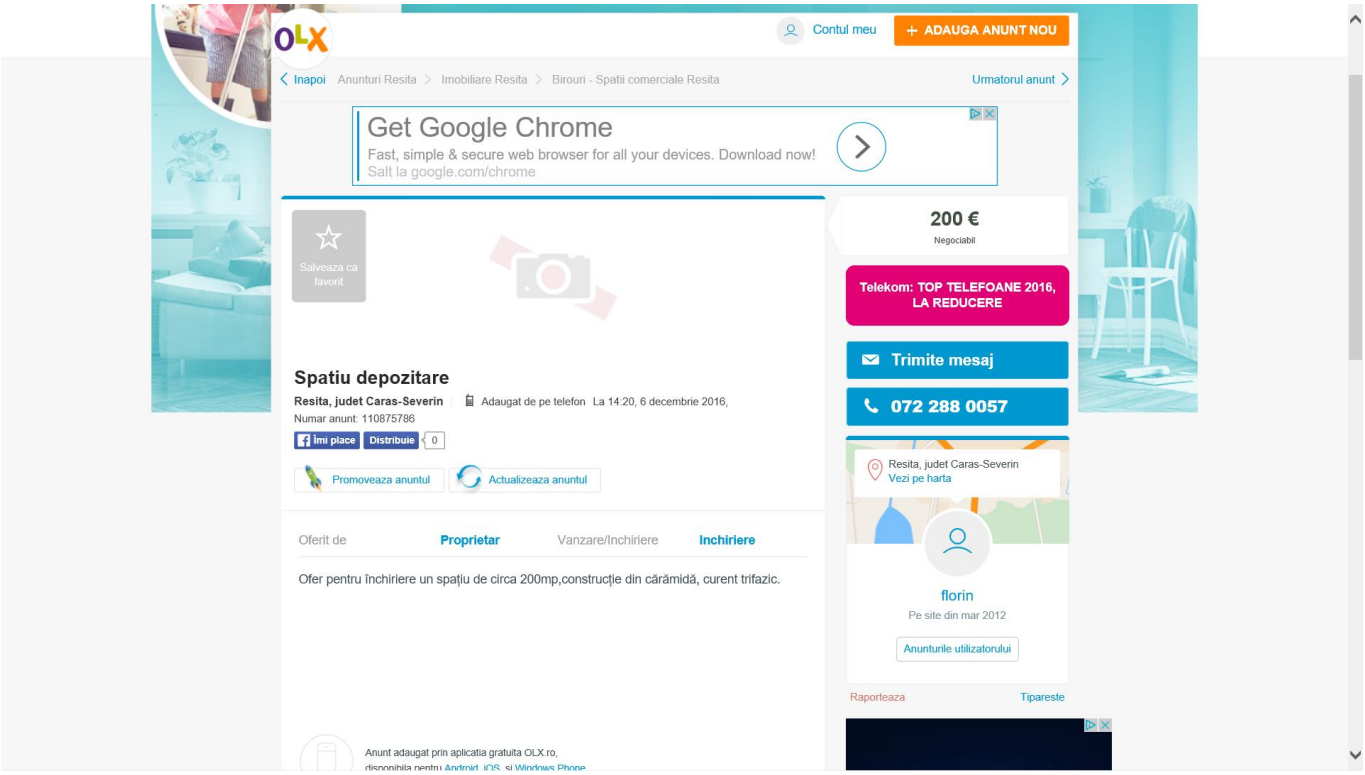


http://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/VANZAREINCHIRIERE-HALA-INDUSTRIALA/7b00647e7d6f655f.html

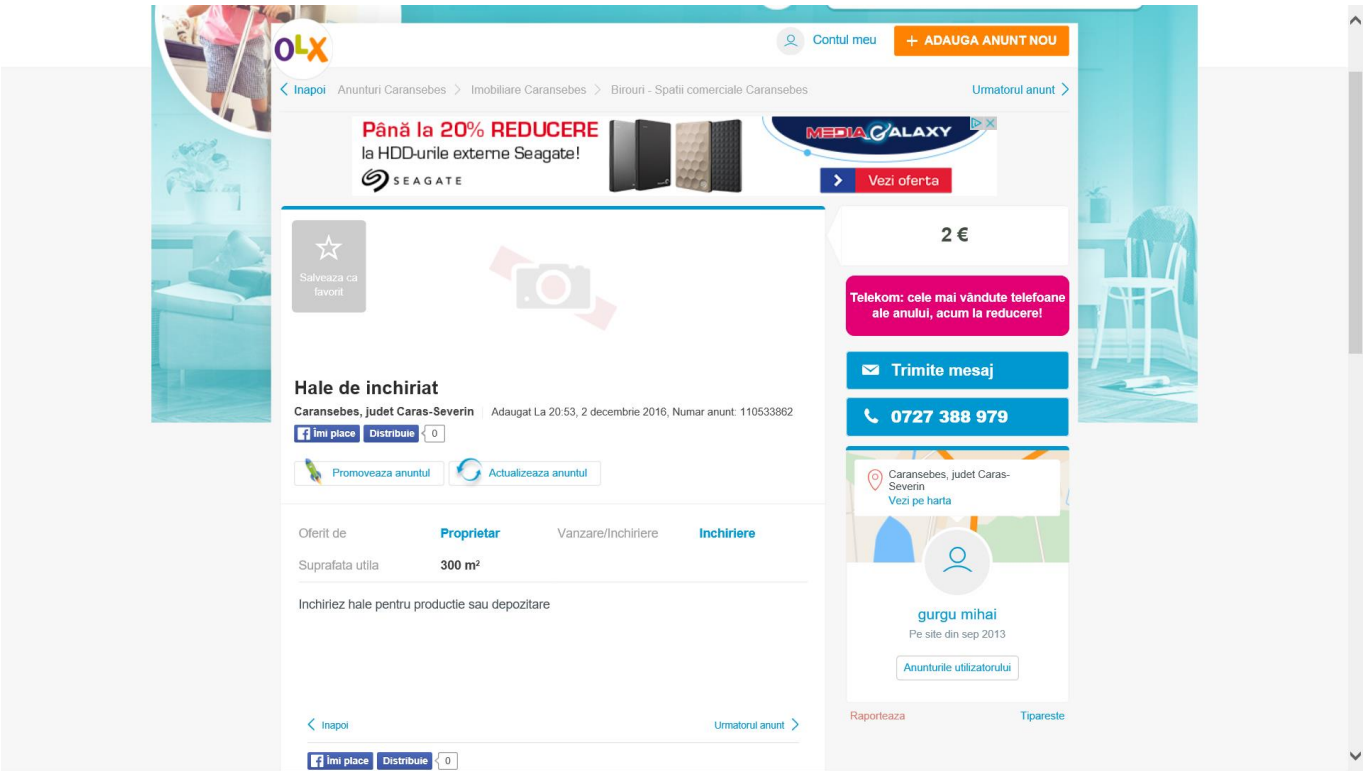
Oferte chirii proprietăți comparabile



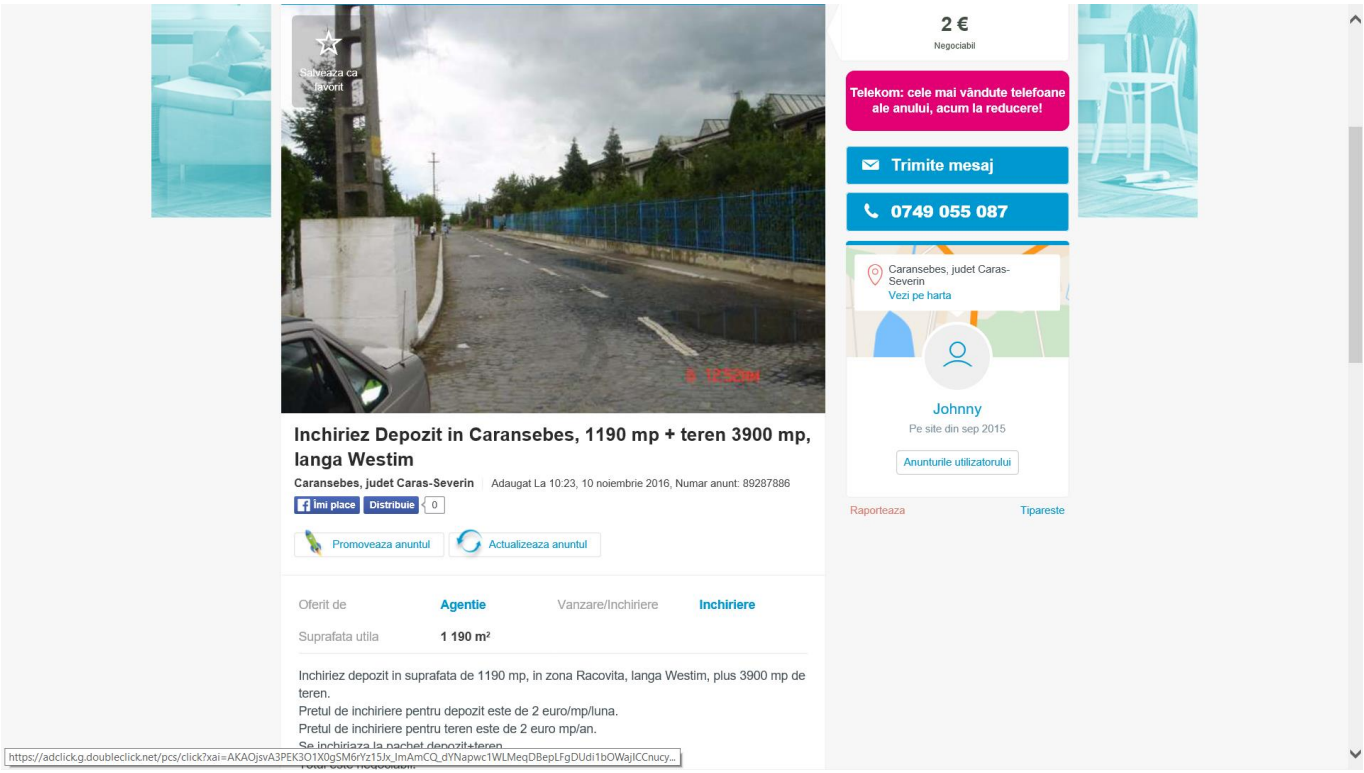
https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-hala-depozit-ID5IFqq.html#d55527dbdf



https://www.olx.ro/oferta/spatiu-depozitare-ID7wdR8.html#a36b00c05f



https://www.olx.ro/oferta/hale-de-inchiriat-ID7tMUe.html#a36b00c05f



https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-depozit-in-caransebes-1190-mp-teren-3900-mp-langa-westim-ID62DRc.html#c811bd0ab9