

RAPORT DE EVALUARE

NR.831/10.03.2014

Proprietate imobiliară : Spatiu de birouri si spatiu de productie

Adresă : mun. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.391-393, sector 1

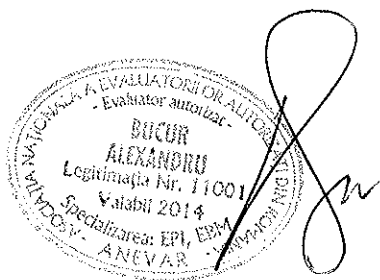


**PROPRIETAR : S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN
TRANSPORTURI INCERTRANS S.A.**

**SOLICITANT : S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN
TRANSPORTURI INCERTRANS S.A.**

**Responsabil lucrare
Evaluator Autorizat
ing. Bucur Alexandru**

**S.C. NAF CONSULT EVAL S.R.L.
Director
Adrian Naftanaila**



Martie 2014

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1. Definirea obiectului evaluării
- 1.2. Scopului evaluării, premisele valorii și utilizarea raportului de evaluare
- 1.3. Data evaluării, data inspecției, data raportului și moneda
- 1.4. Prezentarea beneficiarului – destinatarului
- 1.5. Prezentarea evaluatorului
- 1.6. Surse de informare
- 1.7. Ipoteze și condiții limitative
- 1.8. Clauze de confidențialitate
- 1.9. Răspunderea față de terți
- 1.10. Clauze speciale

Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII

- 2.1. Identificarea proprietarului, situația juridică
 - 2.1.1. Identificarea proprietarului
 - 2.1.2. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății
 - 2.2.1. Individualizarea proprietății
 - 2.2.2. Amplasarea în zonă
 - 2.2.3. Descrierea terenului aferent proprietății
 - 2.2.4. Descrierea construcției
- 2.3. Conformitatea legală
- 2.4. Analiză și comentarii

Capitolul 3 • ANALIZA PRELIMINARĂ A PIETEI IMOBILIRE

- 3.1. Considerații generale
- 3.2. Descrierea pieței imobiliare zonale și a pieței specifice
- 3.3. Analiza cererii
- 3.4. Analiza ofertei competitive
- 3.5. Analiza echilibrului cererii și ofertei

Capitolul 4. • ANALIZA PENTRU CEA MAI BUNA UTILIZARE

- 4.1. Considerații generale
- 4.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- 4.3. Cea mai bună utilizare a imobilului teren și construcție

Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 5.1. Abordarea prin cost
 - 5.1.1. Evaluarea terenului
 - 5.1.2. Evaluarea construcției

Capitolul 6. • CONCLUZIILE EVALUĂRII

- 6.1. Rezultatele evaluării
- 6.2. Reconcilierea rezultatelor evaluării
- 6.3. Opinia evaluatorului
- 6.4. Certificare

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

ANEXE:

- ANEXA nr. 1 Planșa foto.**
- ANEXA nr. 2 Fișe tehnice și de calcul**
- ANEXA nr. 3 Harta**
- ANEXA nr. 4 Extrase de piață**
- ANEXA nr. 5 Documentație de proprietate**

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator : S.C. NAF CONSULT EVAL S.R.L.
Proprietar : S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI
INCERTRANS S.A.
Destinatar : ADMINISTRATIA FINACIARA
Tipul proprietății : Spatiu de birouri si Spatiu de productie
Localizare : mun. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.391-393, sector 1

Descrierea proprietății : Proprietatea evaluată se compune din :

Cladire	Suprafata desfasurata(mp)	An PIF	Nr. inventar
1. Corp A	124,67	1937	4769
2. Corp B	960,95	1938	4754
3. Corp C	2030,76	1968	5193
4. Pasarela	56,67	1972	4652
5. Hala stand productie	27,60	1971	3745
6. Corp D-IRA	2608,44	1939	6017
7. Post transformare subteran 1	2,3	1963	4769
8. Post transformare subteran 2	4,10	1973	5068
9. Centrala termica	92,30	1949	5398

Obiectul raportului : estimarea valorii juste a clădirilor
Scopul evaluării : estimarea valorii juste a clădirilor in scopul inregistrarii in contabilitate conform reglementarilor contabile pentru inregistrarea in situatiile financiare
Dreptul evaluat : întregul drept de proprietate
Data evaluării : 31.12.2013
Data inspecției : 07.03.2014
Data raportului : 10.03.2014

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul capitolelor 2, 3 și anexe și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte.

Ipozezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolul 1 al raportului. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Valoarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare, (valabilă la 31.12.2013) estimată prin metodele de evaluare (considerate adecvate) utilizate este :

Nr. crt.	Denumire imobilizare corporală	Valoare justă
		LEI
1.	Corp A, Nr. Inv. 4769, spatiu de birouri in suprafata de 124,67 mp	69.263
2.	Corp B , Nr. Inv. 4754, spatiu de birouri in suprafata de 960,95mp	563.230
3.	Corp C, Nr. Inv. 5193, spatiu de birouri in suprafata de 2030,76 mp	2.353.388
4.	Pasarela , Nr. Inv. 4652, constr. speciala in suprafata de 56,67 mp .	66.071
5.	Hala stand Productie, Nr. Inv.3745 , atelier in suprafata de 27,60 mp .	28.635
6.	Corp D-IRA , Nr. Inv. 6017, spatiu de productie in suprafata de 2.608,44mp	1.005.955
7.	Post transformare subteran 1 Nr. Inv. 4769, constr. speciala in suprafata de 2,30 mp .	112
8.	Post transformare subteran 2 Nr. Inv. 5068, constr. speciala in suprafata de 4,10 mp .	592
9.	Centrala termica, Nr. Inv.5398 , atelier in suprafata de 92,30 mp .	47.970
	TOTAL	4.135.216

Valorile estimate nu contin TVA

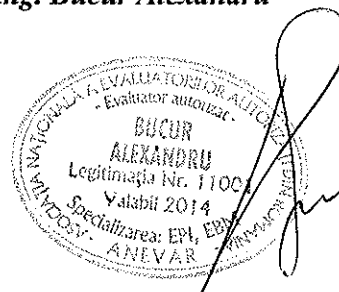
Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: 1 EUR = 4,4847 LEI

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului. Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
MEMBRU ANEVAR
ing. Bucur Alexandru**



Capitolul 1. PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Definirea obiectului evaluării

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii juste a imobilizarilor corporale

<u>Cladire</u>	<u>Suprafata desfasurata(mp)</u>	<u>An PIF</u>	<u>Nr. inventar</u>
1. Corp A	124,67	1937	4769
2. Corp B	960,95	1938	4754
3. Corp C	2030,76	1968	5193
4. Pasarela	56,67	1972	4652
5. Hala stand productie	27,60	1971	3745
6. Corp D-IRA	2608,44	1939	6017
7. Post transformare subteran 1	2,3	1963	4769
8. Post transformare subteran 2	4,10	1973	5068
9. Centrala termica	92,30	1949	5398

- aflate în patrimoniul S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI
INCERTRANS S.A., situate în intravilanul mun. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.391-393, sector 1

1.2. Scopului evaluării, premisele valorii și utilizarea raportului de evaluare

Scopul evaluării este estimarea valorii juste a imobilizarilor corporale C1- C9 mentionate mai sus , aflate în patrimoniul S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI
ICERTRANS S.A., situate în intravilanul mun. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.391-393, sector 1

identificate și delimitate în planurile și documentația fotografică anexate.

Premisa valorii de la care s-a plecat în analizele și estimările făcute pe parcursul prezentului raport de evaluare este aceea a tranzacționării dreptului de proprietate fără nici o îngrădire legală sau de altă natură

Valoarea de piață (definiție conf. IVS 2011) este ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea justă (definiție conf. IVS 2011) este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti

Valoarea justă (definiție conf. IFRS 13) este pretul incasabil pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie normala intre participanti pe piata, la data evaluarii

Conform opticii IASB, pentru cele mai multe scopuri, valoarea justa este coerenta cu conceptul valoarea de piata

Valoarea justă este definită de Standardul Internațional de Contabilitate IAS 16 ca fiind:
"suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bună voie, între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv."

Atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

"Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general pe baza probelor de pe piața, printr-o evaluare efectuată în mod normal de evaluatori profesioniști calificați. . **Valoarea justă** a elementelor de imobilizări corporale **este, în general, valoarea de piață** determinată prin evaluare"(IAS 16, paragraful 32)

"În cazul în care informațiile de piață privind valoarea justă a unui element specializat de imobilizări corporale nu sunt disponibile, iar elementul este rar tranzacționat, cu excepția cazului în care face parte din activitatea continuă de afaceri, entitatea va trebui să estimeze valoarea justă a activului specializat prin abordarea prin venit sau abordarea prin costul de înlocuire net"(IAS 16, paragraful 33)

Bazele evaluării : prezentul raport este în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a 9 a din 2011 , din care utilizate în acest raport:

- **IVS – Cadru general**
- **IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare**
- **IVS 102 - Implementare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **IVA 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **IVS 300 – Evaluari pentru raportarea financiara**
- **Ghid metodologic de evaluare GME 1, 2**
- **IFRS 13**

Alte baze:

- Legea 62/ 1968, privind amortizarea mijloacelor fixe, care stabilește clasificția și durata de viață a mijloacelor fixe
- H.G. 1553/2003 privind reevaluarea construcțiilor din patrimoniul societăților
- H.G. nr. 945/1990, privind inventarierea și reevaluarea patrimoniului unităților economice de stat, care descrie procedura de estimare a gradului de uzură al mijloacelor fixe;
- H.G.R. nr. 2139/2004, pentru aprobarea Clasificației și durata normală de funcționare a mijloacelor fixe; stabilește durata economică de utilizare a mijloacelor fixe.
- Normativul P 135/ 1999, privind stabilirea uzurii mijloacelor fixe
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5);
- caracteristicile și datele de identificare a bunurilor care compun proprietatea de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- furnizorii de servicii în domeniul construcțiilor și instalațiilor;
- ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- scopul evaluării;
- data evaluării

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul anterior menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

1.3. Data evaluării, data inspecției, data raportului și moneda

Toate analizele și concluziile rezultate din prezentul raport de evaluare sun valabile la

Data evaluării : 31.12.2013

Inspecția proprietății imobiliare supuse evaluării în prezentul raport de evaluare a fost realizată de dl.ing.Bucur Alexandru la

Data inspecției : 07.03.2014

Raportul de evaluare a fost redactat în această formă la

Data raportului : 10.03.2014

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI. Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută, valabil la data evaluării, comunicat de B.N.R, este :
1 EUR = 4,4847 LEI

1.4. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

Beneficiarul lucrării : S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI
INCERTRANS S.A.

- Sediul social : Bucuresti, Calea Grivitei, nr. 391-393, sector 1
- CUI : RO 4282451
- Nr. ordine in registrul comertului : J40 /17093 /29.06.1993

1.5. Prezentarea evaluatorului

S.C. NAF CONSULT EVAL S.R.L.

Ploiesti, jud. Prahova
str. Rafov, nr. 10

Evaluator :

Bucur Alexandru – evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Legitimatie 9919

Membru titular UNEAR

Legitimatie 11001

Evaluatorul are pozitia de consultant, conform normelor europene.

Evaluatorul se obliga sa nu divulge datele aferente lucrarii si sa respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

1.6. Surse de informare

Pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul s-a deplasat personal pentru efectuare inspecției proprietății și culegerea de informații necesare îndeplinirii misiunii asumate.

În analizele făcute, am apelat la informații provenite din următoarele surse :

- ✓ Documentele juridice, tehnice și financiare puse la dispoziție de beneficiar;
- ✓ Informații și date particularizate primite de la primăria localității;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale), buletine de expertiză tehnică editate de ANEVAR,CET;
- ✓ Standardele profesionale de evaluare (IVS ediția a 9- 2011);
- ✓ Standarde internaționale de contabilitate (IAS)
- ✓ Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor din România privind evaluarea proprietăților imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea implicată și interviuri personale;
- ✓ Buletine indici prețuri de consum publicate de Institutul Național de Statistică.
- ✓ Baza proprie de date, cuprinzând statistici, tranzacții și oferte de proprietăți comparabile.

1.7. Ipoteze și condiții limitative

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate

învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Inspectia proprietatii a fost facuta in data de 07.03.2014. In prezentul raport de evaluare se va considera , ca starea cladirilor, nivelul finisajelor si al dotarilor acestora sunt identice ca in data de 31.12.2013 , data evaluarii.

1.8. Clauze de confidențialitate

“Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Evaluatorul se obligă să nu difuzeze, unei terțe persoane, nici un fel de informații privind valoarea obținută în urma evaluării, și să nu o folosească în nici un alt scop decât în acela pentru care a fost solicitată.

1.9. Răspunderea față de terți

“Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

1.10. Clauze speciale

- Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.

în schimb :

- Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.
- Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.
- Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Capitolul 2.

DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII

2.1. Identificarea proprietarului, situația juridică

2.1.1. Identificarea proprietarului

Conform documentației, anexate, imobiliarile corporale

Cladire	Suprafata desfasurata(mp)	An PIF	Nr. inventar
1. Corp A	124,67	1937	4769
2. Corp B	960,95	1938	4754
3. Corp C	2030,76	1968	5193
4. Pasarela	56,67	1972	4652
5. Hala stand productie	27,60	1971	3745
6. Corp D-IRA	2608,44	1939	6017
7. Post transformare subteran 1	2,3	1963	4769
8. Post transformare subteran 2	4,10	1973	5068
9. Centrala termica	92,30	1949	5398

- aflate în patrimoniul S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI

INCERTRANS S.A., sunt situate în intravilanul mun. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.391-393, sector 1.

Dreptul de proprietate a fost dobândit în baza :

Certificat de atestare a drepturilor de proprietate asupra terenurilor seria MO9 nr. 0594 emis de ministerul Transporturilor la data de 28.02.1997

Protocolului încheiat la 10.11.1993 în urma aplicării H.G. 162/22.04.1993

Dreptul de proprietate : deplin

2.1.2. Situația juridică

Nu au fost puse la dispoziție încheierea de intabulare

Numar cadastral: -

Carte funciara: -

Actele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar au fost enumerate mai sus și au fost atasate la prezentul raport de evaluare

Din informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, reiese că imobilele nu sunt supuse nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituti, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate asupra acestuia.

Nu a fost prezentat Extras de carte funciara pentru informare. Proprietatea se evaluează în ipoteza că este liberă de sarcini și poate fi tranzacționată liber pe piață.

Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

2.2.1. Individualizarea proprietății

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este alcătuită din :

Cladire	Suprafata desfasurata(mp)	An PIF	Nr. inventar
1. Corp A	124,67	1937	4769
2. Corp B	960,95	1938	4754
3. Corp C	2030,76	1968	5193
4. Pasarela	56,67	1972	4652
5. Hala stand productie	27,60	1971	3745
6. Corp D-IRA	2608,44	1939	6017
7. Post transformare subteran 1	2,3	1963	4769
8. Post transformare subteran 2	4,10	1973	5068
9. Centrala termica	92,30	1949	5398

- aflate în patrimoniul S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI
INCERTRANS S.A., situate în intravilanul mun. București, Calea Grivitei, nr.391-393,
sector 1

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Datorită scopului evaluării, terenul incintei nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Inspectia imobilului a fost realizată în data de **07.03. 2014** în prezența unui reprezentant al proprietarului, când au fost efectuate și fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către beneficiar.

2.2.2. Amplasarea în zonă

Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în **mun. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.391-393, sector 1** într-o zona mixta de cladiri de birouri si spatii industriale dar si de cartier de blocuri cu destinatie rezidentiala.

Zona în care este amplasat imobilul evaluat, se constituie într-un microzonă propusa pentru dezvoltare mixta rezidential/ industrial/comercial in care sunt realizate spatii industrial/comerciale si cartier de blocuri

Zona în care este situat imobilul, dispune in apropiere de următoarele facilități și dotări socio-edilitare:

➤ artere de circulație în zonă : -

Calitatea rețelilor de transport: drumuri asfaltate
- feroviar: -

- Unitati sanitare
- Unitati de politie
- Unitati de invatamant
- Rețea de termoficare;
- Rețea de telefonie;
- Rețea de iluminat stradal;
- Retea energie electrica
- Rețea de gaze naturale;
- Rețea de apă;

2.2.3. Descrierea terenului aferent proprietății

Terenul supus evaluării, este situat în intravilanul **mun. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.391-393,**

Terenul are categoria de folosință Cc și este favorabil utilizării existente.

Accesul la proprietate se face din drum asfaltat Calea Grivitei

Terenul aferent proprietății, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Terenul este situat la nivelul drumului. Terenul este normal de fundare, deci nu necesită măsuri speciale de fundare . Terenul este racordat la toate utilitățile tehnico-edilitare ale zonei, respectiv , energie electrică, gaze,telefon, cablu.

Proprietatea este împrejmuită cu garduri

Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se află la o adâncime medie.

Din informatiile culese rezultă ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanți ai solului și subsolului care ar putea afecta valoarea estimată.

2.2.4. Descrierea construcțiilor

➤ Generalități

Construcțiile face parte din categoria construcțiilor de tip spatii de birouri si spatii de productie , fiind construite în anul 1937-1973

La momentul inspecției, cladirile erau utilizate , mai putin **Corp D-IRA si Centrala termica**

Regimul de înălțime al clădirilor este S+P+2E respectiv P

Clădirile beneficiază de spații controlate cu funcționalități bine determinate .

Clădirile sunt lasate in paragina si la momentul inspectiei consideram ca au un grad de finisare si dotare tehnica partial inferioara/medie/ superioara in functie de fiecare cladire .

Proprietatea au fost proiectata pentru functiunea de spatiu industrial si spatiu de birouri, organizarea interioara fiind caracteristica acestora.

O parte din activele evaluate proprietatea S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI INCERTRANS S.A. sunt parti din cladiri, evaluatorul folosind in calcul decat suprafetele strict aflate in proprietatea clientului.

➤ **Descriere din punct de vedere structural și funcțional:**

Infrastructura - fundații continue de beton armat

Suprastructura – beton armat

- compartimentări din caramida

Acoperișul - chesoane prefabricate, placi beton

- învelitoare din tablă

Tâmplăria exterioara - metalica+geam

Tâmplăria interioara - metalica

Finisaje - la exterior : tencuieli drișcuite+strop ciment+zugraveli in var lavabil de exterior

- la interior : - tencuieli drișcuite, zugrăveli în var lavabil, zugraveli in huma

- pardoseli de beton, mozaic, parchet laminat

Instalații - instalație electrică ;

- instalație de apă și canalizare; instalații sanitare,

- instalație de alimentare cu gaze naturale,

- instalație de incalzire

Descrierea detaliata a clădirilor se regăsește în cuprinsul fișelor de inspecție anexate.

2.3 Conformitatea legală

Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleasi condiții cu cele actuale. În absenta unor informatii contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere iar terenul nu poate fi afectat de condiționări sau restricții și este favorabil utilizării existente.

Evaluarea s-a făcut presupunând că edificarea clădirilor s-a făcut în conformitate cu autorizația de construire și este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului iar evaluarea a fost făcută considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unor clădiri ca cele analizate.

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică. Prin urmare, evaluarea a fost realizată considerând că aceste aspecte nu ar putea afecta valoarea proprietății.

Evaluatorul nu a efectuat o expertiza a structurii clădirilor și nu a testat amănunțit instalațiile și echipamentele din clădire.

Evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către proprietarul clădirilor și beneficiarul lucrării și pe constatările făcute în urma inspecției proprietății. Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a realizat considerând că acestea sunt în condiții normale.

Se consideră că nu există defecte ascunse care ar putea influența valoarea clădirilor.

2.4 Analiză și comentarii

Activele supuse evaluării, reprezentând

Cladire	Suprafata desfasurata(mp)	An PIF	Nr. inventar
1. Corp A	124,67	1937	4769
2. Corp B	960,95	1938	4754
3. Corp C	2030,76	1968	5193
4. Pasarela	56,67	1972	4652
5. Hala stand productie	27,60	1971	3745
6. Corp D-IRA	2608,44	1939	6017
7. Post transformare subteran 1	2,3	1963	4769
8. Post transformare subteran 2	4,10	1973	5068
9. Centrala termica	92,30	1949	5398

- aflate în patrimoniul S.C. INSTITUTUL DE CERCETARI IN TRANSPORTURI INCERTRANS S.A., sunt situate în intravilanul mun. Bucuresti, Calea Grivitei, nr.391-393, sector I

Activele sunt amplasate într-o zona mixta industrial /rezidentiala în calea Grivitei în apropierea podului ce delimiteaza mun. Bucuresti de Bucurestii noi.

Apreciez starea tehnica a constructiilor ca fiind buna pentru spatiile de birouri si satisfacatoare (partial)/nesatisfacatoare(partial) pentru spatiile de productie.

Capitolul 3.

ANALIZA PRELIMINARĂ A PIETEI IMOBILIRE

3.1. Considerații generale

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat, în special în economiile emergente.

În ultimii 3-4 ani, piața imobiliară în țara noastră, a cunoscut o evoluție fără precedent, înregistrând pe anumite segmente, creșteri anuale de 30-100%. Aceste creșteri nu au avut însă un fundament foarte solid, fiind generate în special de relaxarea condițiilor de finanțare. De multe ori, cumpărătorii, au fost dispuși să plătească sume cu mult peste valoarea intrinsecă a proprietăților achiziționate, creând astfel o presiune artificială asupra prețurilor.

Odată cu apariția crizei financiare în care ne aflăm, pe piața imobiliară a început să se facă simțită lipsa finanțării. Au început să apară întârzieri ale predării și amânarea începerii unor dezvoltări imobiliare, promotorii fac reduceri mascate de preț (loc de parcare inclus, discount pentru plata integrală, diverse dotări și utilități suplimentare incluse în preț).

În momentul de față, piața imobiliară se află într-un blocaj aparent, numărul de tranzacții reducându-se drastic. Aceasta se datorează faptului că jucătorii de pe această piață stau în așteptare, fiecare urmărind o reacție a celuilalt – cumpărătorii așteaptă ieftiniri iar vânzătorii scumpiri.

În perioada imediat următoare, previzionăm o reducere a prețurilor de tranzacționare, odată cu generalizarea crizei financiare și transpunerea efectelor acesteia către o criză economică.

3.2. Descrierea pieței imobiliare din zonă și a pieței specifice

După părerea specialiștilor în domeniul imobiliar, vom asista la o reducere a prețurilor de tranzacționare.

Piața imobiliară a orașului **București** și a localităților apropiate este o piață aflată în stagnare și chiar regres, datorită reducerii puterii de cumpărare a populației.

Piața imobiliară specifică, este o piață cu activitate redusă, neexistând o atractivitate din partea investitorilor pentru acest gen de imobile.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiectele de dezvoltare zonală, cererea specifică și ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivități ale zonei, reținute a fi semnificative :

- zonă predominant rezidențială/comercială cu acces corespunzător,
- infrastructură dezvoltată conform planului de sistematizare

În cadrul analizei se vor lua în considerare:

- stocul de proprietăți similare existent la data evaluării este destul de redus.
- gradul de ocupare.

Piața specifică proprietății subiect (construcții speciale-birouri aflate în clădiri cu acces în indiviziune) nu oferă date suficiente privind vânzarea sau închirierea de proprietăți comparabile.

3.3. Analiza cererii

Analizând cererea în zona din care face parte proprietatea supusă evaluării considerăm că aceasta prezintă interes redus pentru potențiali investitori persoane juridice, interesați în căutarea unui spațiu pretabil desfășurării unei activități specifice.

Având în vedere situația socio-economică actuală, datorită crizei pe care o traversăm, cererea pentru asemenea spații, înregistrează o scădere pe acest segment.

3.4. Analiza ofertei competitive

În zonă se constată un interes scăzut pentru achiziționarea de proprietăți similare.

În zona pentru care se face această analiză se constată că oferta de proprietăți similare este redusă, dar și cererea de astfel de proprietăți este în declin, scăzând numărul investitorilor cu potențial financiar suficient pentru o astfel de achiziție.

În ceea ce privește disponibilitatea terenului liber, se constată existența unui număr mediu de oferte.

3.5. Analiza echilibrului cererii și ofertei

În urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent piața imobiliară a zonelor adiacente Ploieștiului, poate fi caracterizată ca o piață în echilibru, unde cererea, după ani de creștere, a intrat pe un palier de stagnare și chiar descendent datorită dificultăților privind finanțarea. Considerăm că acest trend descendent se va menține și în perioada următoare, ca urmare a situației de criză prin care trecem.

Putem spune că în momentul de față, proprietatea supusă evaluării, aparține unei piețe în declin, cunoscută sub numele de piață a cumpărătorilor

Capitolul 4.

ANALIZA PENTRU CEA MAI BUNA UTILIZARE

4.1. Considerații generale

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de standardele de evaluare ca fiind *“cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”*.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

4.2 Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și sistematizare în viitor, putem considera că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren pentru construcții cu destinație rezidențială/comercială/industrială

4.3. Cea mai bună utilizare a imobilului teren și construcție

Având în vedere specificul proprietății, amplasamentul și analiza efectuată, se apreciază că CMBU a acestuia o reprezintă utilizarea actuală de spații de birouri și spații de producție (utilizată de proprietar sau destinată închirierii) iar evaluarea se va face în această ipoteză.