

RAPORT DE EVALUARE

Privind
**PROPRIETATILE IMOBILIARE DE TIP –TERENURI
INTRAVILAN** format din doua loturi aflate in patrimoniul S.C.
ONLY GRUP S.R.L.
in insolventa prin **SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI
SPRL**



Proprietar: S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA
QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL

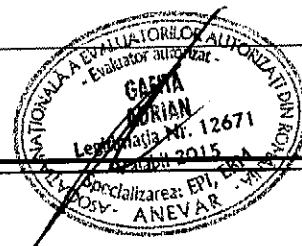
Beneficiar: S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA
QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL

Destinatar: S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA
QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

IUNIE 2015

Str. Drumul Fermei nr. 16B, Popesti Leordeni, Ilfov
Tel. 0724889344
E-mail – gafitaadi@yahoo.com



SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către S.C. ONLY GRUP S.R.L., in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de catre **Gafita Adrian**, membru titular ANEVAR (EPI, EBM).

Conform instructiunilor evaluarii mentionate in acest raport, am inspectat și evaluat proprietatile imobiliare:

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217, supus evaluarii in integralitate.
2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L. inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa expropierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Nota: cele doua active trebuie privite ca un intreg, datorita faptului ca sunt situate in aceelasi loc, terenul cu nr. cadastral 211217 este in vecinatatea terenului cu numarul cadastral 210539.

Pentru a se estima valoarea de piata si valoarea de vanzare fortata (valoare de lichidare), in vederea lichidarii activelor aflate in patrimoniul S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, conform prevederilor legi 85/2014.

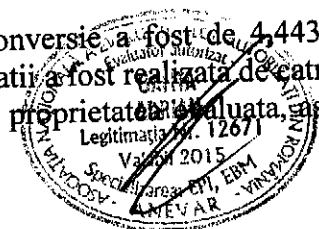
Proprietatile supuse evaluarii sunt:

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217, supus evaluarii in integralitate.
2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L. inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa expropierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Nota: cele doua active trebuie privite ca un intreg, datorita faptului ca sunt situate in aceelasi loc, terenul cu nr. cadastral 211217 este in vecinatatea terenului cu numarul cadastral 210539.

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentatiile puse la dispozitie de proprietar (fara a se face investigatii/verificari suplimentare).

Data de referinta a evaluarii este 08.06.2015. Cursul valutar utilizat la conversia a fost de 4,4433 LEI/EURO, curs BNR valabil la data de 08.06.2015. Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator in data de 03.06.2015. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata, asa cum apare si in certificarea evaluarii din acest raport.



In estimarile realizate evaluatorul a tinut cont de recomandarile Standardului International de Evaluare. A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil si special pentru utilizarea prezentata mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordarilor aplicate sunt:

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217

Vteren = 723.000 EURO echivalent a 3.213.000 LEI abordarea prin piata

2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L. inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Vteren = 1.035.000 EURO echivalent a 4.588.000 LEI abordarea prin piata

VALORILE NU CUPRIND T.V.A.

Avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordare in evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietatii de piata anterior mentionate este:

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217

Vteren = 723.000 EURO echivalent a 3.213.000 LEI

2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014 cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L. inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

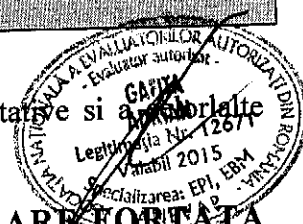
Vteren = 1.035.000 EURO echivalent a 4.588.000 LEI

**VALOAREA TOTALA DE PIATA:
1.758.000 EURO echivalent a 7.801.000 LEI**

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

Valoarea este valabila in limita ipotezelor extraordinare si conditiilor limitative si a celorlalte aspecte prezentate in acest raport.

In ipoteza **incetarii activitatii** s-a estimat **valoarea de lichidare (VANZARE FORTATA)** a activelor din patrimoniul S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA



QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, pornind de la valoarea de piata a activelor din patrimoniu. Conform SEV 100 paragrafele 52 – 54 a fost determinata valoarea de vazare fortata asimilata cu valoarea de lichidare:

„Termenul de „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii exercitate asupra vanzatorului si de motivele pentru care se dispune o perioada de marketing adecvata. De asemenea, ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist, cu exceptia cazului cand se cunosc natura si motivul constrangerilor asupra vanzatorului. Pretul pe care un vanzator il va accepta in cadrul unei vanzari fortate va reflecta mai degraba situatia lui speciala decat pe cea a vanzatorului ipotetic hotarat din definitia valori de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu ori ce alte tipuri de valori definite de catre aceste standard. O „vanzare fortata” reprezinta o descriere a situatie in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.”;

„Daca se cere o indicatie asupra pretului obtenabil intr-o vanzare fortata, va fi necesar sa se identifice in mod clar motivele constrangeri vanzatorului, inclusiv consecintele imposibilitatii de a vinde in perioada specifica, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Daca la data evaluarii nu exista astfel de situatii, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.”

„Vanzare pe o piata inactiva sau in declin nu sunt in mod automat „vanzari fortate”, deoarece un vanzator ar putea spera la un pret mai bun in cazul in care conditiile de piata s-ar imbunatati. Cu exceptia cazului cand un vanzator este obligat sa vanda pana la o data limita, fapt care impiedica un marketing adecvat, conform definitiei valorii de piata”

In urma analizei situatiei de fapt, opinia evaluatorului in ceea ce priveste situatia S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, valoarea activelor aflate in patrimoniul acesteia pot fi evaluate la **„valoarea de vanzare fortata asimilata valorii de lichidare”**, astfel valoarea de lichidare a activelor supuse evaluarii la data de 08.06.2015 este urmatoarea :

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217

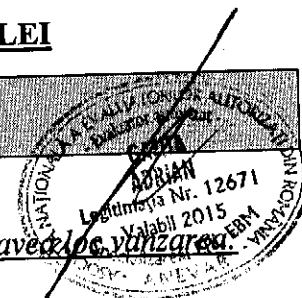
Vteren = 650.700 EURO echivalent a 2.891.700 LEI

2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L., inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Vteren = 931.500 EURO echivalent a 4.129.200 LEI

**VALOARE TOTALA DE LICHIDARE:
1.582.200 EURO echivalent a 7.020.900 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.**

In estimarea valorii de lichidare s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea.



- a) *intreprinderea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca aceasta nu mai genereaza venituri, ci doar costuri (paza, intretinere, inventariere, marketing etc.);*
 - b) *vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever;*
 - c) *conditiile reale ale pietei sunt cele curente (dobanzi bancare in medie de cca. 12-15% pe an, numar limitat de investitori, criza economico-financiara, oportunitati diverse si multiple de investitii – oferta supraabundenta etc.);*
 - d) *necesar de perioada indelungata de expunere pe piata la vanzare. Tinand cont de conjunctura specifica in care ne aflam, intervalul de timp pentru realizarea unui marketing adecvat este de cca. 9-12 luni, poate depasi chiar si un an.*
 - e) *cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza;*
 - f) *vanzatorul este extrem de obligat sa vanda;*
 - g) *cumparatorul este motivat obisnuit;*
 - h) *cumparatorul se considera ca actioneaza in cel mai bun interes al sau;*
 - i) *plata se face cash;*
 - j) *pretul nu este influentat de aranjamente financiare speciale sau facilitati sau de cineva interesat in vanzare;*
 - k) *se adapteaza pretul de valorificare la circumstantele vanzarii.*
- l) *s-a estimat valoarea de piata a activelor din componenta S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL si s-au luat in considerare decotari suplimentare, astfel incat valoarea de lichidare sa tina cont de cele indicate mai sus.*

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- I. valoarea estimată ține seama de scopul prezentei evaluări;
- II. fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport ce urmează, utilizarea prezentei fiind valabilă exclusiv împreună cu raportul din care fac parte;
- III. valoarea este corespunzătoare stării fizice a activelor de la data evaluării;
- IV. valoarea se referă la vânzarea activelor, în starea existentă la data inspectării pe teren.
- V. valoarea este o predicție;
- VI. valoarea este subiectivă;
- VII. evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- VIII. cursul de conversie BNR utilizat este de 4,4433 RON/1Euro; valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp, cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului și variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniară);
- IX. valoarea nu conține T.V.A.
- X. raportul este întocmit în concordanta cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2013, cuprinse in Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.

Cu stima,
Evaluator autorizat Adrian Gafita



membru titular ANEVAR (EPI; EBM)

Certificarea valorii

Subsemnatul, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 08.06.2015.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat,
GRAFITA ADRIAN

Expert evaluator
Membru titular ANEVAR (EPI; EBM)



CUPRINS

Scrisoare de transmitere a raportului de evaluare	2
Certificarea valorii	4
Sinteza valorii	5
I. INTRODUCERE	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
1.2. Identificarea proprietatii	6
1.3. Proprietari	6
1.4. Dreptul de proprietate	6
1.5. Istoric proprietate	6
1.5. Client	6
1.6. Scopul evaluarii	6
1.7. Destinatorul raportului	7
1.8. Baza de evaluare. Tipul valorii	7
1.9. Data evaluarii	7
1.10. Amploarea investigatiei	7
1.11. Natura si sursa informatiilor	8
1.12. Moneda raportului	8
1.13. Reglementari si cadrul legal	8
1.14. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.14.1. Ipoteze	9
1.14.2. Ipoteze speciale	9
1.17. Clauza de nepublicare	9
1.18. Responsabilitatea față de terți	10
1.19. Sfera misiunii de evaluare	10
II. ANALIZA DATELOR	10
2.1. Definirea pietei imobiliare	11
2.2. Date generale (privind zona, date economico-sociale)	13
2.3. Date specifice proprietatii evaluate	13
2.4. Analiza ofertei	14
2.5. Analiza cererii	14
2.6. Echilibrul pietei. Previziuni	15
2.7. Descrierea proprietatii	16
2.7.1. Descriere zonei de amplasare a proprietatii	
2.7.2. Descrierea terenurilor	17
2.8. Date specifice pietii imobiliare	17
III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	
IV. EVALUAREA PROPRIETATII	20
IMOBILIARE	18
4.1. Abordarea prin piata	23
V. RECONCILIAREA VALORII	24
VI. RAPORTAREA VALORII	25
VII. ANEXE	

I. INTRODUCERE

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat MEMBRU TITULAR anevar (EPI; EBM): Adrian Gafita
Legitimatie ANEVAR nr. 12671 valabila 2015
Parafa nr. 12671 valabila 2015

1.2. Identificarea proprietatii

Proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt:

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010 cu nr. cad. 211217, supus evaluarii in integralitate.
2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L., inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Nota: cele doua active trebuie privite ca un intreg, datorita faptului ca sunt situate in aceelasi loc, terenul cu nr. cadastral 211217 este in vecinatatea terenului cu numarul cadastral 210539.

1.3. Proprietari

S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL

1.4. Dreptul de proprietate

Imobilul evaluat a fost dobandit de catre proprietar conform:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 39319/27.08.2014
- Număr cadastral: 211217
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 61037/19.12.2014
- Număr cadastral: 210539
- Hotaranre nr.....din.....
- Dreptul de proprietate: evaluarea s-a realizat in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
- Proprietatea a fost evaluata in ipoteza ca este libera de sarcini conform Extraslor de Carte Funciara mai sus mentionate rezulta faptul ca este inscris DREPT DE IPOTECA in favoarea CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA PRIN SUC. OTOPENI

1.5. Client

Persoana juridica: S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL

1.6. Scopul evaluarii

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață asociată componentelor imobiliare (teren liber) cu piața activă. Evaluarea este necesară pentru stabilirea valorii de piață și a valorii de vânzare forțată, în vederea lichidării activelor aflate în patrimoniul S.C. ONLY GRUP S.R.L. în insolvență prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCUREȘTI SPRL, conform prevederilor legii 85/2014.

Tipul de valoare estimată: valoarea de piață și valoarea de vânzare forțată (lichidare) a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardul internațional SEV (100) Cadru General și stabilirea valorii de piață și valorii de vânzare forțată (lichidare), în vederea lichidării activelor aflate în patrimoniul S.C. ONLY GRUP S.R.L. în insolvență prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCUREȘTI SPRL, conform prevederilor legii 85/2006.

Prezentul raport de evaluare se adresează lui S.C. ONLY GRUP S.R.L. în insolvență prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCUREȘTI SPRL în calitate de beneficiar și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare SEV 2013, cuprinse în Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 – Cadru General (SEV 100), în vederea determinării valorii de piață și a valorii de vânzare forțată (valoare de lichidare) în vederea vânzării:

„**Valoarea de piață**” este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoară, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

„Termenul de „**vânzare forțată**” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care se dispune o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Pretul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri de valori definite de către aceste standarde. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.”;

„Dacă se cere o indicație asupra pretului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specifică, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.”

„Vânzare pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate”, deoarece un vânzător ar putea spera la un pret mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăți. Cu excepția cazului când un vânzător este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, conform definiției valorii de piață”

1.7. Destinatarul raportului

Persoana juridică: S.C. ONLY GRUP S.R.L. în insolvență prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCUREȘTI SPRL

1.8. Baza de evaluare. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului

asa cum este aceasta definita in Standardul International de Evaluare SEV 2013- cuprinse in Standardul de Evaluare ANEVAR 2014 - Cadrul general (SEV 100)

Conform acestui standard, **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

„Termenul de „**vanzare fortata**” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii exercitate asupra vanzatorului si de motivele pentru care se dispune o perioada de marketing adecvata. De asemenea, ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist, cu exceptia cazului cand se cunosc natura si motivul constringerilor asupra vanzatorului. Pretul pe care un vanzator il va accepta in cadrul unei vanzari fortate va reflecta mai degraba situatia lui speciala decat pe cea a vanzatorului ipotetic hotarat din definitia valori de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu ori ce alte tipuri de valori definite de catre aceste standard. O „vanzare fortata” reprezinta o descriere a situatie in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.”;

„Daca se cere o indicatie asupra pretului obtenabil intr-o vanzare fortata, va fi necesar sa se identifice in mod clar motivele constringeri vanzatorului, inclusiv consecintele imposibilitatii de a vinde in perioada specifica, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Daca la data evaluarii nu exista astfel de situatii, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.”

„Vanzare pe o piata inactiva sau in declin nu sunt in mod automat „vanzari fortate”, deoarece un vanzator ar putea spera la un pret mai bun in cazul in care conditiile de piata s-ar imbunatati. Cu exceptia cazului cand un vanzator este obligat sa vanda pana la o data limita, fapt care impiedica un marketing adecvat, conform definitei valorii de piata”

Metodologia de calcul a „valorii de piata” si a „valorii de vanzare fortata/valorii de lichidare” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandarile SEV 2013 cuprinse in Standardul de Evaluare ANEVAR 2014 - Cadrul general (SEV 100).

1.9. Data evaluarii

- Data de referinta a evaluarii este: 08.06.2015
- Data inspectiei: 03.06.2015
- Data raportului: 08.06.2015
- Valabilitatea raportului de evaluare: data evaluarii si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizata exclusiv în contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

In momentul actual de criza extinderea valabilitatii este nerecomandata. Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cat pe piata imobiliara nu vor fi schimbari esentiale, dupa aceasta data fiind necesara o reevaluare.

- Curs de schimb valutar valabil la data evaluarii: 4,4433 LEI/EURO
- Inspectia a fost efectuata de catre Adrian Gafita in data de 03.06.2015, in prezenta proprietarului si a lichidatorului.

1.10. Amploarea investigatiei

Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspectia in teren a obiectivului, inspectie realizata in data de 03.06.2015, si pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul

incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informatiile despre starea actuala a proprietatii cade in sarcina beneficiarului raportului. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si dotarilor este a evaluatorului si a beneficiarului raportului de evaluare. Nu exista date si informatii speciale privind starea proprietatii. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator.

Pe baza documentelor puse la dispozitie s-a constatat data punerii in functiune a imobilului, precum si date privind suprafetele proprietatii evaluate.

In urma inspectiei detaliate s-au constatat utilitatile la care este racordata proprietatea, precum si finisajele acesteia (detalieri in descrierea proprietatii).

1.11. Natura si sursa informatiilor

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

- Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietarul imobilului, respectiv:
 - documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului ;
 - documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral.
- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.
- Alte surse:
 - Agentii imobiliare;
 - Internet
 - Proprietarii si localnicii din zona-informatii referitoare la istoricul si modul de exploatare a cladirii; chirii pe piata locala.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.12. Moneda raportului

Exprimarea valorii de piata a proprietatii se va face in doua moduri:

- in LEI si, respectiv,
- in EURO, considerandu-se cursul valutar la 08.06.2015: 4,4433 LEI / EURO

1.13. Reglementari si cadrul legal

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde, normative, ghiduri, cataloage:

- **Standardele Evaluare ANEVAR 2014;**
- Standardele Internationale de Evaluare IVS 2013
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluari
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

1.14. Ipoteze si ipoteze speciale

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

1.14.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința

1.14.2. Ipoteze speciale

- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.15. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât proprietar și destinatarul raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.16. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.17. Sfera misiunii de evaluare

Sfera misiunii de evaluare este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața localității Alexandria. Evaluatorul a analizat piața locală specifică proprietății evaluate.

II. ANALIZA DATELOR

2.1. Definirea pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente:
- numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic
- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu

echilibru

- cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Si la inceputul acestui an s-a mentinut tendinta perioadei precedente, agentiile imobiliare s-au confruntat cu o avalansa de cereri, dar cu o oferta cu mult sub nivelul acestora. Dar abundenta de cereri din partea persoanelor fizice a fost compensata de circumspectia persoanelor juridice si a investitorilor, care asteapta crearea unui cadru politic si legislativ stabil.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare. Avand in vedere acest lucru, in acest an, vor fi adoptate patru proiecte normative in doua etape. In prima etapa, in luna martie, va fi adoptata o noua lege a creditelor ipotecare si o lege a bancilor de credit ipotecar. A doua etapa inseamna promulgarea legii obligatiunilor ipotecare si cea a securitizarii creantelor. Aceste legi au ca scop reglementarea precisa a documentelor necesare inscrierii in cartea funciara, crearea unei diferente clare intre creditul ipotecar comercial si creditul ipotecar rezidential, atragerea de fonduri necesare acordarii creditelor ipotecare de catre institutiile financiare autorizate prin emiterea de obligatiuni garantate cu credite ipotecare si a modului de refinantare a bancilor.

2.2. Date generale(privind zona, date economico-sociale)

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010 cu nr. cad. 211217, supus evaluarii in integralitate.
2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L. inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL suprafata supusa expropierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Nota: cele doua active trebuie privite ca un intreg, datorita faptului ca sunt situate in aceelasi loc, terenul cu nr. cadastral 211217 este in vecinatatea terenului cu numarul cadastral 210539.



„Pentru majoritatea piețelor din regiune, 2014 a fost un an decent”, arată reprezentanții companiei de consultanță Reas, într-un raport de piață publicat recent. O primă tendință resimțită de majoritatea piețelor din regiune anul trecut a fost cea de stabilizare a prețurilor.

Date specifice proprietatii evaluate

Proprietatile imobiliare supuse evaluarii sunt:

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, inregistrat in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217, supus evaluarii in integralitate.
2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, inregistrat in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L., inregistrate in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Nota: cele doua active trebuie privite ca un intreg, datorita faptului ca sunt situate in acelasi loc, terenul cu nr. cadastral 211217 este in vecinatatea terenului cu numarul cadastral 210539.

Avand in vedere acest lucru, piata imobiliara specifica pentru proprietatea evaluata este piata proprietatilor imobiliare tip terenuri libere situate in zona Fabrica de Glucoza-Barbu Vacarescu, Bucuresti, sector 2.

2.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, la un anumit pret si intr-un anumit loc indica gradul de raritate a acelui tip de proprietate.

Oferta de astfel de proprietati date este marita in raport cu cererea inregistrata.

Pe piata imobiliara a imobilelor supuse evaluarii este piata proprietatilor imobiliare de tip terenuri libere, situate in zona Fabrica de Glucoza-Barbu Vacarescu, Bucuresti, sector 2.

Reducerea prețurilor de vânzare n-a fost suficientă astfel încât să determine reluarea procesului de tranzacționare/incheiere, așa cum sperau dezvoltatorii. Nu exista semne de refacere pe piata imobiliara, deja din 2009 marile proiecte de investitii imobiliare fie sau retras fie au inghetat proiectele din Romania. In acest an situatia se va permanentiza , nu exista nici un motiv economic sau politic care sa sprijine o crestere a investitiilor imobiliare.

2.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua aspecte ale sale: cantitativ si calitativ.

Din punct de vedere cantitativ, exista o supraoferta a terenurilor.

Un alt motiv al acestei situatii se datoreaza faptului ca se fac multe speculatii pe aceasta piata, pretul de oferta al unui teren fiind cu 10-15% mai mare decat pretul de la care incepe negocierea intre vanzator si cumparator.

O alta cauza se datoreaza deprecierei leului in raport cu euro, iar vanzatorii recalculeaza preturile, incercand sa acopere pierderea datorata diferentei de curs valutar. In acest moment preturile scad si de aici poate demara si un blocaj al pietei toti asteptand un pret mai bun.

Cererea este influentata si de accesul in acest moment limitat al unui numar tot mai mare de persoane la credite imobiliare si ipotecare. Imbunatatirea si dezvoltarea rapida a sistemului de credite ipotecare, concurenta bancara acerba care a dus la scaderea dobanzilor si imbunatatirea conditiilor de creditare au impulsionat in mod cert cererea de imobile pentru terenuri. Cererea de terenuri este mai mica fata de conditiile normale de piata.

2.4. Echilibrul pietei. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Valoarea reală a prețului e dată de raportul cerere/ofertă, iar acum cererea este în scădere și oferta în creștere.

Pentru 2015, vom asista in continuare la o scadere a pietei avand in vedere conjunctura economica. Nu exista semne de refacere pe piata imobiliara, deja din 2009 marile proiecte de investitii imobiliare fie sau retras fie au inghetat proiectele din Romania. In acest an situatia se va permanentiza , nu exista nici un motiv economic sau politic care sa sprijine o crestere a investitiilor imobiliare.

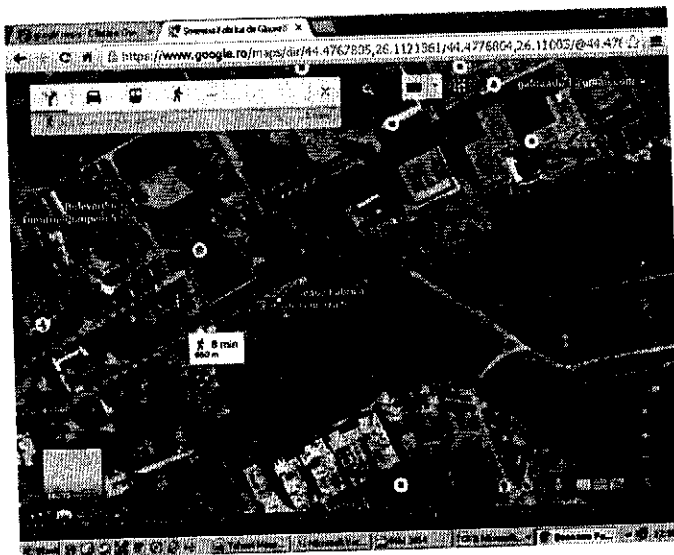
In zona Fabrica de Glucoza-Barbu Vacarescu, Bucuresti, sector 2, numarul tranzactiilor pe piata imobiliara este relativ mare, in special cu proprietati cu destinatie terenuri libere, cererea fiind mai mica decat a oferta. Se poate considera ca este o piata a cumparatorului.

2.5. Descrierea proprietatii

3. 2.2. Date generale(privind zona, date economico-sociale)

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217, supus evaluarii in integralitate.
2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L. inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Nota: cele doua active trebuie privite ca un intreg, datorita faptului ca sunt situate in acelasi loc, terenul cu nr. cadastral 211217 este in vecinatatea terenului cu numarul cadastral 210539.



3.3.1. Descrierea zonei de amplasare a proprietatilor

Cele doua terenuri se gasesc in str. Fabrica de Glucoza, la numerele postale 6-8 si 6B, într-o zona mediana a Bucurestiului. Zona in care este situat imobilul este o zona formata din imobile cu destinatie de birouri, vis-a-vis de cele doua proprietati si terenuri libere in vecinatatea celor doua terenuri, ceea mai apropiata artera de circulatie, este str. Fabrica de Glucoza.

Artere importante de circulatie

- Auto: str. Fabrica de Glucoza
- Magistrale metrou: statia Pipera

Calitatea rețelelor de transport: asfaltat

În zonă se află:

- Rețea de transport în centrul localității, dar cu mijloace de transport ca autobuze
- Unități comerciale: magazine Lidl, Dedeman, Billa etc.
- Unități de învățământ mediu și
- Unități medicale: policlinic, cabinete medicale etc.
- Instituții de cult, sedii de bănci

Utilități edilitare

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de încălzire: existentă
- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă
- Rețea de telefonie: existentă
- Rețea de televiziune, internet: existentă

Gradul de poluare

- Poluare scăzută

Zona este mixtă: rezidențială/industrială, proprietatea aflându-se într-o zonă mediană a localității, în vecinătate se află Inspectoratul Județean de Poliție Ilfov. Proprietățile imobiliare din zonă sunt într-un procent ridicat private. Traficul rutier poate fi considerat fluid și ridicat.

Natura zonei - mixtă rezidențială/industrială.

- Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare
- Din punct de vedere economic: zona în dezvoltare
- Informații despre taxele și impozitele locale: aferente sector 2, București.

3.3.2. Descrierea terenurilor

1. Teren intravilan în suprafața de 1000 m, situat în str. Fabrica de Glucoză nr. 6-8, sector 2, București, înscris în C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217, supus evaluării în integralitate.
2. Teren intravilan în suprafața de 2421 mp situat în str. Fabrica de Glucoză nr. 6B, sector 2, București, înscris în C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafața de teren supusă evaluării este de 1421 mp, datorită următorului fapt: în baza Hotărârii nr.din emisă de Consiliul General al Municipiului București, conform documentației întocmită de S.C. GEO TOPO S.R.L., înscrise în tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare întocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafața de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriată, astfel la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. în insolvența prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCUREȘTI SPRL, suprafața supusă exproprierii de 999 mp nu este supusă evaluării.

Nota: cele două active trebuie privite ca un întreg, datorită faptului că sunt situate în același loc, terenul cu nr. cadastral 211217 este în vecinătatea terenului cu numărul cadastral 210539.

Cele două terenuri se găsesc în str. Fabrica de Glucoză, la numerele postale 6-8 și 6B, într-o zonă mediană a Bucureștiului. Zona în care este situat imobilul este o zonă formată din imobile cu destinație de birouri, vis-a-vis de cele două proprietăți și terenuri libere în vecinătatea celor două terenuri, cea mai apropiată arteră de circulație, este str. Fabrica de Glucoză.

Artere importante de circulație

1. Auto: str. Fabrica de Glucoză
2. Magistrale metrou: stația Pipera

Calitatea rețelelor de transport: asfaltat

În zonă se află:

3. Rețea de transport în centrul localității, dar cu mijloace de transport ca autobuze

4. Unități comerciale: magazine Lidl, Dedeman, Billa etc.
5. Unități de învățământ mediu și
6. Unități medicale: policlinic, cabinete medicale etc.
7. Instituții de cult, sedii de bănci

Utilități edilitare

8. Rețea de energie electrică: existentă
9. Rețea de apă: existentă
10. Rețea de încălzire: existentă
11. Rețea de gaze: existentă
12. Rețea de canalizare: existentă
13. Rețea de telefonie: existentă
14. Rețea de televiziune, internet: existentă

Gradul de poluare

15. Poluare scăzută

Zona este mixtă rezidențială/industrială, proprietatea aflându-se într-o zonă mediană a localității, în vecinătate se află Inspectoratul de Poliție Ilfov. Proprietățile imobiliare din zonă sunt într-un procent ridicat private. Traficul rutier poate fi considerat fluid și ridicat.

Natura zonei - mixtă rezidențială/industrială.

16. Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare
17. Din punct de vedere economic: zonă în dezvoltare

18. Informații despre taxele și impozitele locale: aferente sectorului 2, București.

Starea tehnică:

- starea fizică a terenului este bună,
- acesta este amplasat într-o zonă favorabilă
- terenurile sunt supuse unui grad de poluare ridicat.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

CONCLUZIE

În urma **inspecției vizuale**, s-au constatat următoarele:

- starea fizică a terenurilor este satisfăcătoare
- terenuri libere cu destinație curți construcții
- sunt amplasate într-o zonă favorabilă, conforma cu tipul zonei
- accesul la utilități al proprietăților se realizează ușor
- proprietățile sunt supuse unui grad de poluare ridicat.

a. **Date specifice proprietăți imobiliare comparabile (vanzări)**

Proprietățile supuse evaluării sunt:

Proprietățile supuse evaluării sunt:

1. Teren intravilan în suprafața de 1000 mp, situat în str. Fabrica de Glucoză nr. 6-8, sector 2, București, înscris în C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217, supus evaluării în integralitate.
2. Teren intravilan în suprafața de 2421 mp, situat în str. Fabrica de Glucoză nr. 6B, sector 2, București, înscris în C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafața de teren supusă evaluării este de 1421 mp, datorită următorului fapt: în baza Hotărârii nr.din emisă de Consiliul General al Municipiului București, conform documentației întocmită de S.C. GEO TOPO S.R.L., înscrise în tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare întocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA

S.R.L., suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Nota: cele doua active trebuie privite ca un intreg, datorita faptului ca sunt situate in aceelasi loc, terenul cu nr. cadastral 211217 este in vecinatatea terenului cu numarul cadastral 210539.

b. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI - CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila, rezonabila, si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat ce mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber
- Cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- Posibila fizic
- Permisibila legal
- Fezabila financiar
- Maxim productiva

Practic tinand cont de tipul cladirii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa, posibila pentru activele analizate este de – **teren liber**. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- indeplineste conditia de fizic posibila;
- este permisibila legal;
- este fezabila financiar;
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in - conditiile

cele mai bune utilizari(destinatii)

III. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piață este procesul in care valoarea de piata estimata se obtine prin analiza pietei in urma careia proprietati similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusa evaluarii.

Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este legata direct de preturile unor proprietati competitive ale proprietatilor comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea.

Elementele de comparatie sunt: drepturile de proprietate, conditiile de vanzare, localizare, caracteristici fizice, utilitățile disponibile, zonarea, etc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Din datele culese am ales patru proprietati scoase la vanzare, comparabile cu proprietatea de evaluat.

Astfel s-a realizat urmatoarea analiza, conform fiselor de calcul de mai jos.

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, inregistrat in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217, supus evaluarii in integralitate.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	723.000	1.750.000	800.000	485.000
Suprafata - mp	1.000,00	2.500,00	1.302,00	582,00
Deschidere	73,70	60,00	15,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	723	700,00	614,44	800,00
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		630	553	720
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Localizare	Bucuresti, str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2 (terenul 2 fata de strada)	Bucuresti, zona Fabrica de Glucoza	Bucuresti, zona Cartii Vacarescu, iar	Bucuresti, zona Cartii Vacarescu, str. Cartii Manta
Corectie (%)		-5%	0%	5%
Corectie		-32	0	36
Pret corectat		598	553	756
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		598	553	756
Suprafata	1.000	2.500	1.302	582
Corectie (%)		15%	5%	-10%
Corectie		90	28	-76
Pret corectat		688	581	680
Deschideref adancime	74	60	16	16
Deschideref adancime	5,43	1,44	0,17	0,30
Corectie (%)		5%	10%	-5%
Corectie		34	58	-34
Pret corectat		723	639	646
Utilitati	teate utilitatile	teate utilitatile	teate utilitatile	teate utilitatile
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		723	639	646

Cea mai buna utilizare	spatiu de birou	spatiu de birou	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	5%	5%
Corectie		0	32	32
Pret corectat		723	671	679
Status urban	intravilan/ POT = 15-40% CUT = 2.3.6, Hmax = P+2E, P+10E	similar	intravilan/ POT = 22% CUT = 0.8, Hmax = P+3E	similar
Corectie (%)		0%	10%	0%
Corectie		0	67	0
Pret corectat		722,7	737,7	678,7
Alte ajustari	teren liber - alpi de terenul cu nr. cadastral 210539 (teren cu deschidere la strada)	teren liber - alpi de terenul cu nr. cadastral 210539 (teren cu deschidere la strada)	teren liber - alpi de terenul cu nr. cadastral 210539 (teren cu deschidere la strada)	teren liber - alpi de terenul cu nr. cadastral 210539 (teren cu deschidere la strada)
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		723	738	679
Corectie totala neta		0%	185	-41
Corectie totala neta (%)		0%	33%	-6%
Corectie totala bruta		185	185	178
Corectie totala bruta (%)		25%	33%	25%
Numar corectii negative		0	0	2
Numar corectii pozitive		2	4	2
Numar elemente similare		2	8	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				722,7 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				722.689 Euro
Valoarea de piata estimata a proprietatii robusite				722.689 Euro

V = 723.000 EURO echivalent a 3.213.000 LEI

2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, inscris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L., inscise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa expropriarii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	1.035.000	1.750.000	800.000	485.000
Suprafata - mp	1.422,00	2.500,00	1.302,00	582,00
Deschidere	73,70	60,00	15,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	728	700,00	614,44	800,00
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		630	553	720
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Localizare	Bucuresti, str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2	Bucuresti, zona Fabrica de Glucoza	Bucuresti, zona Barbu Vitanescu, Iac	Bucuresti, zona Barbu Vitanescu, str. Fantana Moula
Corectie (%)		0%	5%	10%
Corectie		0	28	72
Pret corectat		630	581	792
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat

Corectie (%)	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	630	581	782
Suprafata	422	2.500	1.302
Corectie (%)	10%	0%	-15%
Corectie	42	0	-119
Pret corectat	693	581	673
Deschidere/ adancime	74	69	15
Deschidere/ adancime	3,82	1,44	0,17
Corectie (%)	5%	10%	-5%
Corectie	35	58	-34
Pret corectat	728	639	640
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Corectie (%)	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	728	639	640
Cea mai buna utilizare	spatiu de birou	spatiu de birou	rezidential
Corectie (%)	0%	5%	5%
Corectie	0	32	32
Pret corectat	728	671	672
Status urban	intravilan/ POT = 15-40%, CUT = 2,3,5, Hmax = P+2E, P+10E	similar	intravilan/ POT = 23%, CUT = 0,8, Hmax = P+3E
Corectie (%)	0%	10%	0%
Corectie	0	67	0
Pret corectat	727,7	737,7	671,5
Alte ajustari	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie (%)	0%	0%	0%
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	728	738	672
Corectie totala neta	0%	18%	-4%
Corectie totala neta (%)	0%	33%	-7%
Corectie totala bruta	0%	18%	25%
Corectie totala bruta (%)	0%	33%	36%
Numar corectii negative	1	0	2
Numar corectii pozitive	2	4	2
Numar elemente similare	10	8	8
Valoare de plata unitara estimata a proprietatii		727,7 Euro	
Valoare de plata estimata a proprietatii		1.034.718 Euro	

V = 1.035.000 EURO echivalent a 4.588.000 LEI

1.758.000 EURO echivalent a 7.801.000 LEI

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

XI. RECONCILIAREA VALORILOR

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

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare.

Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

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

Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata asociata componentelor imobiliare (teren liber) cu piata activa. Evaluarea este necesara pentru stabilirea valorii de piata si valorii de vanzare fortata, in vederea lichidarii activelor aflate in patrimoniul S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, conform prevederilor legii 85/2014.

Tipul de valoare estimata: valoarea de piata si valoarea de vanzare fortata (lichidare) a proprietatilor imobiliare, asa cum este definita in standardul international SEV (100) Cadru General si stabilirea valorii de piata si a valorii de vanzare fortata (lichidare), in vederea lichidarii activelor aflate in patrimoniul S.C. ONLY GRUP S.R.L., in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, conform prevederilor legii 85/2014.

Etape parcurse pe parcurs:

- inspectia si descrierea proprietatii
- culegerea datelor de pe piata imobiliara, identificarea unor proprietati asemanatoare comparabile
- estimarea celei mai bune utilizari a imobilului
- evaluarea propriu zisa, folosind doua abordari, prin piata pentru terenuri si prin cost pentru constructii.

In urma analizei, am ajuns la concluzia ca cea mai buna utilizare a terenurilor este – teren liber curti constructii.

Prin folosirea celor doua abordari (prin piata pentru terenuri si prin cost pentru constructii) au rezultat urmatoarele valori, astfel:

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217

Vteren = 723.000 EURO echivalent a 3.213.000 LEI abordarea prin piata

2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014, cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L., inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Vteren = 1.035.000 EURO echivalent a 4.588.000 LEI abordarea prin piata

In abordarea prin comparatie am folosit trei proprietati imobiliare, cu caracteristici asemanatoare cu proprietatea subiect, anume: acelasi regim de inaltime, aceleasi suprafete, situate la distante relative mici intre ele. Pentru diferente am aplicat corectii. Datele avute la dispozitie le consider reale, in concluzie, tehnica de evaluare o consider credibila.

VI. RAPORTAREA VALORII

În urma acestei analize, valoarea de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație. La folosirea acestei metode am avut destule informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

Alte argumente:

- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Datele primare au caracter de piață (în continuă modificare).

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordare în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

3. Teren intravilan în suprafață de 1000 mp, situat în str. Fabrica de Glucoză nr. 6-8, sector 2, București, înscris în C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217

Vteren = 723.000 EURO echivalent a 3.213.000 LEI

4. Teren intravilan în suprafață de 2421 mp, situat în str. Fabrica de Glucoză nr. 6B, sector 2, București, înscris în C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014 cu nr. cad. 210539, suprafața de teren supusă evaluării este de 1421 mp, datorită următorului fapt: în baza Hotărârii nr.din emisă de Consiliul General al Municipiului București, conform documentației întocmită de S.C. GEO TOPO S.R.L., înscrise în tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare întocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafața de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriată, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. în insolvență prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCUREȘTI SPRL suprafața supusă exproprierii de 999 mp nu este supusă evaluării.

Vteren = 1.035.000 EURO echivalent a 4.588.000 LEI

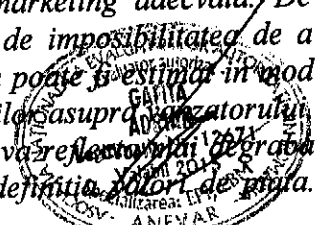
**VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ:
1.758.000 EURO echivalent a 7.801.000 LEI**

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport.

În ipoteza **închegării activității** s-a estimat **valoarea de lichidare (VANZARE FORTATĂ)** a activelor din patrimoniul S.C. ONLY GRUP S.R.L. în insolvență prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCUREȘTI SPRL, pornind de la valoarea de piață a activelor din patrimoniu. Conform SEV 100 paragrafele 52 – 54 a fost determinată valoarea de vânzare forțată asimilată cu valoarea de lichidare:

„Termenul de „vanzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care se dispune o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Pretul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta valoarea de piață în situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață.



Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu ori ce alte tipuri de valori definite de catre aceste standard. O „vanzare fortata” reprezinta o descriere a situatie in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.”;

„Daca se cere o indicatie asupra pretului obtenabil intr-o vanzare fortata, va fi necesar sa se identifice in mod clar motivele constrangeri vanzatorului, inclusiv consecintele imposibilitatii de a vinde in perioada specifica, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Daca la data evaluarii nu exista astfel de situatii, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.”

„Vanzare pe o piata inactiva sau in declin nu sunt in mod automat „vanzari fortate”, deoarece un vanzator ar putea spera la un pret mai bun in cazul in care conditiile de piata s-ar imbunatati. Cu exceptia cazului cand un vanzator este obligat sa vanda pana la o data limita, fapt care impiedica un marketing adecvat, conform definitiei valorii de piata”

In urma analizei situatiei de fapt, opinia evaluatorului in ceea ce priveste situatia S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, valoarea activelor aflate in patrimoniul acesteia pot fi evaluate la **„valoarea de vanzare fortata asimilata valorii de lichidare”**, astfel valoarea de lichidare a activelor supuse evaluarii la data de 08.06.2015 este urmatoarea :

1. Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6-8, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 39319/27.08.2010, cu nr. cad. 211217

Vteren = 650.700 EURO echivalent a 2.891.700 LEI

2. Teren intravilan in suprafata de 2421 mp, situat in str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2, Bucuresti, in scris in C.F. nr. cerere 61037/19.12.2014 cu nr. cad. 210539, suprafata de teren supusa evaluarii este de 1421 mp, datorita urmatorului fapt: in baza Hotararii nr.din emisa de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, conform documentatiei intocmite de S.C. GEO TOPO S.R.L. inscrise in tabelul din pag. 13 din Raportul de Evaluare intocmit de S.C. GEORGESCU CONSULTANTA TEHNICA S.R.L, suprafata de 999 mp din totalul de 2421 mp va fi expropriata, astfel, la cererea S.C. ONLY GRUP S.R.L. in insolventa prin SIERRA QUADRANT FILIALA BUCURESTI SPRL, suprafata supusa exproprierii de 999 mp nu este supusa evaluarii.

Vteren = 931.500 EURO echivalent a 4.129.200 LEI

**VALOAREA DE LICHIDARE TOTALA:
1.582.200 EURO echivalent a 7.020.900 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.**

In estimarea valorii de lichidare s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- a) **intreprinderea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca aceasta nu mai genereaza venituri, ci doar costuri (paza, intretinere, inventariere, marketing etc.);**
- b) **vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever;**
- c) **conditiile reale ale pietei sunt cele curente (dobanzi bancare in medie de cca. 12-15% pe an, numar limitat de investitori, criza economico-financiara, oportunitati diverse si multiple de investitii – oferta supraabundenta etc.);**
- d) **necesar de perioada indelungata de expunere pe piata la vanzare. Tinand cont de conjunctura specifica in care ne aflam, intervalul de timp pentru realizarea unui marketing adecvat este de cca. 9-12 luni, poate depasi chiar si un an.**
- e) **cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza;**
- f) **vanzatorul este extrem de obligat sa vanda;**



- g) cumparatorul este motivat obisnuit;
- h) cumparatorul se considera ca actioneaza in cel mai bun interes al sau;
- i) plata se face cash;
- j) pretul nu este influentat de aranjamente financiare speciale sau facilitati sau de cineva interesat in vanzare;
- k) se adapteaza pretul de valorificare la circumstantele vanzarii.
- l) s-a estimat valoarea de piata a activelor din componenta S.C. DISTRIGRUP S.R.L. in insolventa prin CRIS CONSULT SPRL si s-au luat in considerare decotari suplimentare, astfel incat valoarea de lichidare sa tina cont de cele indicate mai sus.

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- XII. valoarea estimată ține seama de scopul prezentei evaluări;
- XIII. fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport ce urmează, utilizarea prezentei fiind valabilă exclusiv împreună cu raportul din care fac parte;
- XIV. valoarea este corespunzătoare stării fizice a activelor de la data evaluării;
- XV. valoarea se referă la vânzarea activelor, în starea existentă la data inspectării pe teren.
- XVI. valoarea este o predicție;
- XVII. valoarea este subiectivă;
- XVIII. evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- XIX. cursul de conversie BNR utilizat este de 4,4433 RON/1Euro; valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- XX. valoarea nu conține T.V.A.
- XXI. raportul este întocmit în concordanta cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2013 cuprinse in Standardelor de Evaluare ANEVAR 2014

Cu stima,
Evaluator autorizat Adrian Gafita



membru titular ANEVAR (EPI; EBM)

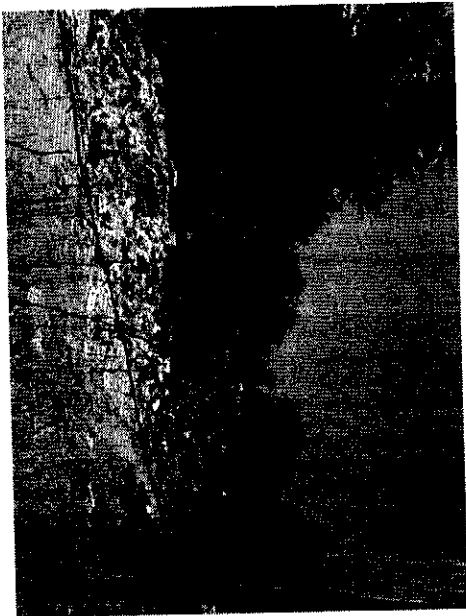
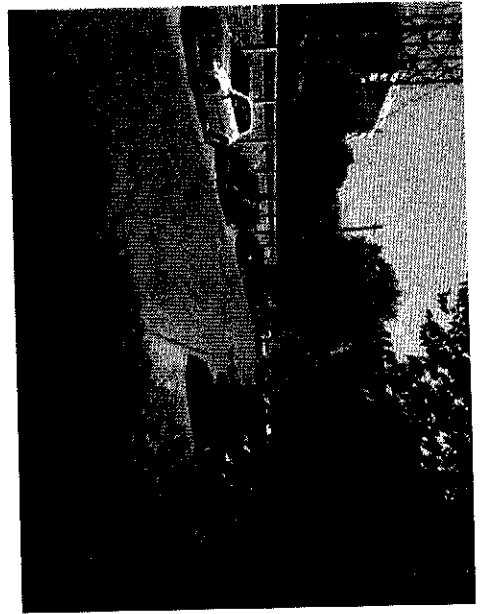
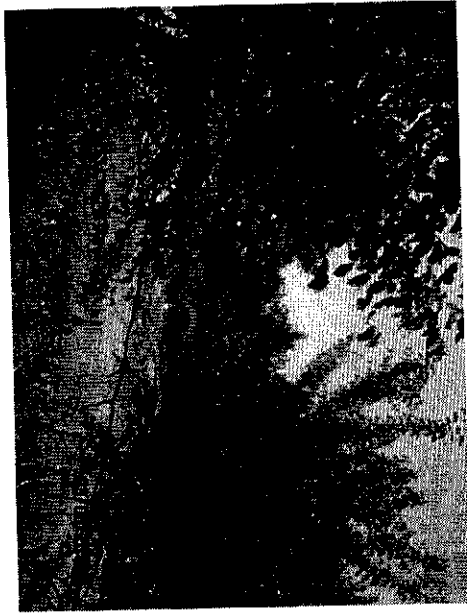
VII. ANEXE

ANEXA 1: Fotografii

ANEXA 2: Extrase privind ofertele de terenuri

ANEXA 3: Anexe de calcul

ANEXA 4: Acte de proprietate



Valuation Report
Raport de Evaluare

Comparabile

Raport nr.

#	Type/ Tip	Location/ Amplasament	Area/ Suprafata	Asking price/ Pret cerut	Agent/ Agentie	Website	Contact data/ Date contact	Description/ Descriere
1	land/ teren	Bucuresti, zona Fabrica de Glucoza	2500	1.750.000		http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/barbu-vacarescu/teren-constructii-de-vanzare-X3S10300A		Teren in suprafata de 2.500 mp cu deschidere 60 metri liniani la Strada Fabrica de Glucoza, toate utilitatile la teren. Ideal pentru dezvoltarea a doua blocuri cu numar total de aproximativ 130 de apartamente. Metrou Pipera la aproximativ 10 minute distanta. Indicatori urbanistici: POT 40%, CUT 3.5, H P+10. Edificabili: 6.750.MP
2	land/ teren	Bucuresti, zona Barbu Vacarescu	1302	800.000		http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/barbu-vacarescu/teren-constructii-de-vanzare-X65H0300A		Teren cu deschidere lac 28 de m in suprafata de 1302 mp, amprenta sol 282 mp, suprafata desfasurata suprafata 1030 mp, subsol 380 mp, etaj retras de 184 mp, POT 21,7 %, CUT 0,8
3	land/ teren	Bucuresti, zona Barbu Vacarescu	528	800.000		http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/baneasa/teren-constructii-de-vanzare-X7BG0300D		Fantana Miorita, 582 mp teren, d= 15 ml.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	1.035.000	1.750.000	800.000	465.000
Suprafata - mp	1.422,00	2.500,00	1.302,00	582,00
Deschidere	73,70	60,00	15,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	728	700,00	614,44	800,00
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		630	553	720
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Localizare	Bucuresti, str. Fabrica de Glucoza nr. 6B, sector 2	Bucuresti, zona Fabrica de Glucoza	Bucuresti, zona Barbu Vacarescu, lac	Bucuresti, zona Barbu Vacarescu, str. Fantana Muntia
Corectie (%)		0%	5%	10%
Corectie		0	28	72
Pret corectat		630	581	792
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	581	792
Suprafata	1.422	2.500	1.302	582
Corectie (%)		10%	0%	-15%
Corectie		63	0	-119
Pret corectat		693	581	673
Deschidere/ adancime	74	60	15	15
Deschidere/ adancime	3,82	1,44	0,17	0,39
Corectie (%)		5%	10%	-5%
Corectie		35	58	-34
Pret corectat		728	639	640
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		728	639	640
Cea mai buna utilizare	spatiu de birouri	spatiu de birouri	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	5%	5%
Corectie		0	32	32
Pret corectat		728	671	672
Status urban	intravilan/ POT = 15-40%, CUT = 2-3E, Hmax = P+2E, P+10E	similar	intravilan/ POT = 22%, CUT = 0,8, Hmax = P+3E	similar
Corectie (%)		0%	10%	0%
Corectie		0	67	0
Pret corectat		727,7	737,7	671,5
Alte ajustari	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		728	738	672
Corectie totala neta		0	185	-48
Corectie totala neta (%)		0%	33%	-7%
Corectie totala bruta		0	185	256
Corectie totala bruta (%)		0%	33%	38%
Numar corectii negative		0	0	2
Numar corectii pozitive		0	4	2
Numar elemente similare		0	8	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				727,7 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				1.034.718 Euro
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				4588000

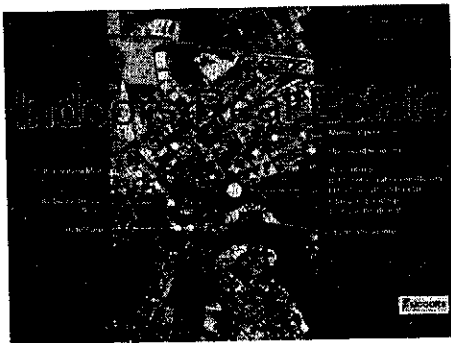
ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	723.000	1.750.000	800.000	465.000
Suprafata - mp	1.000,00	2.500,00	1.302,00	582,00
Deschidere	73,70	60,00	15,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	723	700,00	614,44	800,00
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		630	553	720
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		630	553	720
Localizare	Bucuresti, str. Fabrica de Glucoza nr. 6-B, sector 2 (planul 2 fata de strada)	Bucuresti, zona Fabrica de Glucoza	Bucuresti, zona Balcu Văcărescu, lac	Bucuresti, zona Balcu Văcărescu, str. Fontana Mărita
Corectie (%)		-5%	0%	5%
Corectie		-32	0	36
Pret corectat		599	553	756
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		599	553	756
Suprafata	1.000	2.500	1.302	582
Corectie (%)		15%	5%	-10%
Corectie		90	28	-76
Pret corectat		688	581	680
Deschidere/ adancime	74	60	15	15
Deschidere/ adancime	5,43	1,44	0,17	0,39
Corectie (%)		5%	10%	-5%
Corectie		34	58	-34
Pret corectat		723	639	646
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		723	639	646
Cea mai buna utilizare	spatiu de birouri	spatiu de birouri	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	5%	5%
Corectie		0	32	32
Pret corectat		723	671	679
Status urban	intravilan/ POT = 18-40%, C.U.T = 2-3,5, Hmax = P+2E- P+10E	similar	intravilan/ POT = 22%, C.U.T = 0-8, Hmax = P+3E	similar
Corectie (%)		0%	10%	0%
Corectie		0	67	0
Pret corectat		722,7	737,7	678,7
Alte ajustari	teren liber - alipit de terenul cu nr. cadastral 210539 (teren cu deschidere la strada)	teren liber - alipit de terenul cu nr. cadastral 210539 (teren cu deschidere la strada)	teren liber - alipit de terenul cu nr. cadastral 210539 (teren cu deschidere la strada)	teren liber - alipit de terenul cu nr. cadastral 210539 (teren cu deschidere la strada)
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		723	738	679
Corectie totala neta		0%	185	-41
Corectie totala neta (%)		15%	33%	-6%
Corectie totala bruta		185	185	178
Corectie totala bruta (%)		25%	33%	25%
Numar corectii negative		0	0	2
Numar corectii pozitive		4	4	2
Numar elemente similare		8	8	8
Valoare de plata unitara estimata a proprietatii				722,7 Euro
Valoare de plata estimata a proprietatii				722.689 Euro
Valoare de plata estimata a proprietatii (rotunjit)				723 Euro

Teren Barbu Vacarescu - EDIFICABIL 8.750 MP - DOAR ASOCIERE

Bucuresti, Sector 2, zona Barbu Vacarescu

Actualizat azi

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **INDOORS REAL ESTATE****700 EUR / mp** Preț negociabil Comision: 2%**Detalii****DOAR ASOCIERE CU DEZVOLTATOR.**

Teren in suprafata de 2.500 mp cu deschidere 60 metri liniari la Strada Fabrica de Glucoza, toate utilitatile la teren.

Ideal pentru dezvoltarea a doua blocuri cu numar total de aproximativ 130 de apartamente. Metrou Pipera la aproximativ 10 minute distanta.

Indicatori urbanistici: POT 40%, CUT 3.5, H P+10. Edificabil: 8.750 MP

Terenul este disponibil doar pentru asociere cu dezvoltator, nu se doreste vanzare.

Caracteristici

Suprafață teren:	2.500 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	60 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Sună la

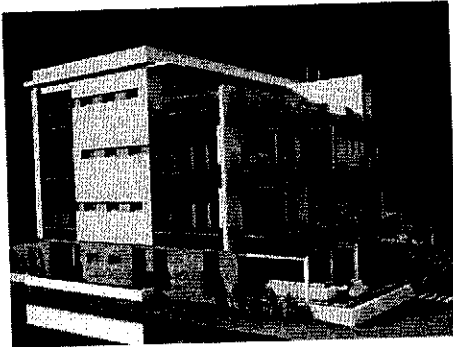
0729... vezi tot numărul**ADRIAN STANCU**
Broker imobiliar
INDOORS REAL ESTATE

Teren pentru investitie regim inaltime S+P+3 retras
Bucuresti, Sector 2, zona Barbu Vacarescu

Actualizat acum 19 zile

800.000 EUR

Preț negociabil Comision 0% cumpărător

**Detalii**

Teren cu deschidere lac 28 de m in suprafata de 1302 mp, amprenta sol 282 mp, suprafata desfasurata supraterean 1030 mp, subsol 380 mp, etaj retras de 184 mp, POT 21,7 %, CUT 0,8

Caracteristici

Suprafață teren:	1.300 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	15 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

Vecinătăți

Floreasca, Parcul Verdi, Chefalului, Hotel Caro

Acte, avize

PUD solicitat

Sună la

0740... vezi tot numărul**RAZVAN BALASA**
REAL ESTATE BOUTIQUE

Baneasa-Herastrau
Bucuresti, Sector 1, zona Baneasa

Actualizat acum 35 zile

800 EUR / mp Comision: negociabil**Detalii**

Fantana Miorita, 582 mp teren, d= 15 m, id: 900443

Caracteristici

Suprafață teren:	582 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	15 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

- Apa
- Gaz
- Curent

Sună la

0758... vezi tot numărul **MARIAN ZAMFIR**
agent
IMOB SERVICE SYSTEM SRL