

RAPORT de EVALUARE

IMOBIL -TEREN

Str. Făgăraș nr. 1 A,
București sectorul 1.

Beneficiar,
S.C. ARCOM S.A București,

Expert evaluator ANEVAR
Ing. Petrea Neculae

Iulie 2007

1. REZULTATELE EVALUĂRII

1.1. Proprietatea imobiliară evaluată.

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare - teren

1.2. Solicitantul evaluării.

Evaluarea a fost solicitată de către S.C ARCOM S.A.

București, sectorul 1

1.3. Data evaluării.

Raportul de evaluare a fost elaborat având ca dată de referință 09 iulie 2007.

1.4. Bazele evaluării.

Valoarea de piață reprezintă baza prezentei evaluări și așa cum acest tip de valoare este definit de către Standardele Internaționale de evaluare IVS 1, ediția a șaptea 2005, standarde adoptate de către ANEVAR ca reglementări locale privind cea mai bună practică în evaluare , prin Stardandul Internațional IVS 1 , are următoarea formulare.

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată la data evaluării , între un compărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție , cu preț determinat obiectiv, după un marketing adecvat , în care părțile au acționat în cunoștință de cauză , prudent și fără constrângeri.”

1.5. ,ezultatul evaluării.

Pentru proprietatea imobiliara, evaluatorul estimeaza ca valoarea de piata la nivelul lunii iulie 2007 este de:

$$V = 70.000 \text{ €}.$$

Expert evaluator ANEVAR

Ing. Petrea Neculae

2. CERTIFICARE,

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiile deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Fac precizarea că nu am nici-un interes, prezent sau de viitor în proprietatea care face subiectului prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici-o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Internaționale de Evaluare, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR și am respectat codul deontologic ANEVAR.

Sunt expert tehnic judiciar, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 7089 și membru al Corpului Experților Tehnici din România.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

La data elaborării raportului am încheiat asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC S.A.

Expert evaluator ANEVAR

Ing. Petrea Neculae

3. DATE GENERALE.

3.1. Obiectul evaluării.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă evaluarea terenului, din București str. Făgăraș nr. 1A sectorul 1.

3.2. Scopul evaluării.

Stabilirea valorii de piață la data actuală.

3.3. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către

S.C ARCOM S.A. București sectorul 1

3.3.1. Situația juridică, a dreptului de proprietate

Proprietar: SC ARCOM SA, Contract de vânzare-cumpărare, cu încheiere de autentificare 1244, Anul 2004, luna iunie, ziua 2,

la Biroul Notarului Public, Manciu Paraschiva și Asociații,

cu sediul în București, str. Știrbei Vodă, nr. 154, Bl. 26, A,

Sc. 1, et. 1, ap. 1, sectorul 1.

3.4. Baza evaluării

În vederea evaluării terenului au fost parcurse următoarele etape:

- Au fost studiate și aplicate următoarele referințe care sunt acceptate în România:

- Standardele profesionale europene pentru evaluarea proprietăților imobiliare IVS1 , legea nr 54/1998;

- Standardele interne și internaționale în materie de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatoilor din România;

standarde ce se referă în mod expres la evaluare;

- Au fost reținute și aplicate următoarele definiții:

- “Valoarea de piață” ce reprezintă suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât într-o tranzacție

echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri. Metodologiile cele mai uzuale în estimarea valorii de piață includ: metoda comparațiilor directe, metoda capitalizării profitului și metoda costurilor;

- În executarea angajamentului asumat, am utilizat următoarele elemente:
 - documentarea pe baza actelor puse la dispoziție de către solicitant,
 - Inspecția la fața locului în , in prezența proprietarului, la data de 06 iulie 2007,
 - Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Compararea valorilor;

Data evaluării / valuta folosită.

- data realizării raportului de evaluare este 09 iulie 2007
- valuta folosita: EURO.

3.4.1. Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze limitative:

- nu se asuma raspunderea pentru legalitatea actelor de proprietate;
- proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii;
- informațiile furnizate de către terți printre care: Anuntul Telefonic, Informații Bucureștene, revista "Capital", ziarul "Bursa",agențiile imobiliare din zonă, sunt considerate de încredere, dar nu li se poate acorda garanția pentru acuratețe;
- acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apară;

- acest raport este confidential, pentru dumneavoastră și pentru consultantii dumneavoastră, și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.
- procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății analizate, sau a proprietăților vecine; dacă se va stabili ulterior că există contaminare pe proprietate, sau alt teren vecin, sau că au fost sau sunt în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, această ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat părțile subsolului inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.

Pentru evaluare, am utilizat documentele puse la dispoziția mea de către solicitant.

3.5. Valoarea estimată/data evaluării.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a terenului așa cum aceasta este definită de Standardele Internaționale de Evaluare adoptate și ca standarde naționale de către ANEVAR. Evaluarea s-a realizat în perioada 06.07.2007 - 09.07.2007, la baza evaluării au stat informațiile privind prețurile de tranzacție corespunzătoare lunilor aprilie - iunie 2007.

Data evaluării este fixată pentru data de 09.07.2007.

3.6. Data inspecției.

Inspecția la fața locului a terenului, a fost făcută la data de 06.07.2007, de către evaluator, în prezența reprezentantului ;

SC ARCOM SA.

4. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.

Proprietatea imobiliară, - terenul are formă aproximativ triunghiulară și face parte din terenul cu suprafața de 2409,386 mp, nr. Cadastral 23658. Terenul are suprafața de cca. 70 mp.

5. PIATA PROPRIETATII IMOBILIARE.

În perioada anilor 2000 - 2007, în București piața imobiliară a cunoscut o revigorare permanentă.

Piața proprietăților cu caracter industrial din București și împrejurimi a cunoscut variații de prețuri, în funcție de mai mulți factori, cum ar fi zona, tipul construcției sau vechimea. Aceasta se datorează, în principal, existenței unor fluctuații relative atât a cererii cât și a ofertei.

Evident că, evoluția pieței pe ansamblu diferă în funcție de zonă. Aici, prețurile sunt relativ ridicate, datorită faptului că predomină construcțiile noi, cu dotări și finisaje deosebite. Pe de altă parte, în zonele centrale, prețurile se mențin ridicate datorită cererii mari și a ofertei limitate.

Au fost întâmpinate unele probleme în ceea ce privește dreptul de proprietate asupra terenurilor, această problemă fiind rezolvată pe parcurs când foștii proprietari sau moștenitorii acestora au reușit să intre în posesia terenurilor, prin obținerea titlurilor de proprietate.

Analistii, apreciază că în 2007 cumpărarea de proprietăți imobiliare va continua să fie una din cele mai bune în România. Ei susțin că, pe termen mediu și lung, investițiile în terenuri vor reprezenta plasamentul care aduce câștiguri ce depășesc de 2 - 3 ori randamentele depozitelor bancare.

6. EVALUARE TEREN.

Terenul este plan, fără denivelări și impedimente de relief care să afecteze funcționalitatea-utilitatea.

Inițial, ca ipoteză de lucru, am considerat dreptul de proprietate deplin și neafectat de clauza de întreținere, estimând potențiala valoare de piață pentru astfel de condiții care sunt în general normele de tranzacționare pe piața imobiliară.

Astfel, pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea a două tipuri de abordări.

Acestea sunt:

- I. Abordarea evaluării prin comparația vânzătorilor pe piață;
- II. Abordarea evaluării prin capitalizarea veniturilor;

Cele două abordări ale evaluării sunt independente una de cealaltă, chiar dacă fiecare abordare se bazează pe aceleași principii.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica:

- metoda comparației de piață,

Abordarea pe baza comparațiilor directe, datorită faptului că există un număr relativ mare de tranzacții, în zona unde este amplasat terenul.

I. Metoda comparației de piață.

Metoda se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți, libere sau considerate libere, când există date suficiente privind tranzacțiile cu imobile similare din zonă. Din studiul pieței imobiliare ținând seama de zona unde este amplasat terenul, se ia în considerare, informațiile din revista "Capital", ziarul "Bursa", "Anunțul Telefonic" din perioada aprilie - mai - iunie 2007, cât și informațiile obținute de la agențiile imobiliare din zonă (astfel de terenuri se comercializează cu valori cuprinse între 900 € și 1100 € pentru un metru pătrat). În acest

context, am utilizat Media prețurilor din Imobiliare bucureștene și oferte imobiliare din baza RUN.RO anexate prezentului raport:

Am estimat că valoarea cea mai potrivită este 1000 €/mp.

$$\mathbf{V_{teren} = 70 \times 1000 = 70.000 \text{ €}}$$

Am considerat ,ca dreptul de proprietate transmis , este integral.

$$\mathbf{Deci V_{teren} = 70.000 \text{ €.}}$$

Rezultatele evaluării.

Opinia evaluatorului.

Astfel valoarea de piață a proprietății imobiliare care constituie obiectul evaluării, este în opinia evaluatorului, astăzi 09 iulie 2007, de 70.000 (șaptezecimii) € .

$$\mathbf{V_{teren} = 70.000 \text{ €.}}$$

Prezentul raport de evaluare s-a încheiat în 3(exemplare), din care unul la evaluator și 2(două) la beneficiar.

Anexe la raportul de evaluare,

- Copii ale actelor de proprietate,
- Documentele topo-cadastrale,

Data: 09 iulie 2007.

Expert Evaluator ANEVAR

Ing.Petrea Neculae