



SYNDRE VALUATION S.R.L. Membru Corporativ ANEVAR
Calea Floreasca nr. 246C, etaj 12, sector 1, Bucuresti, Cladirea Sky Tower

J40/10839/2012
CUI 30697075

Nr. 144 / 22.03.2018

RAPORT DE EVALUARE

TEREN LIBER

Oltenita, jud. Calarasi

inscris in CF nr. 20540 cu nr. cad. 96/3, Oltenita

Client: SC ASSET PORTFOLIO SERVICING ROMANIA SRL

Proprietar: SC CEROM PREST COM SRL

Destinatar: ACSIS SOLV IPURL



Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC SYNDRE VALUATION SRL



+ 40 317 800 282



T + 40 215 272 752 | M + 40 734 116 592



office@syndre.com



www.syndre.com

1. Sinteza evaluarii

Obiectul raportului de evaluare: TEREN LIBER

Adresa proprietatii imobiliare subiect: Oltenita, jud. Calarasi, inregistrat in CF nr. 20540 cu nr. cad. 96/3, Oltenita

Client: SC ASSET PORTFOLIO SERVICING ROMANIA SRL

Proprietar: SC CEROM PREST COM SRL

Destinatar: ACSIS SOLV IPURL

Dreptul de proprietate evaluat: drept deplin

Scopul evaluarii: informarea clientului in vederea valorificarii in procedura de insolventa

Tipul valorii: valoarea de piata

Opinia finala asupra valorii la un curs BNR 4,6646 lei/ euro din data de 19.03.2018

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE VALABILA LA DATA EVALUARII ESTE

Teren 62.579 mp 58.900 € echivalent a 274.700 lei

Valoarea nu include TVA

**Data raportului de evaluare
22.03.2018**

**SC SYNDRE VALUATION SRL
Membru corporativ ANEVAR
Evaluator autorizat
MARIN MUGUR IULIAN**



Contents

1. Sinteza evaluarii.....	2
2. Certificarea valorii.....	4
3. Termeni de referinta ai evaluarii	5
3.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	5
3.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
3.3. Scopul evaluarii	6
3.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii.....	6
3.5. Tipul valorii.....	6
3.6. Data evaluarii	6
3.7. Documentarea pentru efectuarea evaluarii	6
3.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	7
3.9. Ipoteze si ipoteze speciale	7
3.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
3.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV.....	8
4. Culegerea datelor si descrierea proprietatii imobiliare	9
4.1. Descrierea zonei.....	9
4.2. Descrierea juridica a proprietatii imobiliare subiect	9
4.3. Descrierea proprietatii imobiliare subiect	9
5. Analiza datelor	10
5.1. Analiza pietei specifice	10
5.2. Analiza celei mai bune utilizari	11
6. Aplicarea abordarilor in evaluare	11
6.1. Abordarea prin piata.....	12
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	13
8. Anexe	14

2. Certificarea valorii

Referitor la proprietatea imobiliara TEREN LIBER situata in Oltenita, jud. Calarasi, certific, dupa cele mai bune cunostinte ale mele ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2018;
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent a acestei lucrari;
- Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 19.03.2018 este estimata la :

VALOAREA DE PIATA rotunjita A PROPRIETATII
Teren 62.579 mp 58.900 € echivalent a 274.700 lei

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

22.03.2018

MARIN MUGUR IULIAN



3. Termeni de referinta ai evaluarii

3.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Syndre Valuation este o companie dinamica ce ofera servicii de consultanta si evaluari, avand o strategie cu obiectivul principal bine stabilit - acela de a deveni unul dintre cele mai importante nume de pe piata evaluarilor din Romania in scurt timp. Prin cunoasterea in detaliu a pietelor locale, Syndre Valuation ofera solutii pentru toate domeniile evaluarii:

- evaluarea proprietatilor imobiliare
- evaluarea intreprinderilor
- evaluarea instrumentelor financiare
- evaluarea masinilor si echipamentelor

Prestarea acestor servicii de evaluare acopera toate situatiile in care evaluarea este necesara: vanzarea unei proprietati, divizari / fuziuni, majorari de capital social, despagubiri, raportare financiara, garantarea imprumuturilor, lichidari, asigurari.

Syndre Valuation a devenit membru corporativ ANEVAR in 2012. Echipa Syndre Valuation este formata din profesionisti atestati ANEVAR cu peste 5 ani de experienta in domeniul evaluarii.

Experienta anterioara a echipei Syndre Valuation include evaluari pentru garantarea imprumuturilor de catre clientii a numeroase banci din Romania: BCR, Bank of Cyprus, Banca Italo Romena, Bancpost, RBS, Millennium Bank, Piraeus Bank, Volksbank, Unicredit Tirioc Bank, Intesa Sanpaolo Bank.

De asemenea, experienta anterioara include evaluari in cadrul procedurilor de executare silita si lichidare pentru numerosi executori judecatoresti si lichidatori din tara. Au fost evaluate toate tipurile de proprietati imobiliare: rezidentiale, industriale, comerciale, turistice.

Syndre Valuation si-a dezvoltat o vasta retea de colaboratori. Astfel, putem raspunde cu maximum de promptitudine si operativitate tuturor clientilor, indiferent de zona din care provin.

Marin Mugur Iulian

Studii : Absolvent al Colegiului Dobrogean Spiru Haret Tulcea –Promotia 2001 Sectia Informatica
Absolvent al Facultatii de Automatica si Calculatoare, Universitatea Politehnica Bucuresti Promotia 2006
Absolvent al Facultatii de Constructii Civile, Industriale si Agricole Bucuresti- Promotia 2009
Master Proiectarea Constructiilor Civile si Industriale in Zone Seismice

Absolvent al cursului de Evaluarea proprietatilor imobiliare ANEVAR, sesiunea Ianuarie 2008

Absolvent al cursului de Evaluarea Bunurilor Mobile ANEVAR, sesiunea 2014

Expert tehnic Judiciar Specializarea Evaluarea proprietatilor imobiliare

Activitate profesionala:

Inginer Constructor- Sef de Santier

Proiectare Constructii Civile si Industriale

Evaluari Imobile – Angajat si Colaborator al unor Societati Importante de profil

3.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv catre: SC ASSET PORTFOLIO SERVICING ROMANIA SRL, cu sediul social in Bucuresti, Sector 1, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40 /6247 /2007, avand cod unic de identificare 21458257, E-mail: info_ro@aps-holding.com, ACSIS SOLV IPURL cu sediul in Bucuresti, str. Viitorului nr.110, et.1, ap.3, Sector 2, Cod Unic de Inregistrare 26383945, telefon 0723.665.645, e-mail: office@siocietateininsolventa.ro si SC CEROM PREST COM SRL.

3.3. Scopul evaluarii

Scopul intocmirii prezentului raport de evaluare consta in informarea clientului si a utilizatorilor desemnati in vederea valorificarii in procedura de insolventa.

3.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara de TEREN LIBER, situata in Oltenita, jud. Calarasi, inregistrat in CF nr. 20540 cu nr. cad. 96/3, Oltenita.

3.5. Tipul valorii

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a activului, conform SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru informarea clientului.

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pct.29: „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la **data evaluarii**, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: „Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei”.

NOTĂ: Prevederile aferente sintagmei „valoarea de piață” din prezentele standarde se aplică și sintagmei „valoare de circulație” așa cum este aceasta definită în Codul civil.

3.6. Data evaluarii

Evaluarea proprietatii s-a realizat la data de 19.03.2018. Data evaluarii reprezinta data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care de la data inspectiei si data evaluarii nu a intervenit modificari asupra proprietatii ce pot afecta valoarea de piata a acesteia.

Data raportului de evaluare este 22.03.2018.

3.7. Documentarea pentru efectuarea evaluarii

Inspectia activului a fost realizata in data de 16.03.2018 de catre Marin Mugur Iulian, evaluator autorizat cu legitimatie nr. 13929, in calitate de angajat si ca reprezentant al firmei de evaluare. Insectia s-a realizat in baza informatiilor si a documentelor puse la dispozitie de catre lichidatorul judiciar.

Evaluatorul a examinat documentele imobilului, puse la dispozitie de catre client, si a identificat proprietatea. Responsabilitatea asupra informatiilor in baza carora s-a efectuat identificarea proprietatii revine clientului.

Cu ocazia inspectiei s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-descriptive ale proprietatii, s-au solicitat si notat informatii privind starea tehnica a acesteia.

Inspectia a fost neinvaziva, nu s-a facut o analiza structurala, nu s-a investigat existenta unor eventuali contaminanti sau a retelelor magistrale de utilitati.

3.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Au fost convenite si consemnate natura si sursa informatiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

- furnizate de client: documente de proprietate, documentatii cadastrale, etc. – atasate prezentului raport;
- extrase din publicatii de vanzare, site-uri de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.imopedia.com, www.lajumate.ro, www.spatiicomerciale.ro, www.imobiliare.net etc.
- din surse bibliografice – publicatii de specialitate: "EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE" Editia romana dupa editia in limba engleza originala editata de Appraisal Institute – Chicago, SUA, Revista "VALOAREA ORIUNDE ESTE EA", etc.

Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante : documentele puse la dispozitie de catre proprietar / client, atasate prezentului raport in Anexa 1;

Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale imobilului au fost luate in considerare conform planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar / client;

Responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii proprietatii revine proprietarului / clientului;

Documentele si informatiile mentionate mai sus referitoare la activul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar / client. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie.

Pentru identificarea proprietăților comparabile pe baza cărora a fost realizată evaluarea, sursele și datele de contact prin care pot fi verificate informațiile utilizate în evaluare se găsesc la următoarele link-uri:

- Pentru vanzari terenuri:
 - Comparabila A : <https://homezz.ro/teren-agricol-in-com-vasilati-23029mp-1077998.html>
 - Comparabila B: <https://homezz.ro/teren-extravilan-26800-mp-940687.html>
 - Comparabila C : <https://homezz.ro/frumusani-15000-mp-teren-extravilan-1087004.html>

Am verificat daca proprietatile comparabile sunt reale si ca au caracteristicile fizice conform informatiilor scriptice, in cazul in care acestea sunt diferite de cele afisate in anunt, diferentele se regasesc in grila de calcul si au fost obtinute in urma contactului telefonic.

3.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;

Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se inteprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;

Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost

puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport.

Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.

3.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului si destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

3.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Subsemnatul MARIN MUGUR IULIAN, evaluator autorizat de proprietati imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania ANEVAR, declar, in conformitate cu cerintele Standardului de Evaluare ANEVAR "SEV 103 (IVS 103) – Raportare" punctul 5, alin.(k), urmatoarele:

In baza PV al Adunarii Creditorilor nr. 2374 din data de 28.11.2017, ca parte a echipei SYNDRE VALUATION SRL, am evaluat proprietatea imobiliara TEREN LIBER situata in Oltenita, jud. Calarasi, aflata in proprietatea SC CEROM PREST COM SRL.

Am fost solicitati sa intocmim o lucrare de evaluare a proprietatii imobiliare care sa corespunda cu cerintele standardelor de evaluare.

Standardele de evaluare pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare ANEVAR – editia 2018:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Culegerea datelor si descrierea proprietatii imobiliare

4.1. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii consta dintr-un lot de teren, amplasat in zona periferica a orasului Oltenita, la cca. 4 km de acesta, pe drumul national DN31 ce duce catre Calarasi. Din punct de vedere urbanistic zona este dezvoltata preponderent agricol cu terenuri cu exploatare agricola si proprietati industriale

Accesul se realizeaza indirect, pe drum de servitute de trecere din cadrul incintei industriale ce face legatura cu drumul national DN31, drum asfaltat cu o banda de circulatie pe sens. Zona beneficiaza de acces la utilitatile locale: energie electrica.

4.2. Descrierea juridica a proprietatii imobiliare subiect

Dreptul de proprietate supus evaluarii este considerat ca fiind absolut, lipsit de sarcini si tranzactionabil.

Conform SEV 230 *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*, pct. C1 "Un drept asupra proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, folosi sau ocupa ori de a dispune de teren si constructii. (...) (a) Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, in mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege".

Documentele care stau la baza dreptului de proprietate supus evaluarii sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 20690 din data de 13.07.2016
- Proces Verbal al Adunarii Creditorilor nr. 2374 din data de 28.11.2017
- Plan de amplasament

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage rasunderea.

Conform extrasului de carte funciara pus la dispozitie, proprietatea este grevata de sarcini in favoarea SC BCR SA.

4.3. Descrierea proprietatii imobiliare subiect

Conform situatiei tabulare, proprietatea imobiliara supusa evaluarii consta din teren intravilan in suprafata de 62.579 mp si 13 constructii industriale si edilitare 96/3-C16 ... 96/3-C28. In urma inspectiei proprietatii s-a constata ca cele 13 corpuri de cladire nu mai exista sau sunt intr-o stare avansata de degradare si dezafectare. Astfel s-a evaluat doar lotul de teren, luand in calcul costuri de demolare si eliberare a terenului.

Terenul are o forma neregulata, este neimprejmuit si are o topografie plana. Accesul se realizeaza pe drum betonat ce face legatura cu DN31. In urma inspectiei nu s-a determinat posibilitatea bransamentului la utilitati, acestea fiind la o distanta relativ mare.

5. Analiza datelor

5.1. Analiza pietei specifice

5.1.1. Analiza cererii

Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietății tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Terenurile au reintrat timid în atenția investitorilor, loturile mici având cautare către dezvoltatori. Însa lucrurile încep să se îndrepte, și pe acest segment – odată cu deblocarea pieței rezidențiale și a celei a clădirilor de birouri, terenurile au reînceput să fie cautate.

Anul 2017 a adus o piață imobiliară în creștere, cu jucători experimentați și mai precauți în gestionarea riscului, România fiind o piață foarte atractivă pentru investitori.

Există un interes susținut pentru terenuri, atât pentru dezvoltare rezidențială cât și comercială. Dezvoltatorii experimentați selectează terenurile situate în zone centrale și zone cu infrastructură bună, situație clară de urbanism și parametri buni de construire, la prețuri care reflectă posibilitățile de edificare.

Prețurile pot crește ușor pentru astfel de terenuri, în condițiile în care și prețurile pentru spațiile rezidențiale cresc, iar vânzările se realizează încă din faza de proiect.

Piața terenurilor se va orienta, cel mai probabil, către nevoile în schimbare ale consumatorilor. Dezvoltările rezidențiale în noi zone vor rămâne atractive, așa cum va fi și cazul extinderilor pentru rețele de magazine mari, precum supermarket / hypermarket și DIY.

Marile orașe din țară atrag și ele dezvoltări importante pe toate segmentele de piață, dar în special în segmentul industrial și logistic, susținute de dezvoltarea infrastructurii rutiere.

Au fost pe piață atât vânzători serioși, cât și cumpărători hotărâți, dar și bine informați, dezvoltatorii au cautat noi terenuri pentru proiectele imobiliare viitoare.

În ultimul an, cererea a crescut pentru terenurile comerciale, dar aceasta nu a împins prețurile în sus.

În orașele mari încă nu a crescut semnificativ prețul terenurilor, deși tranzacții se fac. Cererea de terenuri provine mai mult de la retailerii internaționali în orașele unde nu este acoperită toată gama de dezvoltări comerciale.

5.1.2. Analiza ofertei

Oferta imobiliară a terenurilor este relativ fixă și prețul răspunde la cerere, însă ținând cont de informațiile existente pe piață se poate afirma că în acest moment piața este una a cumpărătorilor numărul tranzacțiilor imobiliare de acest tip nefiind într-o creștere semnificativă nici din punct de vedere al prețurilor pe mp nici din punct de vedere al numărului tranzacțiilor.

În urma analizei de piață pentru zona analizată s-a constatat o ofertă medie de proprietăți asimilabile. Astfel loturile de teren cu utilizare preponderent rezidențială, fiind oferite spre vânzare la prețuri cuprinse între 1 €/m² - 2 €/m², prețurile variind în funcție de localizare, suprafață, acces etc.

5.1.3. Relația dintre cerere și ofertă

Echilibrul pieței reprezintă o tendință spre care tinde cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

O piață activă este o piață ce se caracterizează printr-o cerere în creștere, un decalaj în oferta și o creștere a prețurilor. O piață în depresiune (stagnantă) este o piață în care o scădere a cererii este însoțită de o supraofertă și de o scădere a prețurilor.

Pe termen scurt, se poate afirma ca piata este activa – adica ofertantii sunt multi, solicitanti relativ putini, dar cu perspectiva de crestere a cererii.

Oferta similara este crescuta pentru potentialul comparator avand in vedere unicitatea proprietatii, drept de proprietate, suprafata, localizare, vecini, etc. In ceea ce priveste cererea, aceasta este strans legata de piata careia i se adreseaza. Piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea ofertei.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista informatii despre tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza, acestora li s-au aplicat ajustari (prezentate in Anexe). Evaluatorul nu detine informatii despre tranzactii cu proprietati similare din zona studiata. La data evaluarii piata proprietatilor asimilabile este in dezechilibru avand in vedere ca oferta este mai mare decat cererea. In aceste conditii se poate afirma ca avem o piata a cumparatorului.

5.2. Analiza celei mai bune utilizari

Conform SEV 100 - Cadrul general, pct.32: « Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere. »

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- fizic posibila
- permisa legal
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pct.33 : « Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista inducatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii. »

Asfel, pentru proprietatile supuse evaluarii, consideram ca CMBU este cea actuala, teren liber cu perspectiva de dezvoltare industriala.

6. Aplicarea abordarilor in evaluare

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare: "C12. Toate cele trei abordari principale in evaluare, descrie in SEV 100 – Cadru general, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietatii imobiliare."

Pentru estimarea valorilor ce duc in final la alegerea valorii de piata, au fost utilizate urmatoarele metode:

- Metoda comparatiei directe;
- Metoda extractiei;
- Metoda alocarii;
- Metoda reziduala;

- Metode de capitalizare a venitului.

6.1. Abordarea prin piata

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare:

"C13. Drepturile asupra proprietatii imobiliare nu sunt omogene. Chiar daca terenul si constructiile, de care este atasat dreptul asupra proprietatii imobiliare supus evaluarii, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzactioneaza pe piata, localizarea va fi diferita. In pofida acestor deosebiri, abordarea prin piata se aplica, in mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare.

C14. Pentru a putea compara subiectul evaluarii cu pretul altor drepturi asupra proprietatii imobiliare, care au fost recent tranzactionate sau care pot fi disponibile pe piata, este normal sa se adopte un criteriu de comparatie adecvat. Criteriile de comparatie, care se utilizeaza frecvent, rezulta din analiza preturilor de vanzare prin calcularea pretului pe metru patrat pentru o cladire sau a pretului pe hectar pentru teren. Un criteriu de comparatie este util numai atunci cand este selectat in mod judicios si este aplicat proprietatii subiect si proprietatilor comparabile in fiecare analiza. In masura in care este posibil, orice criteriu de comparatie utilizat ar trebui sa fie cel care se utilizeaza in mod obisnuit de catre participantii de pe piata relevanta."

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*:

"77. Valoarea de piata a terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

78. Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

79. **Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

80. Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extractia de pe piata*, *alocarea (proportia)* si *metode de capitalizare a venitului*."

Pentru evaluarea terenului s-a aplicat metoda comparatiilor directe care, ca si celelalte metode de evaluare, este guvernata de principiul substitutiei – principiu de prim rang – care spune ca „nici un cumparator „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil”.

Pentru celelalte abordari posibile pentru evaluarea terenului nu am gasit informatii suficiente si credibile ce pot conduce la estimarea unei valori de piata pertinente si din acest motiv nu au fost utilizate.

Valoarea de piata a unei proprietati (teren) este in relatie directa cu preturile unor proprietati (terenuri) comparabile (similare) si competitive. Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere pentru scopul evaluarii si se aplica atunci cand exista vanzari/oferte de vanzari de terenuri comparabile.

Valoarea de piata a terenurilor s-a estimat in conditiile celei mai bune utilizari. Preturile si alte informatii referitoare la loturi similare de teren au fost analizate, comparate, corectate si ajustate, in functie de asemanari sau diferentieri.

Abordarea prin piata - metoda comparatiei directe - poate fi utilizata pentru evaluarea imobilului analizat, piata imobiliara oferind destule proprietati comparabile care sa justifice aceasta metodologie. In aplicarea acestei abordari sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile/ofertele de vanzare si alte date pentru proprietati similare, in scopul identificarii unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre comparabile.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de publicatiile de profil. In urma consultarii acestor surse de informatii, au putut fi selectate comparabilele prezentate in anexa.

Pe baza acestor oferte, a informatiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate si a unei marje de negociere, s-a intocmit o grila de piata cu elemente de comparatie ce au fost fi utilizate in analiza comparativa.

Valoarea aleasa este valoarea acelei comparabile pentru care corectia totala bruta este cea mai mica.

Grila de calcul este prezentata in anexa.

VALOAREA DE PIATA rotunjita A PROPRIETATII
Teren 62.579 mp 58.900 € echivalent a 274.700 lei

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat opinia finala asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare abordare / metoda scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei abordari si a metodei din cadrul abordarii se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea acesteia pe piata.

Precizia: Precizia evaluarii este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor / informatiilor folosite in procedurile si tehnicile de analiza aplicate precum si in abordarile in evaluare utilizate, cu alte cuvinte este data de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor si a calculelor efectuate precum si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor: Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatului unei abordari in evaluare. Ambele criterii au fost studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor furnizate de o anumita comparabila sau de o anumita abordare.

	Abordarea prin piata	Extractia de pe piata	Alocarea (proportia)	Metode de capitalizare a venitului
Adecvarea	Da	Da	Da	Da
Precizia	Datele s-au luat din oferte de pe piata pentru proprietati foarte asemanatoare cu cea de evaluat	Neaplicat	Neaplicat	Neaplicat
Cantitatea informatiilor	S-au gasit informatii de piata adecvate si suficiente pentru a folosi aceasta abordare	Neaplicat	Neaplicat	Neaplicat

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare **supuse** evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin metoda comparatiei vanzarilor pentru teren la :

VALOAREA DE PIATA rotunjita A PROPRIETATII
Teren 62.579 mp 58.900 € echivalent a 274.700 lei

Valoarea nu include TVA

Data raportului de evaluare
22.03.2018

SC SYNDRE VALUATION SRL
Membru corporativ ANEVAR
Evaluator autorizat
MARIN MUGUR IULIAN



8. Anexe

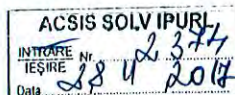
ANEXA nr. 1: Documente de proprietate

accsis solv

UNIUNEA NAȚIONALĂ A PRACTICIENILOR
ÎN INSOLVENȚA DIN ROMANIA

Tribunal București - Secția a VII-a Civilă
Număr dosar: 7879/3/2010
Debitor: SC CEROM PREST COM SRL

PROCES VERBAL
al Adunării Creditorilor
SC CEROM PREST COM SRL
București-Sector 3, Str. Vlad Dracul nr. 45, etaj 1, ap.52
J40/16020/2008, CUI 10430005



Convocarea Adunării Creditorilor nr.2335/21.11.2017 s-a transmis prin fax, mail și Buletinul Procedurilor de Insolvență nr.22096 din 22.11.2017.
În temeiul art. 13 al. 1 din Legea nr. 85/2006, Dl. Dumitrache Mihnea Alexandru, reprezentantul lichidatorului judiciar a deschis lucrările și a constatat că nu s-au prezentat creditorii.

Următorii creditorii au transmis puncte de vedere cu privire la ordinea de zi anunțată în convocator:

BRD GSG SA (27,55%), a transmis adresa nr.FN/28.11.2017, cuprinzând punctul său de vedere:

1. A luat la cunoștință cu privire la ofertele de evaluare a bunurilor imobile teren intravilan curți construcții și arabil și 13 construcții - garanție constituită în favoarea creditorului BCR SA.
2. Achiesează la punctul de vedere al creditorului garantat cu privire la alegerea unei oferte de evaluare a bunurilor debitoarei menționate la pct 1. Menționează faptul că BRD nu va avansa sume în acest sens.

DGRFPB în reprezentarea AFP SECTOR 3 (0,031%), a transmis adresa nr.111765/28.11.2017. cuprinzând punctul său de vedere:

1. Solicită convocarea comitetului creditorilor în vederea evaluării bunurilor imobile potrivit art.23 din Legea nr.85/2006.

PRIMARIA MUNICIPIULUI OLTENITA (0,053%), a transmis adresa nr.28865/24.11.2017. cuprinzând punctul său de vedere:

1. Alege oferta depusă de SYNDRE VALUATION SRL pentru un onorariu de 1.200,00 lei+TVA.

TONESCU FINANCE S.a.R.L. (27,55%), a transmis adresa nr.4481078/23.11.2017, cuprinzând punctul său de vedere:

1. A luat la cunoștință de ofertele financiare de evaluare prezentate.
2. Aprobă oferta de evaluare cea mai avantajoasă financiar formulată de SC SYNDRE VALUATION SRL în valoare de 1.200 lei+TVA=1.428 LEI.

ORDINEA DE ZI ANUNȚATĂ ÎN CONVOCATOR :

1. **Prezentarea ofertelor de evaluare a bunurilor imobile Teren intravilan curți construcții și arabil (62.579 mp) și 13 construcții (aflate în stare avansată de degradare) - garanție constituită în favoarea creditorului BCR SA București, proprietatea SC CEROM PREST COM SRL, respectiv:**
 - o oferta SC SYNDRE VALUATION SRL, în cuantum de 1.200 lei +TVA;
 - o oferta SC PROPERTY ADVISORY GROUP SRL, în cuantum de 1.500 lei;
 - o oferta SC GMT EVALUARI ȘI CONSULTANTA SRL, în cuantum de 5.000 lei + TVA.
2. **Alegerea, de către creditorii, a ofertei de preț considerată cea mai avantajoasă dintre cele menționate la pct. 3 de mai sus.**

Fata de procentul din valoarea masei credentelor reprezentat de creditorii care și-au exprimat în scris punctul de vedere (55,18% din total masa credentelor) se constată că este întrunită majoritatea prevăzută de art. 15 alin. 1 din Legea nr. 85/2006.

În urma dezbaterilor, se adoptă următoarele **Hotărâri**

- o Se ia la cunoștință de ofertele de evaluare prezentate.
- o Se aprobă oferta de preț avansată de SC SYNDRE VALUATION SRL, în cuantum de 1.200 lei +TVA, fiind considerată cea mai avantajoasă de către creditorii.

ACCIS SOLV IPURL

Adresa corespondenței:
Str. Viitorului nr. 110, Et. 1, Ap. 3, Sector 2, București
Sediul profesional:
Str. Harsova nr.37, Sector 3, București
RO25 FNNB 0086 0285 2026 RO02
Credit Europe Bank - Ag. Iancului



Nr. înregistrare: RFO II - 0418
CIF: RO 26383945
Tel: (+4) 0723.665.645; (+4) 0723.168.567
Fax: 021/240.22.24
e-mail: office@societateinsolventa.ro



acsis solv

UNIUNEA NATIONALA A PRACTICIENILOR
IN INSOLVENTA DIN ROMANIA

Lichidatorul judiciar constata inchisa sedinta Adunarii Creditorilor **SC CEROM PREST COM SRL - in faliment, in bankruptcy, en faillite**. Incheiat astazi, 28.11.2017 la sediul lichidatorului judiciar, in 2 (doua) exemplare originale.

Lichidator judiciar,
ACSIS SOLV IPURL
prin Dumitrache Mihnea Alexandru



ACSIS SOLV IPURL

Adresa corespondenta:
Str. Viitorului nr. 110, Et. 1, Ap. 3, Sector 2, Bucuresti
Sediu profesional:
Str. Harsova nr.37, Sector 3, Bucuresti
RO25 FNNB 0086 0285 2026 RO02
Credit Europe Bank - Ag. Iancului

Nr. Inregistrare: RFO II - 0418
CIF: RO 26383945
Tel.: (+4) 0723.665.645; (+4) 0723.168.567
Fax: 021/240.22.24
e-mail: office@societateinsolventa.ro



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oltenita

Nr.cerere	20690
Ziua	13
Luna	07
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 3894

Adresa: Oltenita

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 96/3 Top: -	Din acte: -; Masurata: 62.579	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: 96/3-C16 Top: -	Oltenita	-
A1.2	Cad: 96/3-C17 Top: -	Oltenita	-
A1.3	Cad: 96/3-C18 Top: -	Oltenita	-
A1.4	Cad: 96/3-C19 Top: -	Oltenita	-
A1.5	Cad: 96/3-C20 Top: -	Oltenita	-
A1.6	Cad: 96/3-C21 Top: -	Oltenita	-
A1.7	Cad: 96/3-C22 Top: -	Oltenita	-
A1.8	Cad: 96/3-C23 Top: -	Oltenita	-
A1.9	Cad: 96/3-C24 Top: -	Oltenita	-
A1.10	Cad: 96/3-C25 Top: -	Oltenita	-
A1.11	Cad: 96/3-C26 Top: -	Oltenita	-
A1.12	Cad: 96/3-C27 Top: -	Oltenita	-
A1.13	Cad: 96/3-C28 Top: -	Oltenita	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
6336 / 12.05.2008		
Contract de vanzare-cumparare nr. 639, din 12.05.2008, emis de BNP Serban Angelica		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13
	1) S.C. CEROM S.R.L. - OLTENITA	(provenita din conversia Cf 3894)
6536 / 14.04.2011		
Hotarare judecatoreasca nr. 6317, din 14.10.2010, emis de TRIBUNALUL BUCURESTI, hotarare judecatoreasca nr. 3394/22-04-2010 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI; hotarare judecatoreasca nr. 16921/20.08.2008 emis de TRIBUNALUL BUCURESTI		
B2	se noteaza schimbarea numelui proprietarului si schimbarea sediului: din SC CEROM SRL in SC CEROM PREST COM SRL Bucuresti	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13

CARTE FUNCİARA NR. 20540 Comuna/Oras/Municipiu: Oltenita

B3	se noteaza deschiderea procedurii de insolventa impotriva SC CEROM PREST COM SRL Bucuresti si numirea ca administrator judiciar a ACSIS SOLV IPURL	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13
----	--	--

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
6336 / 12.05.2008		
Contract de ipoteca nr. 640, din 12.05.2008, emis de BNP Serban Angelica		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 3.600.000,00 / RON, plus dobanzi aferente si alte costuri si comisioane	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13
	1) BCR SA - BUCURESTI	(provenita din conversia CI 3894)
C2	se noteaza interdictia de instrainare, dezmembrare, grevare, inchiriere, locatiune, cedare drept de uzufruct	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13
	1) BCR SA - BUCURESTI	(provenita din conversia CI 3894)
20690 / 13.07.2016		
Act notarial nr. 1092, din 08.06.2016, emis de NEDELICU CRISAN TRAIAN		
C3	se intabuleaza dreptul de ipoteca prin schimbarea creditorului de sub C1, C2, in baza actului "confirmare cesiune de creante cu privire la un portofoliu de contracte de credit" aut. nr. 1092/08.06.2016 emis de NP Nedelcu Crisan Traian, din BCR SA in Tonescu Finance S.a R.L.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Oltenita

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Cad: 96/3 Top: -	62.579	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: -	-	-	-	-
2	arabil	DA	Din acte: -; Masurata: -	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 96/3-C16 Top: -	constructii administrative si social culturale	Din acte: -; Masurata:40	Cu acte	-
A1.2	CAD: 96/3-C17 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:1.213	Cu acte	-
A1.3	CAD: 96/3-C18 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:72	Cu acte	-
A1.4	CAD: 96/3-C19 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:108	Cu acte	-
A1.5	CAD: 96/3-C20 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:1.380	Cu acte	-
A1.6	CAD: 96/3-C21 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:1.380	Cu acte	-
A1.7	CAD: 96/3-C22 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:1.380	Cu acte	-
A1.8	CAD: 96/3-C23 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:1.380	Cu acte	-
A1.9	CAD: 96/3-C24 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:31	Cu acte	-
A1.10	CAD: 96/3-C25 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:196	Cu acte	-
A1.11	CAD: 96/3-C26 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:8	Cu acte	-
A1.12	CAD: 96/3-C27 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:40	Cu acte	-
A1.13	CAD: 96/3-C28 Top: -	constructii industriale si edilitare	Din acte: -; Masurata:15	Cu acte	-



Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanța nr. ANCPI_B0861370/08-07-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 233,

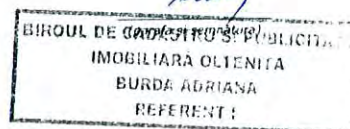
Data soluționării,
15/07/2016

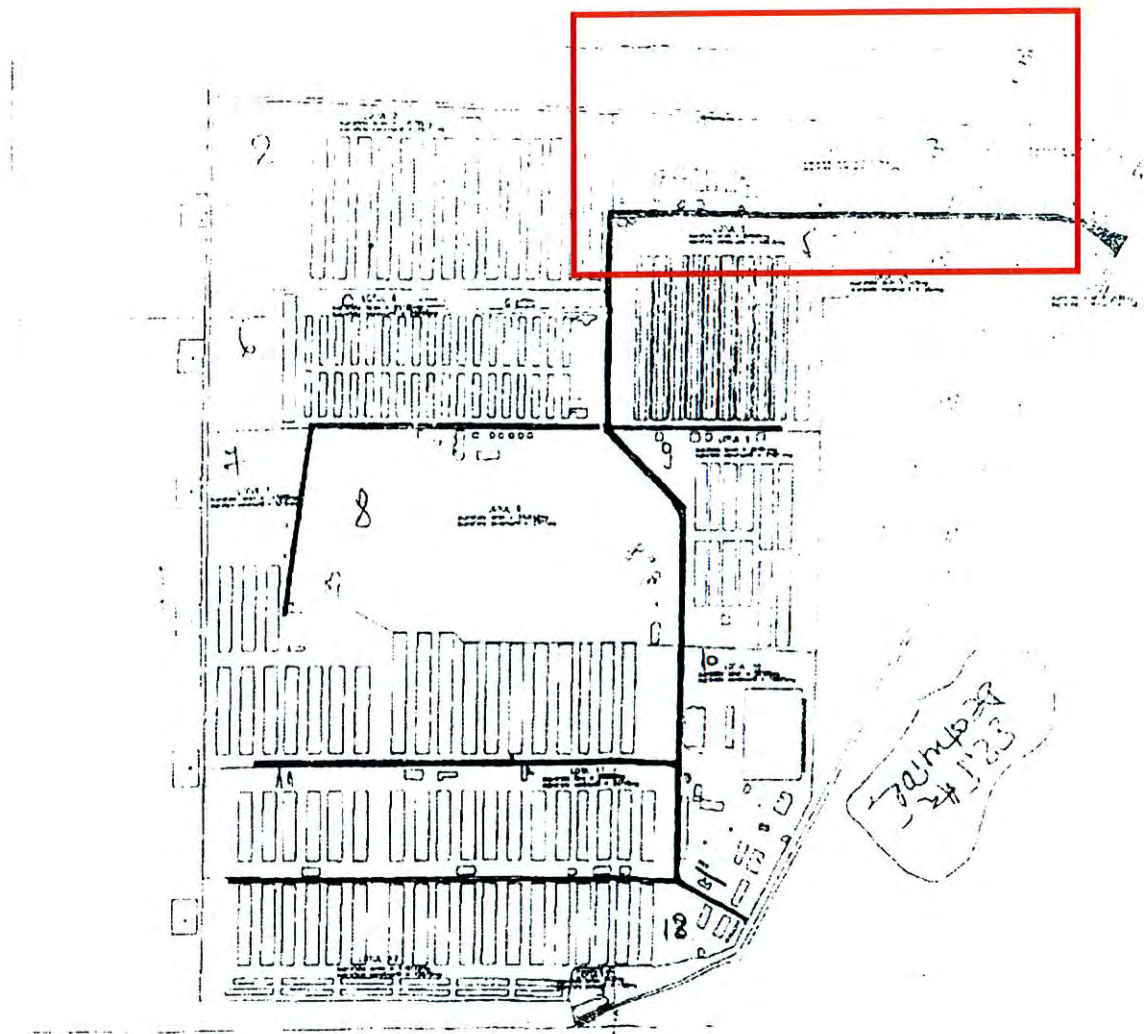
Asistent-registrator,
FLORENTINA TUDOR

Referent,

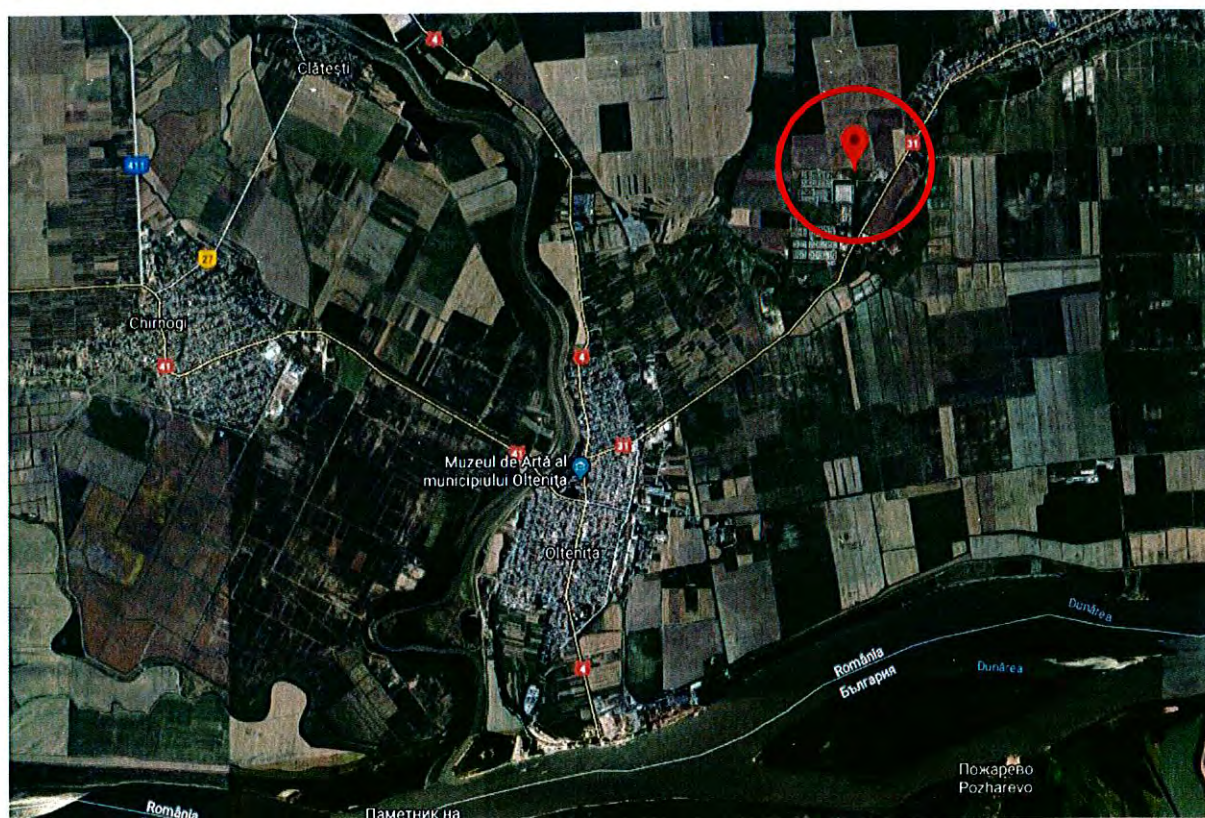
Data eliberării,
19/08/2016

(parafă și semnătură)





ANEXA Nr. 2: Localizare proprietate



ANEXA Nr. 3: Fotografii

Vederi generale



ANEXA Nr. 4: Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

Comparabila 1


[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

[Vânzări](#)
[Închirieri](#)
[Ansambluri Rezidențiale](#)
[Agenții / dezvoltatori](#)
[Anunțuri Lajumale.ro](#)
[Casă și grădină](#)
[Mama și Camera copilului](#)

Terenuri

Vânzare

Budești

▼ Mai multe filtre

VÂNZARE

Teren agricol in com. Vasilati 23029mp

1 EUR

1077998

4 imagini





Salvează anunțul

homeZZ.ro



Ciprian Alexandru01
PROPRIETAR

0749060288

TRIMITE MESAJ

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

Google Play

App Store

Zona

Nord

Suprafață teren

23029 m²

Tip teren

Agricol

Clasificare teren

Extravilan

Vand teren agricol in com. Vasilati sat Galbinasi, jud. Cluj un lot de 21029 mp Pret 1€ / mp ne

0749 986 799

SUNĂ

Mijloace de transport

Școli

Bănci

Sănătate

Magazine

Restaurante

Comparabila 2:

VÂNZARE

Teren extravilan 26800 mp

1 EUR

940687

1 imagine



Anghel Nadia
PROPRIETAR

0762062634

TRIMITE MESAJ

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Disponibil pe Google Play Disponibil pe App Store *gratuit*



304

Map data © 2017 Google

Zona	Sud-Est	Suprafață teren	26800 m²
Tip teren	Agricol	Clasificare teren	Extravilan

✓ Preț negociabil

Vand teren extravilan în Com. Dorobanți sat Boaneagu Jud. Călărași. Preț negociabil.

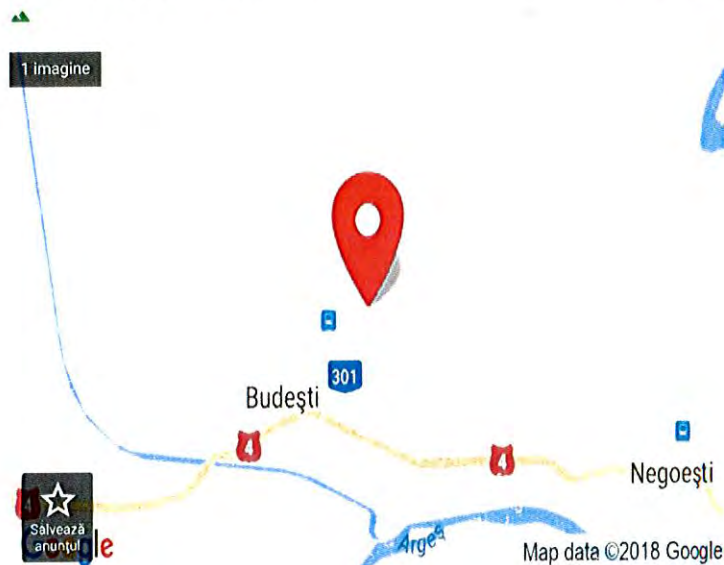
 Mijloace de transport  Școli  Bănci  Sănătate  Magazine  Restaurante

Comparabila 3:

VÂNZARE

Frumusani 15.000 mp teren extravilan

2 EUR
1087004



Elena
PROPRIETAR

0745843625

TRIMITE MESAJ

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play | App Store

gratuit

Zona	Central	Suprafață teren	15000 m ²
Tip teren	Agricol	Clasificare teren	Extravilan
Front stradal	34 m		

✓ Preț negociabil

Frumusani teren extravilan in Tarla 62/2 parcela 22 la 300 m de padure. Terenul este paralel cu padurea si are iesire la doua drumuri. Unul principal pe care se ajunge , iar al doilea exista pe cadastru . Lungimea 657 m si latimea 34 m . Suprafata terenului este de 15.000 mp. Este mostenire . Pret 2 euro negociabil.

 Mijloace de transport  Școli  Bănci  Sănătate  Magazine  Restaurante

ANEXA Nr. 5: Determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		23.029 €	26.800 €	30.000 €
Suprafata	62579,0 m ²	23029,0 m ²	26800,0 m ²	15000,0 m ²
Pret oferta €/m ²		1,0 €/m ²	1,0 €/m ²	2,0 €/m ²
Ajustare pentru negociere	-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-0,2	-0,2	-0,3
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat la cca. 15%			
Pret ajustat		0,9 €/m ²	0,9 €/m ²	1,7 €/m ²
Ajustari specifice tranzactiei				
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		0,9 €/m ²	0,9 €/m ²	1,7 €/m ²
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,9 €/m ²	0,9 €/m ²	1,7 €/m ²
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,9 €/m ²	0,9 €/m ²	1,7 €/m ²
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Cheltuieli imediate dupa vanzare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,9 €/m ²	0,9 €/m ²	1,7 €/m ²
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018	19.03.2018
Ajustare		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		0,9 €/m ²	0,9 €/m ²	1,7 €/m ²
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Oltenita, CL	Galbinasi, com. Vasilati, CL	Boaneagu, com. Dorobantu, CL	ors. Budesti, CL
Ajustare		10%	10%	-15%
		0,1	0,1	-0,3
Pret ajustat		0,9 €/m ²	0,9 €/m ²	1,4 €/m ²
Explicatie ajustare	Comparabilele 1 si 2 s-au ajustat cu 10% spentrum amplasamentul inferior fata de proprietatea subiect, iar comparabila 3 s-a ajustat cu -15% pentru amplsamentul superior fata de proprietatea subiect.			
Drum de acces	betonat	pamant	pamant	pamant
Ajustare		7%	7%	7%
		0,07	0,07	0,10
Pret ajustat		1,0 €/m ²	1,0 €/m ²	1,5 €/m ²
Explicatie ajustare	Comparabilele s-au ajustat cu 7% pentru accesul la drum de pamant			
Utilizare	liber	liber	liber	liber
Aiustare		0%	0%	0%

		0	0	0
Pret ajustat		1,0 €/m ²	1,0 €/m ²	1,5 €/m ²
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Status urban	intravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare		10,0%	10,0%	10,0%
Valoarea ajustare		0,1	0,1	0,2
Pret ajustat		1,1 €/m ²	1,1 €/m ²	1,7 €/m ²
Explicatie ajustare		Toate comparabilele au fost ajustate cu 10% pentru amplasamentul in extravilanul localitatilor.		
Utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Ajustare		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		1,1 €/m ²	1,1 €/m ²	1,7 €/m ²
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	62.579	23.029	26.800	15.000
Ajustare		-10%	-10%	-15%
		-0,1	-0,1	-0,3
Valoarea ajustare		1,0 €/m ²	1,0 €/m ²	1,4 €/m ²
Explicatie ajustare		Ajustarea tine cont de diferenta suprafetelor loturilor de teren fata de proprietatea de evaluat, astfel cu cat suprafata de teren este mai mare, valoarea unitara este mai mica.		
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
		0	0	0
Valoarea ajustare		1,0 €/m ²	1,0 €/m ²	1,4 €/m ²
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Alte ajustari	costuri de demolare si eliberare teren	liber	liber	liber
Ajustare		-5%	-5%	-5%
		-0,05	-0,05	-0,07
Valoarea ajustare		0,9 €/m ²	0,9 €/m ²	1,4 €/m ²
Explicatie ajustare		Toate comparabilele au fost ajustate cu -5% deoarece sunt terenuri libere gata pentru exploatare, in timp ce proprietatea subiect necesita costuri de demolare, eliberare teren si aducere la .		
Numar de ajustari		5	5	5
Ajustare neta		0,1	0,1	-0,3
		11%	11%	-19%
Ajustare bruta		0,41	0,41	0,84
		48,24%	48,24%	49,30%
Pret ajustat		0,9 €/m²	0,9 €/m²	1,4 €/m²
Curs BNR la data evaluarii	4,6646 €/Lei			
Valoarea terenului	1	0,9 €/m ²	58.882 €	274.661 lei
Valoarea de piata a terenului			58.900 €	274.700 lei