

Nr. raport: 220 / 17.10.2016

RAPORT DE EVALUARE

“Bunuri imobile si mobile”

aflate in proprietatea

“S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L.”

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC EXPERT GROUP CONSULTING SRL, al C.I.I. SAVOIU IULIAN și al SC IRENO IMPEX 2003 SRL

Către: - C.I.I. SAVOIU IULIAN– Lichidator judiciar al S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L.

Referitor la: Proprietatea imobiliara situata in intravilanul comunei Gruiu, sat Santu Floresti, judetul Ilfov, inscrista in Cartea Funciara nr. 1535, avand nr. Cadastral 2190, compusa din:

- **Teren** intravilan, in suprafata de **5.400 mp, tarla 11, parcela 568**, situat in sat Santu Floresti, comuna Gruiu, judetul Ilfov, inscrista in Cartea Funciara nr. **1535**, avand numar cadastral **2190**, fiind proprietatea SC IRENO IMPEX 2003 S.R.L.

precum si a unor **bunuri mobile de natura mijloacelor de transport**, aflate in patrimoniul societatii.

1. **AUTOTURISM RENAULT MEGANE**, cu numărul de inmatriculare **B 95 KUP**
2. **AUTOTURISM DACIA LOGAN**, cu numărul de inmatriculare **B 666 KUP**
3. **AUTOUTILITARA RENAULT KANGOO**, cu numărul de inmatriculare **B 04 KUP**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății și bunurilor mobile indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății și a bunurilor, am analizat piața specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății respectiv a bunurilor în cauză în vederea vânzării.

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre SC EXPERT GROUP CONSULTING SRL, ca și evaluator ales de catre S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L., prin Lichidator Judiciar C.I.I. SAVOIU IULIAN.

In raportul de evaluare a fost vizata si **valoarea de vanzare fortata** care reprezinta *suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară, specificată în definiția valorii de piață.*

Valoarea de vanzare fortata a fost determinata prin diminuarea valorii de piata cu un procent de 15%, adica:

In urma aplicarii metodei de evaluare recunoscuta de standarde, a rezultat ca **valoarea de piata totala** a bunurilor imobile si mobile evaluate este **402.887 LEI**, formata din :

Proprietate imobiliara	Valoarea de piata		Valoarea de lichidare	
	Euro	Lei	Euro	Lei
Teren intravilan, in suprafata de 5.400 mp, tarla 11, parcela 568 , situat in sat Santu Floresti, comuna Gruiu, judetul Ilfov, CF nr. 1535 , NCP 2190 .	81.000 euro	364.087 lei	68.850 euro	309.474 lei
TOTAL GENERAL	81.000 EURO	364.087 LEI	68.850 EURO	309.474 LEI

Bunuri mobile	Valoarea de piata Lei	Valoarea de lichidare Lei
AUTOTURISM RENAULT MEGANE B 95 KUP	13.000 lei	11.000 lei
AUTOTURISM DACIA LOGAN B 666 KUP	11.600 lei	9.900 lei
AUTOUTILITARA RENAULT KANGOO B 04 KUP	14.200 lei	12.100 lei
TOTAL	38.800 Lei	33.000 Lei

Valorile de mai sus nu contin cota de T.V.A. 20 %.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor imobile și mobile.
- Valoarea este o predicție.

Cu deosebită considerație,

S.C. EXPERT GROUP CONSULTING S.R.L.

Evaluator,
Todiraș Ovidiu Ionuț

Cuprins

Sinteza raportului	2
Certificare	5
1. Termenii de referință ai evaluării	6
1.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	6
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	6
1.3. Scopul evaluării.....	6
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	6
1.5. Tipul valorii.....	7
1.6. Data evaluării	7
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	8
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	9
1.12. Valoarea de lichidare / vanzare forțată	9
2. Prezentarea datelor	10
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
2.4. Informații despre amplasament	10
2.5. Descrierea construcțiilor.....	10
2.6. Date privind impozitele și taxele	11
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
3. Analiza pieței imobiliare	12
4. Evaluare	16
Cea mai bună utilizare	16
Evaluarea proprietatii	16
Abordări în evaluare	16
Abordarea prin piață.....	20
Abordare prin cost	20
Abordarea prin venit	20
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
6. Anexe	28

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.
- Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese în raport cu Clientul, nefiind incident niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate expres în Contract Cadru încheiat cu Clientul.
- Prezenta declarație este dată atât în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul raport de evaluare cât și în numele SC EXPERT GROUP CONSULTING SRL.
- Subsemnatul, Todiras Ovidiu Ionut, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

S.C. EXPERT GROUP CONSULTING S.R.L.

Evaluator,
Todiraș Ovidiu Ionuț

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Prezentarea evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC EXPERT GROUP CONSULTING SRL, cu sediul social in Municipiul Alexandria, str. Dunarii, nr. 218, bl. Patria, parter, ap. 89, judetul Teleorman, CUI: 16701545. Nr. Reg. Comertului J34/391/18.08.2004, prin evaluator autorizat Todiras Ovidiu Ionut, membru titular ANEVAR, calificat EI, EPI si EBM.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit la solicitarea C.I.I. SAVOIU IULIAN, cu sediul in Bucuresti, str. Veteranilor, nr. 10, bl. C2, sc. 1, et.6, ap. 25, sector 6.

1.2. Clientul si destinatarul lucrarii

Clientul raportului de evaluare este societatea S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L.– In insolventa, cu sediul social în Bucuresti, Drumul Valea Ursului, nr. 22, parter, sector 6, prin LICHIDATOR JUDICIAR CUI: 15411144, Nr. Reg. Comertului J40/6025/2003, prin LICHIDATOR JUDICIAR C.I.I. SAVOIU IULIAN.

Destinatarul raportului de evaluare este LICHIDATOR JUDICIAR C.I.I. SAVOIU IULIAN, prin D-nul. SAVOIU IULIAN - practician in insolventa.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2016, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2016 a Standardelor Internationale de Evaluare precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR in vederea informarii Clientului.

1.4. Obiectul evaluarii

Proprietatea imobiliara situata in intravilanul comunei Gruiu, sat Santu Floresti, judetul Ilfov, inregistrata in Cartea Funciara nr. 1535, avand nr. Cadastral 2190, compusa din:

- **Teren** intravilan, in suprafata de **5.400 mp, tarla 11, parcela 568**, situat in sat Santu Floresti, comuna Gruiu, judetul Ilfov, inregistrat in Cartea Funciara nr. **1535**, avand numar cadastral **2190**, fiind proprietatea SC IRENO IMPEX 2003 S.R.L.

precum si a unor **bunuri mobile de natura mijloacelor de transport**, aflate in patrimoniul societatii.

1. **AUTOTURISM RENAULT MEGANE**, cu numărul de inmatriculare **B 95 KUP**
2. **AUTOTURISM DACIA LOGAN**, cu numărul de inmatriculare **B 666 KUP**
3. **AUTOUTILITARA RENAULT KANGOO**, cu numărul de inmatriculare **B 04 KUP**

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor analizate, deținute de către S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L., în baza următoarelor documente:

- ✓ Contract de vanzare cumparare nr. 82 din data de 26.01.2006;
- ✓ Carte de identitate nr. E223502;
- ✓ Carte de identitate nr. F616715 ;
- ✓ Carte de identitate nr. F103107.

Drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile si mobile apartin S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L.

1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizata conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2016 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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.*

Abordarea evaluării proprietatii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2016:

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadru General

Standarde Generale:

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Aplicatii ale evaluarii:

- SEV 400 – Verificarea evaluarii

Ghiduri metodologice de evaluare:

- GEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Legislatia in vigoare:

- Ordonanta Guvernului nr. 24 / 2011 – privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373 / 11.04.2013 si a fost publicata in Monitorul Oficial nr. 213 / 15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in data de 19.04.2013.

1.6 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 08.10.2016, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este 08.10.2016.

Data inspecției: 08.10.2016.

Moneda în care se exprimă valoarea estimate: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (08.10.2016) este cel afișat de BNR, și anume 4,4949 lei/EUR.

1.7 Amplasarea investigației

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi făcut raspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

1.8 Sursele de informație

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor surse:

- Documentele puse la dispoziție de Client
- Informații publice preluate de pe site-urile specializate de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.imobiliare.net)

- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare
- Informații colectate la inspecție

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

1.9 Ipoteze evaluării

- ✓ 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;
- ✓ 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, 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;
- ✓ 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 metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, 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 cunoștință;
- ✓ 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;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

1.10 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al SC EXPERT GROUP CONSULTING SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11 Declararea conformității evaluării

Raportul de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare adoptate de ANEVAR.

1.12 Valoarea de lichidare / vânzare forțată

Definiție:

Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată.

De asemenea, acesta ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist. Pretul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale 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 ale valorii. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

S.C. EXPERT GROUP CONSULTING S.R.L.

Evaluator,
Todiraș Ovidiu Ionuț

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridica

Proprietatea imobiliara este situata in intravilanul comunei Gruiu, sat Santu Floresti, judetul Ilfov, inregistrata in Cartea Funciara nr. 1535, avand nr. Cadastral 2190, compusa din:

- **Teren** intravilan, in suprafata de **5.400 mp, tarla 11, parcela 568**, situat in sat Santu Floresti, comuna Gruiu, judetul Ilfov, inregistrat in Cartea Funciara nr. **1535**, avand numar cadastral **2190**, fiind proprietatea S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

- **bunuri mobile de natura mijloacelor de transport**, aflate in patrimoniul societatii.

1. **AUTOTURISM RENAULT MEGANE**, cu numărul de inmatriculare **B 95 KUP**
2. **AUTOTURISM DACIA LOGAN**, cu numărul de inmatriculare **B 666 KUP**
3. **AUTOUTILITARA RENAULT KANGOO**, cu numărul de inmatriculare **B 04 KUP**

2.3. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Șanțu-Florești este un sat în comuna Gruiu din județul Ilfov, Muntenia, România. Se află în partea de nord a județului. La recensământul din 2002 avea o populație de 640 locuitori.

Gruiu (în trecut, **Lipia-Bojdani**) este o comună în județul Ilfov, Muntenia, România, formată din satele Gruiu (reședința), Lipia, Siliștea Snagovului și Șanțu-Florești.

Comuna se află în extremitatea nordică a județului, la limita cu județul Prahova, pe malul drept al Ialomiței și pe malurile de nord și est ale lacului Snagov.

Prin comună trece autostrada București–Ploiești, pe care însă nu este deservită de nicio ieșire. Principala cale de comunicație a comunei este șoseaua județeană DJ101B, care duce la est către Nuci și mai departe în județul Ialomița la Rădulești, Maia și Adâncata; și spre vest la Snagov (unde se intersectează cu DN1), Periș și mai departe în județul Dâmbovița la Niculești și Butimanu (unde se termină în DN1A). În zona satelor Lipia și Gruiu, DJ101B se intersectează cu șoseaua județeană DJ101C, care duce spre sud la Moara Vlăsiei și la est către Ciolpani (unde se termină în DN1). Șoseaua județeană DJ101H se ramifică din aceasta din urmă pentru a deservi satul Siliștea-Snagovului.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Gruiu se ridică la 7.412 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.155 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,82%). Pentru 3,94% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (94,9%). Pentru 3,97% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

2.4. Informații despre amplasament. Descrierea terenului

Proprietate imobiliara este situata in sat Santu Floresti, comuna Gruiu, judetul Ilfov.

- **Teren** intravilan, in suprafata de **5.400 mp, tarla 11, parcela 568**, situat in sat Santu Floresti, comuna Gruiu, judetul Ilfov, inregistrat in Cartea Funciara nr. **1535**, avand numar cadastral **2190**.

Dreptul de proprietate asupra intregii proprietati apartine S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L., conform contractului de vanzare-cumparare nr. 82 din data de 26.01.2006.

Vecinatati:

N – Ionita Eleonora

S – Pavel A. Simion

V – DC 587

E – DC 313

Terenul are o deschidere de 18,364 ml la DC 313 si o deschidere de 24,405 ml la DC 587.

Utilități in zona:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: inexistentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: inexistentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: teren intravilan
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Nu este cazul
- Taxe locale de construire: Nu este cazul
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

2.5. Descrierea amenajărilor construcțiilor

Nu este cazul.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin HCL.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare si oferte sau cotatiile curente

Ținând seama de site-urile de specialitate, prezentăm câteva oferte de piață pentru proprietati similare cu cel în cauză, în cadrul satului Santu Floresti, comuna Gruiu, judetul Ilfov, prezentate în anexe.

S.C. EXPERT GROUP CONSULTING S.R.L.

Evaluator,
Todiraș Ovidiu Ionuț

3 Analiza pieței imobiliare

În general, noțiunea de piață desemnează un sistem de activități specifice, care se desfășoară după ce anumite bunuri au ieșit din sfera producției și înainte ca acestea să ajungă în sfera consumului. De asemenea, piața poate fi considerată drept locul de întâlnire între cererea cumpărătorilor și oferta producătorilor. În realitate, pe piață se verifică, după caz, concordanța sau neconcordanța dintre volumul, structura și calitatea producției (ofertei) cu nivelul, structura și calitatea consumului (cererii solvabile).

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, de regulă bani.

Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a celor doi participanți pe piață – vânzătorul și cumpărătorul – care determină atitudini, motivații, cât și interacțiuni între acestea. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind atât comportamentul cumpărătorilor și al vânzătorilor, cât și caracteristicile produselor tradiționale.

Analiza pieței locale

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. O piață imobiliară este un grup de persoane sau de firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Analiza pieței specifice

Cererea pieții reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate.

Referitor la cererea față de tipul celui evaluat se apreciază că aceasta este fluctuantă, în funcție de amplasament, mărime și scopul achiziționării terenului.

Puterea de cumpărare este, însă, în această perioadă, mai mică datorită instabilității economice și financiare care face ca apelul la credite bancare să fie mai redus, cu atât mai mult cu cât și băncile adoptă o politică de finanțare mai prudentă.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Oferta competitivă este dată de proprietățile asemănătoare aflate pe piața locală la momentul evaluării.

Echilibrul pieței

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare.

În perioada analizată piața imobiliară este în recesiune, neexistând un echilibru între cerere și oferta pentru terenuri în această perioadă.

Concluzii

Din datele analizate avem o piață în recesiune, caracterizată prin stagnare cererii însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor. Această piață se numește piața cumpărătorilor, pentru că au avantaj cumpărătorii. În concluzie caracteristica actuală a pieței este de o piață imobiliară puțin activă sau

chiar inactiva pentru unele segmente de piata. Tranzacțiile rare sunt cele mai frecvente cazuri de vânzări forțate.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare- cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

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, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s- au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Analiza pietei bunurilor mobile

O piața reprezintă un mediu in care bunurile, serviciile si mărfurile sunt comercializate între cumpărători si vânzatori prin mecanismul prețului. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor si a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii si ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variaza invers proporțional cu oferta si direct proporțional cu cererea.

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de bun mobil pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor bunuri mobile.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (ca și bun finit al operațiilor desfășurate). Orientarea pietei spre componente mai economice si mai ușor de întreținut afectează direct cererea de astfel de bunuri.

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de bun mobil care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioada de timp. Existența ofertei pentru un anumit bun mobil la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestuia.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui tip de proprietate/activ.

Oferta de MFM se manifestă, astfel :

Oferta de “ bunuri noi “, făcută de producători sau reprezentanți nazionali pentru marcele respective: diversi furnizori comercianti.

Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți / active de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Cererea pentru aceste tipuri de bunuri în cea mai mare parte este constituită din :

-remizierii în cadrul vanzarilor cu ridicata unde prețurile sunt stabilite în funcție de cantitatea livrata ;

- vanzarile de soldare pentru magazinele cu amanuntul;
- vanzarile de lichidare;
- promotiile care în afar sezonului de soldare sunt o soluție adoptată de către mulți comercianti.

Atractivitatea bunurilor:

Bunurile echipamente fac parte din categoria mărcilor cunoscute și apreciate de pe piața românească și până la momentul actual se află în topul celor mai performante în domeniu.

Atractivitatea bunurilor trebuie analizată și sub aspectul avantajelor și dezavantajelor unor bunuri second-hand față de unele noi. În acest sens trebuie menționate avantajele și dezavantajele acestor 2 categorii, care pentru cumpărătorii informați constituie un aspect decizional în alegerea lor.

Astfel: Avantajele echipamentelor/bunurilor second hand:

Marele avantaj în favoarea echipamentelor/bunurilor second-hand este costul redus de achiziție (pe lângă faptul că echipamentele/bunurile noi au prețuri mult mai mari, acestea se depreciază foarte puternic în primii doi ani (scăzând cu cca. 15-30% din prețul de nou), imediat după achiziție valoarea acestora scăzând în medie cu 10-20%). În plus datorită prețurilor mult mai mici, se poate evita accesarea finanțării care aduc prin intermediul dobânzilor și comisioanelor costuri în plus la achiziție (pe lângă prețul oferit de dealer). Tot legat de acest aspect trebuie menționat că inclusiv costurile cu asigurarea sunt mai reduse.

Un alt avantaj este diferența foarte redusă valoric percepută pe piața second-hand între echipamentele/bunurile vechi full-option și cele noi în versiunea de bază.

Dezavantajele echipamentelor second hand:

Cel mai important dezavantaj este faptul că în general aceste echipamente/bunuri nu dispun sau sunt ieșite din garanția oferită de producător. De aici apar o serie de aspecte îndoielnice: nu ai acces la un istoric real al echipamentului, al incidentelor în care a fost implicat. Acestea pot dispărea (sau reduce) dacă achiziția se face de la dealeri autorizați care oferă garanție (înșă de obicei sub perioada data de producător).

Un alt dezavantaj ar fi faptul că după o anumită perioadă sau număr de ore funcționare, costurile de întreținere cresc: e mult mai probabil ca un echipament/bun second să aibă nevoie de reparații care nu ar fi fost necesare unui bun nou; crește consumul de carburant și taxele către stat.

Cererea de bunuri similare:

Conform declarațiilor dealer-ilor și reprezentanților din România, cererea cea mai mare pentru echipamente vine din partea persoanelor juridice, iar pentru autoturisme din partea persoanelor fizice.

La momentul actual cererea de echipamente este în stagnare iar pentru autoturisme cerea este în creștere

Oferta de bunuri similare:

Oferta de nou vine din partea producătorilor și a dealer-ilor autorizați – piața marcată de reduceri de preturi (în medie cu 5-15%).

Oferta second-hand vine în cea mai mare parte din partea persoanelor juridice intrate în reorganizare/faliment, sau a unor persoane fizice care aduc din străinătate astfel de bunuri.

La momentul actual oferta este peste medie.

În cazul autoturimelor second hand oferta depășește cererea.

Echilibru:

Vânzările de astfel de echipamente se încadrează pe un trend mediu de stabilitate în timp ce vânzările de autoturime second hand au înregistrat creșteri față de aceeași perioadă a anului trecut.

Criza economică a adus odată cu ea și beneficii pentru cumpărători (în special pentru cei care dispun de lichidități) prin prisma preturilor mult reduse față de perioada anterioară, deci se poate spune că la momentul actual piața este una a cumpărătorului.

S.C. EXPERT GROUP CONSULTING S.R.L.

Evaluator,
Todiraș Ovidiu Ionuț

4 Evaluare

4.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală care este fizic posibilă, fundamentat adecvat, fezabil financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare.

Cea mai bună utilizare a unui bun mobil trebuie să îndeplinească patru criterii:

- să fie permisibil legal;
- să fie posibil fizic;
- să fie fezabil financiar;
- să fie maxim productiv.

4.1.1. Cea mai bună utilizare a proprietatii

Prin prisma criteriilor amintite și a conceptului care definește cea mai bună utilizare, determinant în cazul de față este amplasamentul, destinația imobilelor din această zonă, densitatea populației și concurența pe tipuri de activități.

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura imobilelor, condițiile pieței imobiliare și faptul ca într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită, este continuarea utilizării curente.

4.2. Abordari in evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

4.3. Abordare prin piata. Metoda comparatilor de piata

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati care influenteaza valoarea.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

4.4. Abordare prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viața utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o

valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natura contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă
- diferite modele de evaluare a opțiunilor

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din pretul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflăției viitoare așteptate.

4.5. Abordare prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscuta și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metoda de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unui exemplar alternativ sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectura, finisaje, instalațiile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducere (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nouă.

Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleși sau aproape aceleși materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

Deprecieri

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizică;
2. Depreciere funcțională;
3. Depreciere economică;

Deprecierea fizică

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzată de utilizare, trecerea normală a timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

Deprecierea funcțională

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

Deprecierea externă

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascutirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc.

Metodologia de calcul a valorii bunurilor mobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2016, în vederea determinării valorii de piață pentru aceste tipuri de bunuri mobile, pot fi adecvate două abordări de evaluare:

A. Abordarea prin piață;

B. Abordarea prin cost.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- inspectia bunurilor, aprecierea stării tehnice a acestora;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunurilor mobile;
- reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorii determinate.

Procedura de evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Abordarea prin piață

În abordarea prin comparație directă, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor bunuri mobile similare și comparării acestora cu bunurile subiect. Tehnicile analizei comparative aplicate în abordarea prin comparație directă sunt fundamentale în cadrul procesului de evaluare.

În abordarea prin comparație directă, opinia asupra valorii se formează în urma comparării bunurilor similare cu proprietatea în cauză și care au fost vândute recent, au fost oferite spre vânzare, sau sunt în faza de contractare.

O premisă importantă a abordării prin comparație directă este faptul că valoarea de piață a bunurilor este raliată la prețurile bunurilor comparabile concurente (competitive).

Generalități

Comparația vânzărilor presupune că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un anumit bun decât costul achiziționării unei bun comparabil, cu aceeași utilitate.

Abordarea prin comparația vânzărilor caută a indica valoarea prin analizarea vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) a bunurilor asemănătoare (comparabile) cu bunurile subiect.

Dat fiind faptul că tranzacțiile comparabile nu sunt identice cu bunurile mobile de evaluat, prețurile de vânzare ale comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile bunurilor evaluate.

Procedura de bază este colectarea de date în privința vânzărilor și ofertelor de bunuri asemănătoare, determinarea gradului de comparabilitate cu bunul mobil în cauză, stabilirea elementelor potrivite de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analiza și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

Piața de bunuri uzate (second-hand) reprezintă un mijloc uzual de cumpărare și vânzare a bunurilor mobile.

Această piață se compune din comercianți de mașini uzate, licitații, vânzări publice și private, și este adesea cea mai sigură metodă de determinare a anumitor tipuri de valori pentru anumite tipuri de

bunuri mobile.

Abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de bunuri comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Metodologie

Abordarea prin comparația vânzărilor nu este fezabilă atunci când bunurile în cauză sunt unice, sau dacă nu există o piață activă pentru acel tip de bun mobil. O piață inactivă, sau una unde există un număr limitat de vânzări ce pot fi comparate cu proprietatea indică, adesea, o lipsă a cererii și existența deprecierei economice.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între active și condițiile de tranzacționare.

Metoda este o abordare globală urmărind raportul cerere-oferta pe piața specifică a echipamentelor studiate. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un compărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca *principiul substitutiei*.

Metoda costului presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un compărător cunoscător este suma care este necesară curent pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost brut – Depreciere = Valoare

Baza metodei costului este ***costul de înlocuire net***.

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.

Evaluatorul identifică bunurile și echipamentele care trebuie evaluate, estimează costul curent de înlocuire / reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face bunul mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou.

Forme (tipuri) de depreciere:

1. Uzura (deteriorarea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

Uzura fizică

Uzura fizică reprezintă pierderea de valoare ori de utilitate a unui bun mobil datorită uzării ori expirării duratei de viață utilă, cauzată de utilizare și stricăciuni, deteriorări, expunere la diverse elemente, suprasolicitare și factori similari.

Deprecierea funcțională

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea în valoare sau utilitate a unui bun mobil, cauzată de ineficiența ori nepotriviri în însăși bunul când este comparat cu un echipament sau bun înlocuitor mai eficient și mai puțin costisitor, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o. Mai simplu spus, pierderea în valoare este cauzată de condiții din interiorul proprietății.

Deprecierea economică

Deprecierea economică (numită și depreciere externă) reprezintă pierderea în valoare ori utilitate a unui bun mobil cauzată de factori externi (cum ar fi prețuri crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului. Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

La bunurile inspectate s-au efectuat fotografii, care sunt prezentate mai jos în prezentul raport.

Autoturism RENAULT MEGANE, B –95– KUP

Conform cartii de identitate nr. E223502, mijlocul de transport are anul de fabricație 2004, actualul deținător fiind S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L. Mijlocul de transport este de categoria AUTOTURISM, caroseria BERLINA 4 USI, marca RENAULT, tipul LM0G06 MEGANE, are numărul de identificare VF1LM0G0632006853, este dotat cu motor F9Q-B8, serie C319096, cilindree 1870 cmc, pe MOTORINA și are culoarea NEGRU, la bord sunt înregistrați un nr. de 84.990 km.

S-au efectuat fotografii ale bunului evaluat, prezentate în cele ce urmează :

Vedere fata



Vedere laterala



Costul de înlocuire brut utilizat în metoda CIN, este de 15.663 Euro, adică 70.404 Lei (fără T.V.A.) Având în vedere starea tehnică, precum și nivelul cererii pe piață se estimează o depreciere cumulată de 81%, ceea ce face ca valoarea de vânzare obținută prin abordarea pe bază de costuri să fie de **13.377 lei**.

Pentru abordarea pe bază de comparație de piață, se ține cont că au fost găsite următoarele comparabile, ale căror prețuri sunt negociabile (de ofertă) :

1. RENAULT MEGANE, PIF 2004, motorina, 175.000 km, putere 130 CP, 1896 cmc, ABS, ESP, aer conditionat, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, jante aliaj, senzori de parcare, proiectoare ceata, senzori de ploaie, senzori lumini, computer de bord, incalzire in scaune, pret 2.450 euro.
2. RENAULT MEGANE, PIF 2004, motorina, 145.000 km, 1894 cmc, full electric, stare perfecta de functionare, pret 2.600 euro.
3. RENAULT MEGANE, PIF 2004, motorina, 151.000 km, putere 120 CP, 1870 cmc, ABS, aer conditionat, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, jante aliaj, senzori de parcare, tapiterie mixta, proiectoare ceata, senzori de ploaie, computer de bord, pret 2.990 euro.

4. RENAULT MEGANE, PIF 2004, motorina, 135.000 km, putere 120 CP (89 kw), 1870 cmc, ABS, ESP, clima automata, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, proiectoare ceata, computer de bord, alarma, jante aluminiu, pret 3.000 euro.

5. RENAULT MEGANE, PIF 2004, motorina, 140.000 km, putere 131 CP, 1900 cmc, ABS, ESP, climatronic, geamuri electrice, oglinzi electrice, inchidere centralizata, servo directie, computer de bord, senzori lumina si ploaie, proiectoare ceata, pret 4.000 euro.

Toate comparabilele au prețuri care conțin și cota de T.V.A., aparținând unor persoane fizice.

Analizând comparabilele fata de bunul de evaluat, se reține că mai apropiată de acesta este comparabila 4, cu prețul de ofertă de 3.000 Euro, adica 13.485 lei.

- In minus 20 % pentru cota de T.V.A.; rezultă un preț corectat de 11.237 lei;

- In plus 15% pentru km si starea tehnica ; rezulta un pret corectat, si anume valoarea de piata de 12.923 lei ;

- In minus 15%, pentru procedura de vânzare, prețul de ofertă; rezultă valoarea de vanzare fortata de 10.984 lei.

Evaluatorul estimează că, datorită informațiilor direct de pe piață, valoarea obținută prin comparație poate fi considerată a fi cea mai apropiată de valoarea reală a bunului de evaluat; ca urmare a acestui fapt, se alege ca valoare de vânzare a bunului, cea obținută prin comparație, care este, rotunjit, de **13.000 lei**, iar valoarea de vanzare fortata de **11.000 lei**.

Autoturism DACIA LOGAN, B –666– KUP

Conform cartii de identitate nr. F616715, mijlocul de transport are anul de fabricatie 2007, actualul deținător fiind S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L. Mijlocul de transport este de categoria AUTOTURISM M1, caroseria AA BERLINA, marca DACIA, tipul SD/LSDJK/LOGAN, are numărul de identificare UU1LSDJKF38175281, este dotat cu motor K9K-K7, serie D070479, cilindrăe 1461 cmc, pe MOTORINA și are culoarea ALBASTRU, la bord sunt inregistrați un nr. de 77.143 km.

S-au efectuat fotografiile ale bunului evaluat, prezentate în cele ce urmează :

Vedere fata



Vedere spate



Costul de înlocuire brut utilizat în metoda CIN, este de 7.689 Euro, adică 34.561 Lei (fără T.V.A.) Având în vedere starea tehnică, precum și nivelul cererii pe piață se estimează o depreciere cumulată de 65%, ceea ce face ca valoarea de vânzare obținută prin abordarea pe bază de costuri să fie de **12.096 lei**.

Pentru abordarea pe bază de comparație de piață, se ține cont că au fost găsite următoarele comparabile, ale căror prețuri sunt negociabile (de ofertă) :

1. DACIA LOGAN, PIF 2007, motorina, 120.000 km, putere 60 CP (45 kw), 1500 cmc, clima manuala, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, computer de bord, proiectoare ceata, pret 2.200 euro.
2. DACIA LOGAN, PIF 2007, motorina, 113.000 km, putere 70 CP (52 kw), 1500 cmc, ABS, clima manuala, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, CD player, proiectoare ceata, pret 2.300 euro.
3. DACIA LOGAN, PIF 2007, motorina, 89.000 km, putere 85 CP (63 kw), 1500 cmc, clima manuala, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, alarma, CD player, computer de bord, pret 2.800 euro.
4. DACIA LOGAN, PIF 2007, motorina, 80.000 km, putere 68 CP (51 kw), 1500 cmc, clima manuala, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, alarma, CD player, computer de bord, pret 3.100 euro.
5. DACIA LOGAN, PIF 2007, motorina, 74.900 km, putere 68 CP (48 kw), 1469 cmc, clima manuala, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, alarma, CD player, computer de bord, pret 3.200 euro.

Toate comparabilele au prețuri care conțin și cota de T.V.A., aparținând unor persoane fizice.

Analizând comparabilele fata de bunul de evaluat, se reține că mai apropiată de acesta este comparabila 4, cu prețul de ofertă de 3.100 Euro, adica 13.934 lei.

- In minus 20 % pentru cota de T.V.A.; rezultă un preț corectat de 11.612 lei;
- In minus 0% pentru starea tehnica si dotari ; rezulta un pret corectat, si anume valoarea de piata de 11.612 lei ;
- In minus 15%, pentru procedura de vânzare, prețul de ofertă; rezultă valoarea de vânzare fortata de 9.870 lei.

Evaluatorul estimează că, datorită informațiilor direct de pe piață, valoarea obținută prin comparație poate fi considerată a fi cea mai apropiată de valoarea reală a bunului de evaluat; ca urmare a acestui fapt, se alege ca valoare de vânzare a bunului, cea obținută prin comparație, care este, rotunjit, de **11.600 lei**, iar valoarea de vânzare fortata de **9.900 lei**.

Autoutilitara RENAULT KANGOO, B -04- KUP

Conform cartii de identitate nr. F103107, mijlocul de transport are anul de fabricatie 2006, actualul deținător fiind S.C. IRENO IMPEX 2003 S.R.L. Mijlocul de transport este de categoria AUTOUTILITARA N1, caroseria BB FURGON, marca RENAULT, tipul FC0JBF/KANGOO, are numărul de identificare VF1FC0JBF36432981, este dotat cu motor F8Q-P6, serie UA87331, cilindree 1870 cmc, pe MOTORINA și are culoarea ALB, la bord sunt inregistrati un nr. de 101.540 km.

S-au efectuat fotografiile ale bunului evaluat, prezentate în cele ce urmează :

Vedere spate



Vedere laterala



Costul de înlocuire brut utilizat în metoda CIN, este de 15.578 Euro, adică 70.022 Lei (fără T.V.A.) Având în vedere starea tehnică, precum și nivelul cererii pe piață se estimează o depreciere cumulată de 80%, ceea ce face ca valoarea de vânzare obținută prin abordarea pe bază de costuri să fie de **14.004 lei**.

Pentru abordarea pe bază de comparație de piață, se ține cont că au fost găsite următoarele comparabile, ale căror prețuri sunt negociabile (de ofertă) :

1. RENAULT KANGOO, PIF 2006, motorina, 190.000 km, 1890 cmc, folii omologate, carlig, km reali, cauciucuri vara + iarna, pret 3.000 euro.
2. RENAULT KANGOO, PIF 2006, motorina, 161.000 km, 1870 cmc, ABS, aer conditionat, inchidere centralizata, servo directie, computer bord, pret 3.000 euro.
3. RENAULT KANGOO, PIF 2006, motorina, 160.000 km, 1870 cmc, aer conditionat, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, computer bord, scaune incalzite, alarma, proiectoare ceata, pret 3.500 euro.
4. RENAULT KANGOO, PIF 2006, motorina, 114.000 km, 1900 cmc, recent inmatriculata, consum redus, stare buna de functionare, pret 3.800 euro.
5. RENAULT KANGOO, PIF 2006, motorina, 81.500 km, ABS, aer conditionat, geamuri electrice, inchidere centralizata, servo directie, proiectoare ceata, carlig remorcare, pret 3.999 euro.

Toate comparabilele au prețuri care conțin și cota de T.V.A., aparținând unor persoane fizice.

Analizând comparabilele fata de bunul de evaluat, se reține că mai apropiată de acesta este comparabila 4, cu prețul de ofertă de 3.800 Euro, adica 17.081 lei.

- In minus 20 % pentru cota de T.V.A.; rezultă un preț corectat de 14.234 lei;
- In minus 0% pentru starea tehnica si dotari ; rezulta un pret corectat, si anume valoarea de piata de 14.234 lei ;
- In minus 15%, pentru procedura de vânzare, prețul de ofertă; rezultă valoarea de vanzare fortata de 12.099 lei.

Evaluatorul estimează că, datorită informațiilor direct de pe piață, valoarea obținută prin comparație poate fi considerată a fi cea mai apropiată de valoarea reală a bunului de evaluat; ca urmare a acestui fapt, se alege ca valoare de vânzare a bunului, cea obținută prin comparație, care este, rotunjit, de **14.200 lei**, iar valoarea de vanzare fortata de **12.100 lei**.

S.C. EXPERT GROUP CONSULTING S.R.L.

Evaluator,
Todiraș Ovidiu Ionuț

5. Analiza datelor și concluzia asupra valorii

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări de evaluare pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere. În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

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

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorilor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul bunurilor și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale bunurilor comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

În opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată** a bunurilor imobile și mobile, aflate în proprietatea SC IRENO IMPEX 2003 S.R.L., este cea determinată prin abordarea prin piața, astfel:

În urma aplicării metodei de evaluare recunoscută de standarde, a rezultat ca **valoarea de piață totală** a bunurilor imobile și mobile evaluate este **402.887 LEI**, formată din :

Proprietate imobiliara	Valoarea de piata		Valoarea de lichidare	
	Euro	Lei	Euro	Lei
Teren intravilan, în suprafața de 5.400 mp, tarla 11, parcela 568, situat în sat Santu Floresti, comuna Gruiu, județul Ilfov, CF nr. 1535, NCP 2190.	81.000 euro	364.087 lei	68.850 euro	309.474 lei
TOTAL GENERAL	81.000 EURO	364.087 LEI	68.850 EURO	309.474 LEI

Bunuri mobile	Valoarea de piata Lei	Valoarea de lichidare Lei
AUTOTURISM RENAULT MEGANE B 95 KUP	13.000 lei	11.000 lei
AUTOTURISM DACIA LOGAN B 666 KUP	11.600 lei	9.900 lei
AUTOUTILITARA RENAULT KANGOO B 04 KUP	14.200 lei	12.100 lei
TOTAL	38.800 Lei	33.000 Lei

Valoarea de mai sus nu contin cota de T.V.A. 20 %.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimata este valabilă în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricăreia dintre aceste conditii poate duce la modificarea valorii de piata;
- Valoarea estimată se referă la bunurile imobile si mobile;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport si la data evaluării;
- Valoarea declarata reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor imobile si mobile;
- Valoarea este o predicție;
- Poate fi considerata ca cea mai buna estimare a pretului posibil obtenabil in urma unei tranzactii obiective si nepărtinitoare pentru bunurile evaluate si poate reprezenta un nivel de referinta in vederea negocierilor intre vânzător si cumparator.
- Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natura, fata de bunurile evaluate sau fata de proprietar, iar onorariul nu a fost stabilit in functie de valoarea evaluata.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

S.C. EXPERT GROUP CONSULTING S.R.L.

Evaluator,
Todiraș Ovidiu Ionuț

ANEXE

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	5.400	683,40	4.600	2.200
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		19,00	19,00	20,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		19,00	19,00	20,00
Conditii vanzare (-20% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3,80	3,80	4,00
Pret corectat		15,20	15,20	16,00
Localizare	Santu Floresti	mai slab	similar	mai slab
Valoarea corectiei (%)		5%	0%	5%
Pret corectat		15,96	15,20	16,80
Acces		similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		15,96	15,20	16,80
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corectiei (eur/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		15,96	15,20	16,80
Utilitati	apa, curent electric, gaz	similar	similar	similar
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		15,96	15,20	16,80
Suprafata	5.400	683,40	4.600	2.200
Corectie procentuala		-10%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,60	0,00	-0,84
Pret corectat		14,36	15,20	15,96
Altele				
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		14,36	15,20	15,96
Total corectie bruta		6,16	3,80	5,64
Se alege comparabila 2			total corectie bruta cea mai mica	
Valoarea estimata	rotund	15,00	EUR/mp	
S teren = 5.400 mp		81.000 €	364.087 lei	

Din tabelul de mai sus rezulta ca valoarea de piata unitara a terenului in suprafata totala de 5.400 mp, este de 15 Euro/mp, echivalentul a 67,43 lei/mp.

Valoarea de piata totala a acestui teren este astfel de **81.000 Euro**, sau echivalentul a **364.087 lei**.

81.000 euro, echivalent a 364.087 lei.

Explicatia corectiilor:

Pentru oferta s-a aplicat o corectie negativa de 20%, pentru toate cele trei comparabile.

Pentru amplasare s-a aplicat o corectie pozitiva de 5%, comparabilelor 1 si 3, deoarece sunt amplasate mai slab, fata de comparabila 2 si proprietatea de evaluat.

Pentru acces nu s-a aplicat nici o corectie, deoarece s-a considerat accesul similar.

Pentru destinatia (utilizarea terenului), nu s-a aplicat nici o corectie, deoarece cele trei comparabile si proprietatea de evaluat sunt terenuri intravilane.

Pentru utilitati nu s-a aplicat nici o corectie, deoarece cele trei comparabile si proprietatea de evaluat au ca si utilitatii in zona: apa, curent electric si gaz.

Pentru suprafata de teren s-a aplicat o corectie negativa de 10% comparabilei 1, iar comparabila 3 s-a corectat negativ cu 5%, deoarece au suprafata de teren mai mica, fata de comparabila 2 si proprietatea de evaluat.

Pentru alte caracteristici nu s-a aplicat nici o corectie, deoarece cele trei comparabile si proprietatea de evaluat nu au alte caracteristici.

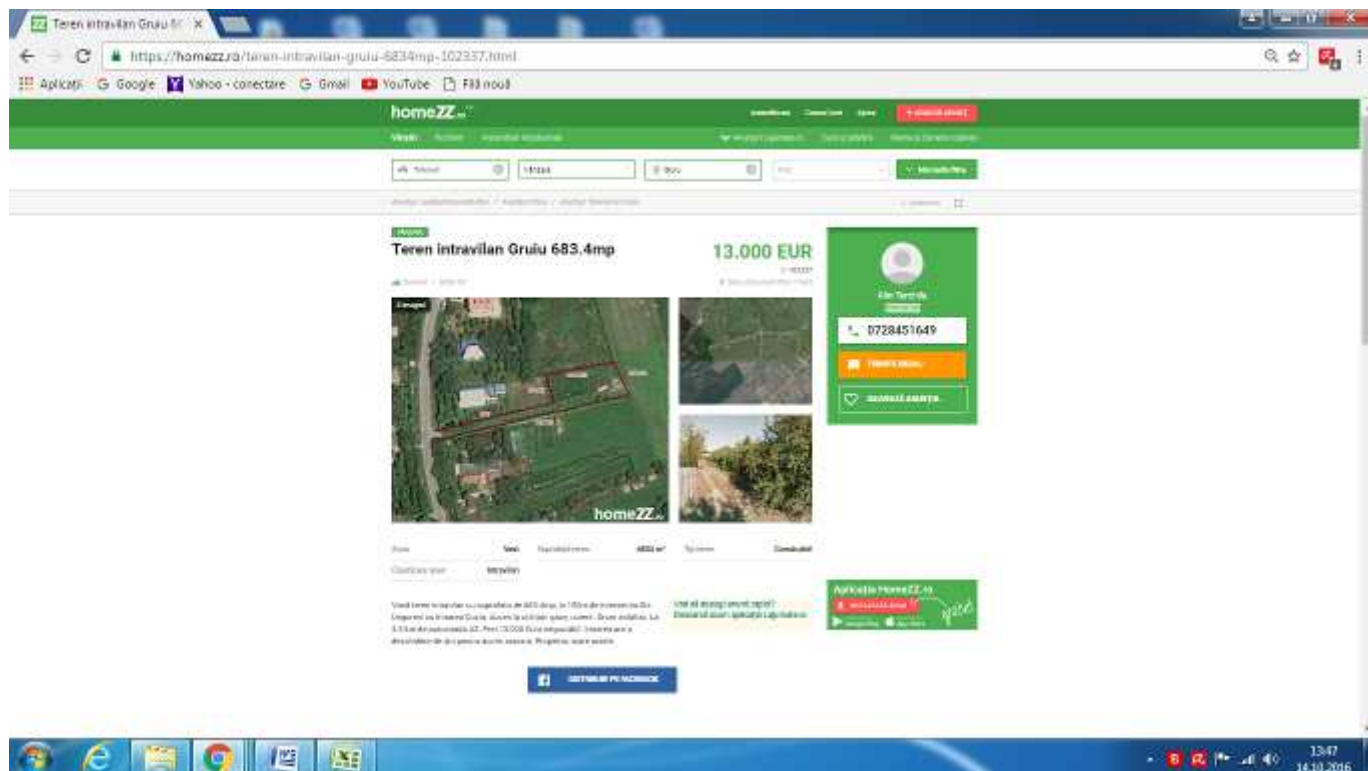
Comparabile utilizate:

Comparabila 1: Vand teren intravilan cu suprafata de 683.4 mp, la 100 m de intersectia Str. Ungureni cu Intrarea Cozia. Acces la utilitati: gaze, curent. Drum asfaltat. La 3.5 km de autostrada A3. Pret 13.000 Euro negociabil. Intrarea are o deschidere de 4m pentru acces masina. Propietar, toate actele.

Data: 13.10.2016. Tel: 0728/451649. www.homezz.ro

Confirmat telefonic: suprafata 683,40 mp, pret 19 euro/mp, utilitati in zona: apa, curent electric, gaz, deschidere de 4 ml, situat la 100 m de intersectia str. Ungureni cu Intrarea Cozia, comuna Gruiu, judetul Ilfov.

<https://homezz.ro/teren-intravilan-gruiu-6834mp-102337.html>

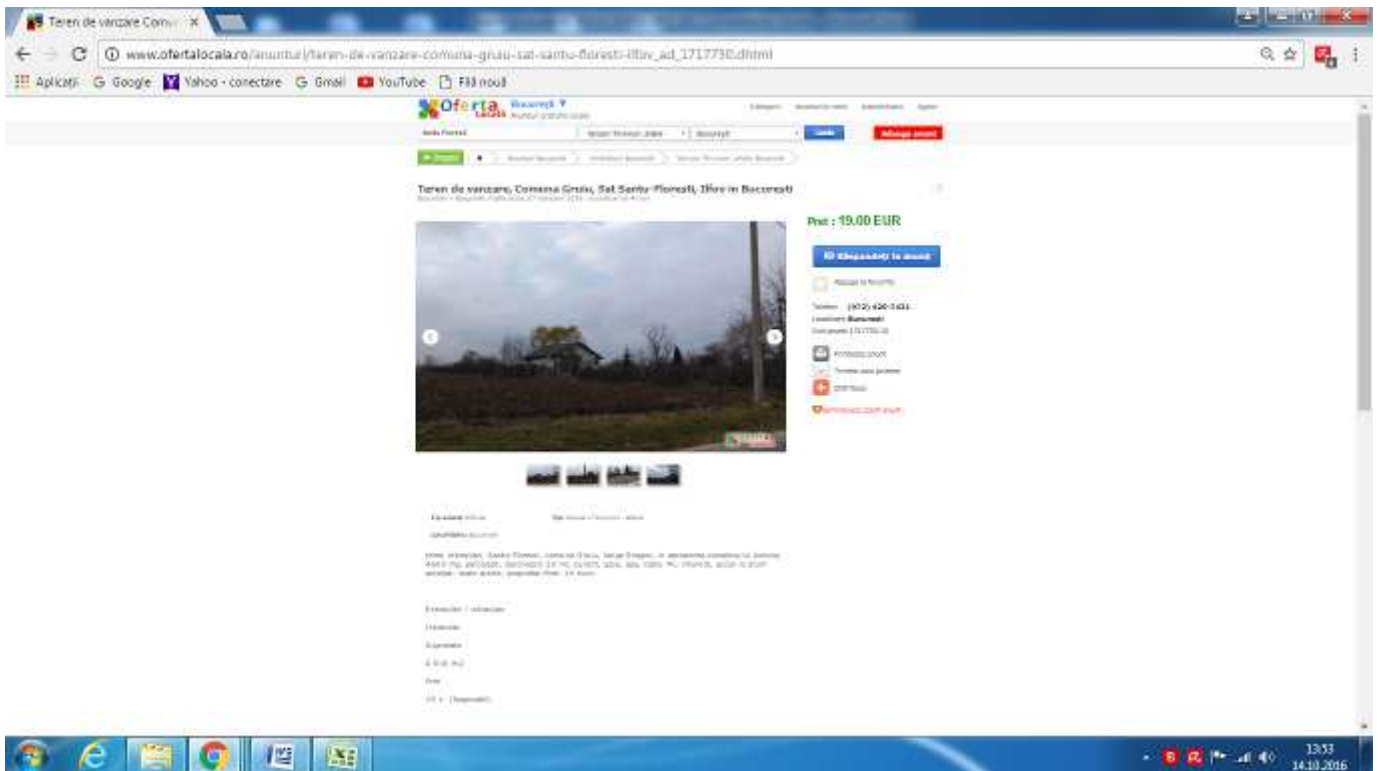


Comparabila 2: Vand teren intravilan, Santu-Floresti, comuna Gruiu, langa Snagov, in apropierea complexului Astoria, suprafat 4.600 mp, parcelabil, deschidere 28 ml, curent, gaze, apa, cablu TV, internet, acces la drum asfaltat, toate actele, proprietar. Pret: 19 euro.

Data: 07.01.2016. Tel: 0724/207431. www.ofertalocala.ro

Confirmat telefonic: suprafata 4.600 mp, pret 19 euro/mp, utilitati in zona: apa, curent electric, gaz, deschidere de 28 ml, situat pe str. Ungureni, sat Santu-Floresti, comuna Gruiu, judetul Ilfov.

http://www.ofertalocala.ro/anunturi/teren-de-vanzare-comuna-gruiu-sat-santu-floresti-ilfov_ad_1717750.dhtml

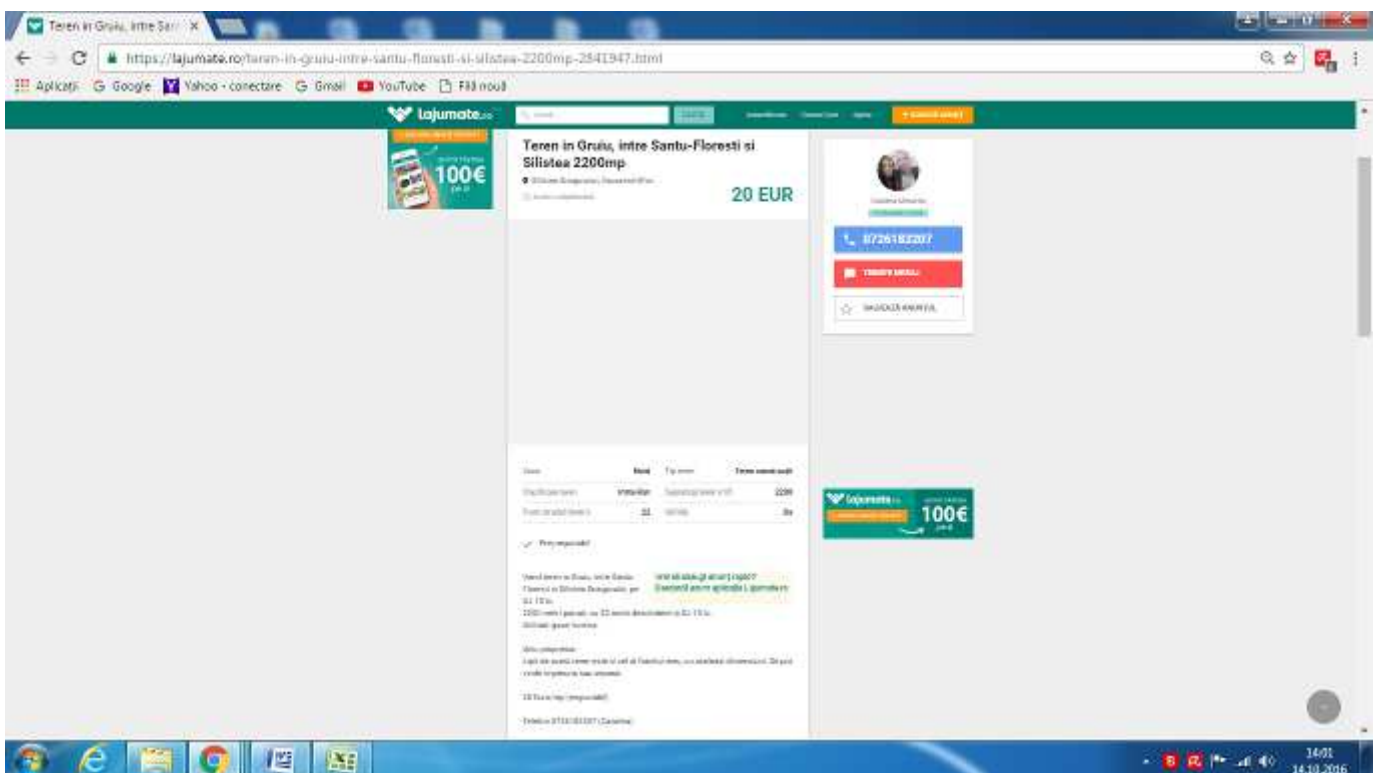


Comparabila 3: Vand teren in Gruiu, intre Santu-Floresti si Silistea Snagovului, pe DJ 101c, suprafata 2.200 metri patrati, cu 22 metri deschidere la DJ 101c. Utilitati: gaze, lumina. Unic proprietar. Pret 20 Euro/mp.

Data: 07.10.2016. Tel: 0726/183207. www.lajumate.ro

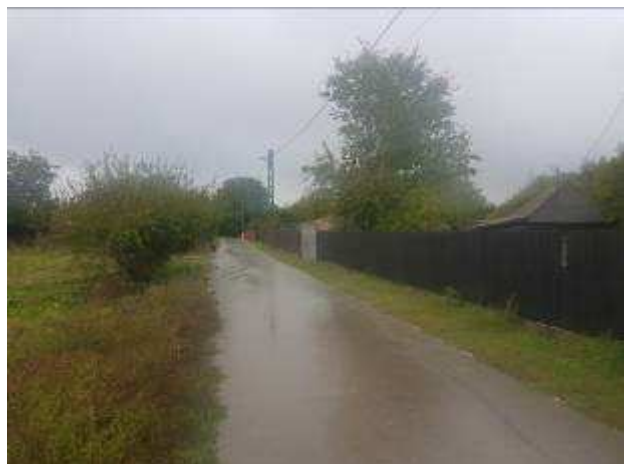
Confirmat telefonic: suprafata 2.200 mp, pret 20 euro/mp, utilitati in zona: apa, curent electric, gaz, deschidere de 22 ml, situat intre Santu-Floresti si Silistea Snagovului, judetul Ilfov.

<https://lajumate.ro/teren-in-gruiu-intre-santu-floresti-si-silistea-2200mp-2841947.html>



Fotografii:





S.C. EXPERT GROUP CONSULTING S.R.L.

Evaluator,
Todiraş Ovidiu Ionuţ