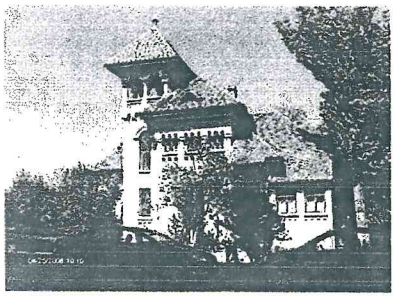
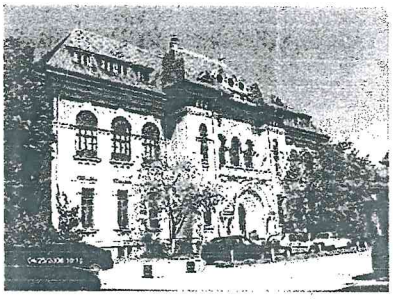
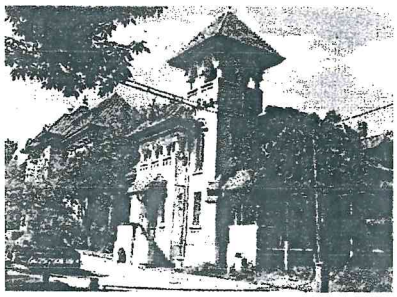
15

Dosar DNA 84/P/2007
Nr. 002J / 2008

RAPORT DE EXPERTIZĂ

Proprietate imobiliară str Gârlei nr 1, sector 1 București

Direcția Națională Anticorupție
Secția de Combatere a Infracțiunilor Conexe Infracțiunilor de Corupție

Mai 2008

CUPRINS:

PARTE SCRISĂ

1. REZULTATELE EVALUĂRII 3

1.1. Rezultatele evaluării . Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului 4

1.2. Certificare 6

1.3. Clauza de nepublicare 7

1.4. Clauza de răspundere față de terți 7

1.5. Clauza de verificare a raportului 7

2. DATE GENERALE 8

2.1. Obiectul evaluării 8

2.2. Scopul evaluării 11

2.3. Clientul şi destinatarul lucrării 12

2.4. Bazele evaluării 12

2.4.1. Ipoteze şi condiții limitative 12

2.4.2. Valoarea estimată Data evaluării 13

2.4.3. Data inspecției 14

2.4.4. Metodologia de evaluare 14

2.4.5. Surse de informații 14

3. PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ 16

3.1. Procedura specifica de expertiză - evaluare 23

4. OBIECTIV 1 – EVALUAREA LA DATA DE 16.07.2003 25

4.1. Cea mai bună utilizare 25

4.2. Evaluarea 25

4.2.1. Procedura de evaluare 25

4.2.2. Etape parcurse pentru determinarea valorii 26

4.2.3. Metoda costurilor 26

Evaluarea construcțiilor

Evaluarea terenului aferent

4.2.4. Metoda de randament 39

4.2.5. Evaluarea prin metoda comparației vânzărilor 42

4.3. Concluzii 42

5. OBIECTIV 2 – EVALUAREA LA DATA DE 15.05.2008 44

5.1. Cea mai bună utilizare 44

5.2. Evaluarea 44

5.2.1. Procedura de evaluare 44

5.2.2. Etape parcurse pentru determinarea valorii 45

5.2.3. Metoda costurilor 45

Evaluarea construcțiilor

Evaluarea terenului aferent

5.2.4. Metoda de randament. Capacitatea beneficiară de închiriere 64

5.2.5. Evaluarea prin metoda comparației vânzărilor 67

5.3. Concluzii 67

6. OBIECTIV 3 – EVALUAREA Dreptului de folosință a clădirilor și terenului 69

7. OPINII SEPARATE ALE EXPERȚILOR PARTE 71

ANEXE

1. Fotografii ale proprietății de evaluat
2. Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr 2835 emis de Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor la 11.12.2002
3. Imobilizări corporale – construcții la 31.12.2002 situație transmisă de SC ICA SA
4. Situație numerică și valorică a mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC Institutul de Cercetări Alimentare SA
5. Situația amortizării cont 212 – construcții – în anul 2004 SC ICA SA
6. PV predare-primire construcții și teren 26.666 mp, încheiat în 28.10.1999 cu SC Bioprod SRL
7. PV predare-primire teren 6.130 mp, nr 967 / 28.12.1993 încheiat cu SC Bioprod SRL
8. Raport privind majorarea de capital social cu diferența de teren la SC Bioprod SRL (28.02.2003)
9. Documentație topografică conform HG 839/1991 elaborată de SC Topcad SRL
10. Certificat de urbanism nr 3435/174/G/30608 din 18.10.2006
11. Extrase din ziarul Capital
12. Rapoarte privitoare la piata imobiliara din România 2002-2003 Colliers
13. Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloace fixe din grupa 1 Construcții avizat de Consiliul Tehnico-științific al MLPAT nr 67/23.08.1999
14. Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - mai 2008 S Turcuș, A Cristian
15. Contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr 7141 / 07.12.2007 str Lacul Suhaia nr 1, 388 mp, 740.000 Euro, 1.907 Euro/mp
16. Contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr 1193 / 27.02.2008 str Dobrogeanu Gherea nr 84D 249,8 mp și nr 84C 536,8 mp cu construcții, 2.200.000 Euro
17. Contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr 2701 / 28.11.2007 str Dobrogeanu Gherea nr 86 - 716,77 mp, 1.510.000 Euro, 2.106 Euro/mp
18. Contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr 4321 / 05.09.2002 str Gârlei 90C, 574 mp, 52.000 USD (90 USD-mp)
19. Terenuri la valori (medii informative) la loturi medii, București – extras din fișa 65 Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric noiembrie 2002 – Sorin Turcuș și Aurel Cristian
20. Expertiza Tehnică nr 81 Buletin Documentar editat de Corpul Experților Tehnici din România mai 2003 anul 11, nr 2: pag 20 și pag 21.
21. Nota de fundamentare la HG 451/2001
22. Convenția cu privire la constituirea unui drept de superficie încheiat între SC ICA SA și SC GRIVCO SA și SC BIOPROD SA

1. REZULTATELE EVALUĂRII

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ:

Proprietatea imobiliară ce constituie obiect al evaluării este formată din terenul aferent şi construcţiile edificate pe acestea existente în situaţiile financiar-contabile ale SC Institutul de Cercetări Alimentare SA Bucureşti la data de 16.07.2003 şi prezentate în tabelul următor:

Nr crt	Denumire mijloc fix din situaţia mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Data inventar	Valoare inventar ROL	Valoare ramasa la 30.04.2003 - ROL	Poz desen
1	Centrala Termica	1	31.03.1930	49.126.106,00	29.752.734,73	15
2	Cladire atelier întreţinere	4	31.01.1930	50.441.037,00	30.550.735,77	2
3	Cladire atelier întreţinere	5	31.10.1930	76.811.705,00	46.522.728,31	3
4	Clădire locuit 1 ap 283,88 mp	6	31.01.1930	1.605.552,00	1.188.396,71	4
5	Clădire locuit 1 ap 283,88 mp	7	31.01.1930	74.897.240,00	55.438.864,31	14
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	31.01.1930	55.780.612,00	41.287.826,99	5
7	Clădire ştiinţă	12	30.09.1967	619.951.459,00	546.621.399,78	6
8	Clădire ştiinţă 140,18 mp	13	31.01.1940	271.237.609,00	219.861.480,22	7
9	Clădire ştiinţă cu subsol	14	31.01.1930	201.711.098,00	152.738.652,42	8
10	Clădire ştiinţă cu subsol	15	31.01.1930	972.349.379,00	736.282.095,89	9
11	Clădire ştiinţă cu subsol	16	31.01.1928	4.245.462.995,00	3.045.706.941,14	10
12	Clădire administrativă neproductivă	17	31.01.1930	51.984.045,00	39.264.888,95	11
13	Clădire administrativă neproductivă	18	31.01.1930	201.535.111,00	152.604.226,10	12
14	Clădire administrativă neproductivă	19	31.01.1930	135.568.365,00	102.398.283,41	13
15	Clădire subsol parter	21	31.01.1928	3.035.227,00	1.376.333,24	
16	Clădire cu subsol, parter	28	31.01.1925	175.294.524,00	39.576.019,55	
17	Clădire centrală termică	29	31.12.1927	22.914.285,00	6.468.351,23	
18	Statie transformare 100 kW	2				
				7.209.706.349,00	5.247.639.958,75	

Poz 15, 16, 17 nu au fost evaluate avand in vedere ca aceste clădiri aveau/au alte locaţii decât cele ale terenurilor pentru care societatea avea emis titlul de proprietate (poz 15 - Buşteni iar poz 16 si 17 – str Ion Minulescu).

Terenul aferent imobilului cu o suprafaţă de 36.676,79 mp. conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr 2835 emis de Ministerul Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor la 11.12.2002.

1.1 REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Cele 3 criterii de analiză a rezultatelor obţinute prin cele 3 abordări sunt:

- adecvarea

- precizia
- cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul de mai jos:

Criteriu	costuri	comparație	capitalizare venit
adecvarea	mică, este vorba de construcții foarte vechi	da	nu întrucât proprietățile de acest gen sunt achziționate pentru a se utiliza de către cumpărător şi nu pentru a fi închiriate
precizia	medie, s-au făcut estimări ale costului de înlocuire şi ale deprecierii	medie	mică, în estimarea ratei de capitalizare
cantitatea informațiilor	suficientă	suficientă	suficientă

Având în vedere zona în care se găseşte imobilul supus evaluării, destinația acestuia, cererea şi oferta pieței, evaluatorul estimează valoarea de piață a clădirilor şi a terenului la:

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Valoare de piață la 16.07.2003 ROL	Valoare de piață la 15.05.2008 RON
1	Centrala Termica	1	172.505.462	16.986
2	Cladire atelier întreținere	4	317.841.314	31.296
3	Cladire atelier întreținere	5	497.793.263	67.304
4	Clădire locuit 1 ap 283,88 mp	6	81.127.057	9.412
5	Clădire locuit 1 ap 283,88 mp	7	767.678.294	58.025
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	478.108.787	55.467
7	Clădire ştiință	12	1.913.378.979	315.831
8	Clădire ştiință 140,18 mp	13	535.209.509	66.343
9	Clădire ştiință cu subsol	14	931.663.118	108.086
10	Clădire ştiință cu subsol	15	3.263.335.852	378.592
11	Clădire ştiință cu subsol	16	4.085.065.445	366.214
12	Clădire administrativă neproductivă	17	200.140.449	15.128
13	Clădire administrativă neproductivă	18	898.806.660	104.274
14	Clădire administrativă neproductivă	19	602.233.183	45.520
18	Statie transformare 100 kW	2	159.727.280	21.596
	Teren		90.035.101.012	201.784.696
	TOTAL		**104.939.715.664**	**203.444.770**

Nr crt	Denumire mijloc fix	Nr inv	Valoare drept folosință ROL/an
1	Centrala termica cu combustibil gazos	1	83.464.050
2	Cladire atelier întreținere	4	153.782.512

3	Cladire atelier întreținere	5	240.849.427
4	Cladire locuit 1 ap	6	100.156.860
5	Cladire locuit 1 ap	7	394.896.242
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	245.940.734
7	Clădire ştiinţă cu caracter tehnic	12	358.547.648
8	Clădire ştiinţă	13	195.013.753
9	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	14	1.150.201.380
10	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	15	4.028.809.694
11	Clădire ştiinţă (subsol, parter, 2 etaje)	16	10.288.312.973
12	Clădire administrativă neproductivă	17	247.086.974
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	18	1.109.637.852
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	19	743.497.757
18	Statie transformare 100 kW	2	41.732.025
	Total clădiri inclusiv teren aferent		**19.381.929.881**
	Teren liber		**180.070.202.024**

ing. Mihai PAPASTERI

expert evaluator proprietăţi imobiliare

membru A.N.E.V.A.R. nr. 1526

expert evaluator proprietăţi imobilare

1.2. CERTIFICARE

Prin prezenta în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. Deasemenea certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizate, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori. Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R. (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R. si are incheiata asigurare de raspundere profesionala.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru A.N.E.V.A.R., îndeplineşte cerinţele programului de pregătire profesională continuă al A.N.E.V.A.R. şi are competenţa întocmirii acestui raport.

ing. Mihai Papasteri

membru A.N.E.V.A.R. nr. 1526, expert evaluator proprietăţi imobiliare

expert tehnic judiciar specializarea Evaluarea proprietăţii imobiliare, nr leg 5180-14419

1.3. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu va putea fi inclus în documente, circulare sau declarații publice şi nu va putea fi publicat sau menționat în alt fel fără aprobarea scrisă a evaluatorului, referitoare la forma şi contextul în care ar putea să apară.

1.4. Clauza de răspundere față de terți

Acest raport este confidențial pentru Beneficiar şi pentru consultanții acestuia şi este întocmit numai pentru destinația stabilită mai sus. Evaluatorul are responsabilitate numai față de Beneficiar, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

1.5. Clauza de verificare a raportului de evaluare

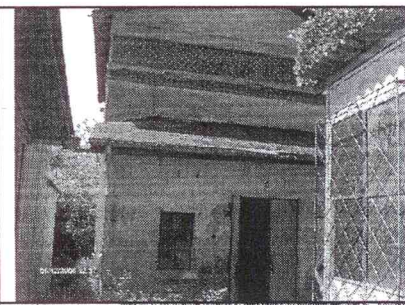
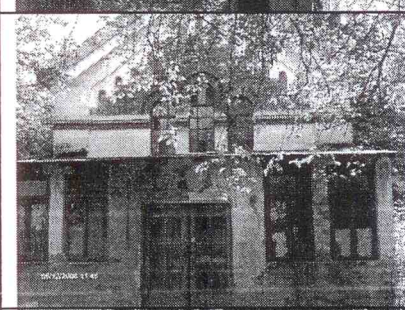
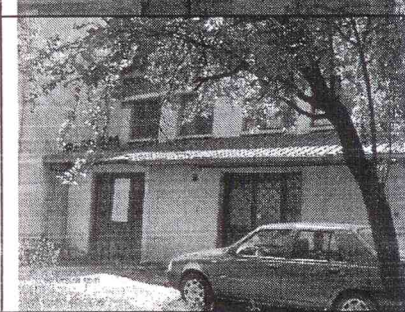
Evaluatorul este de acord ca prezentul raport să poată fi verificat de un alt evaluator ANEVAR în condițiile respectării prevederilor Standardului Internațional de Practică în Evaluare GN 11.

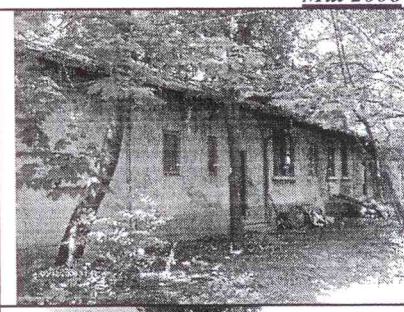
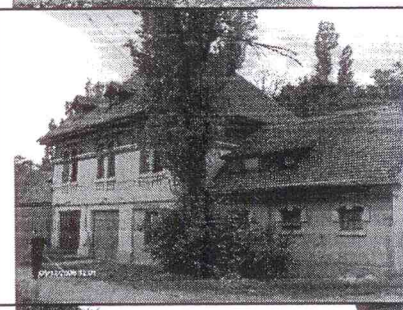
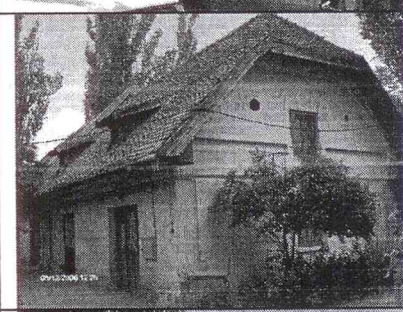
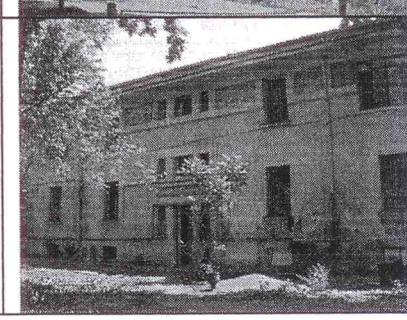
2. DATE GENERALE

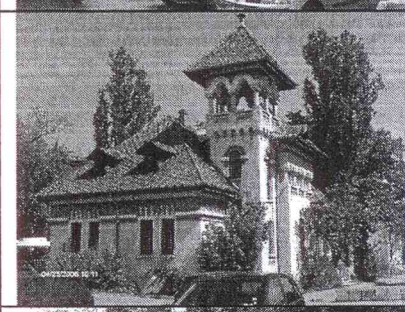
2.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din 15 clădiri situate pe terenul de la adresa Bucureşti, str. Gârlei nr. 1, sector 1 şi prezentate în tabelul următor.

Tabel 1 Prezentarea clădirilor evaluate

Nr crt	Denumire mijloc fix din situaţia mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Data inventar	Valoare ramasa la 30.04.2003 - ROL	Poz desen	
1	Centrala termica cu combustibil gazos S=60 mp	1	31.03.1930	29.752.734,73	15	
2	Cladire atelier întreţinere S=110,55 mp	4	31.01.1930	30.550.735,77	2	
3	Cladire atelier întreţinere S=173,14 mp	5	31.10.1930	46.522.728,31	3	
4	Cladire locuit 1 ap S=30 mp	6	31.01.1930	1.188.396,71	4	

5	Cladire locuit 1 ap S=283,88 mp	7	31.01.1930	55.438.864,31	14	
6	Clădire locuit cu 1 etaj S=176,8 mp	8	31.01.1930	41.287.826,99	5	
7	Clădire ştiinţă cu caracter tehnic S=257,75 mp	12	30.09.1967	546.621.399,78	6	
8	Clădire ştiinţă S=140,19 mp	13	31.01.1940	219.861.480,22	7	
9	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj) S=344,52 mp	14	31.01.1930	152.738.652,42	8	
10	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj) S=1206,75 mp	15	31.01.1930	736.282.095,89	9	

11	Clădire ştiinţă (subsol, parter, 2 etaje) S=3081,66 mp	16	31.01.1928	3.045.706.941, 14	10	
12	Clădire administrativă neproductivă S=74,01 mp	17	31.01.1930	39.264.888,95	11	
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj) S=332,37 mp	18	31.01.1930	152.604.226,10	12	
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj) S=222,7 mp	19	31.01.1930	102.398.283,41	13	
18	Statie transformare 100 kW S=50 mp	2	01.03.1930			
	Teren 36.676,79 mp					
				5.247.639.958,75		

2. 2 SCOPUL EVALUĂRII

Prin ordonanța emisă în data de 31.03.2008 de procuror Emilia Eva în cadrul Direcției Naționale Anticorupție – Secția de combatere a infracțiunilor conexe infracțiunilor de corupție, subsemnatul Papasteri Mihai am fost desemnat în calitatea de - expert judiciar specialitatea evaluator proprietăți imobiliare şi membru acreditat nr 1526 al ANEVAR, în cauza ce constituie obiect al dosarului nr. 84/P/2007, organul de urmărire penală stabilind următoarele obiective:

"a. Care era valoarea de piață a terenurilor şi construcțiilor deținute de SC Institutul de Cercetări Alimentare SA Bucureşti (ICA) R14702714 actuala SC Compania de Cercetări Aplicative şi Investiții SA Bucureşti, sector 1, J40/5141/2002 la data de 16.07.2003. Vor fi avute în vedere, exclusiv, terenurile pentru care societatea obținuse certificate de atestare a dreptului de proprietate.

b. Care este valoarea de piață actuală (data întocmirii raportului de expertiză) a terenurilor şi construcțiilor indicate la punctual (a).

c. Care era la data de 16.07.2003 valoarea de piață a folosinței, pentru o durată de 50 (cincizeci) de ani a terenurilor şi construcțiilor indicate la punctual (a)."

"Valoarea de piață" este definită în standardele ANEVAR - Standardele Internaționale de Evaluare IVS 1 "Valoarea de piață - tip de valoare" şi GN1 "Evaluarea proprietății imobiliare", cu următoarea formulare:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vînzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere."

2. 3 CLIENTUL ŞI DESTINATARUL LUCRĂRII

Prezentul raport de evaluare se adresează **Direcției Naționale Anticorupție – Secția de combatere a infracțiunilor conexe infracțiunilor de corupție**.

În conformitate cu prevederile statutului A.N.E.V.A.R. şi a Codului deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul îşi asumă răspunderea față de client.

2.4. TIP DE VALOARE

La baza estimării tipului de valoare stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi condiţii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipotezele şi condiţile limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

a. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţii şi documente furnizate de client şi au fost prezentate fără a întreprinde verificări suplimentare. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile şi proprietatea este liberă la vânzare.

b. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Facem menţiunea că evaluarea este valabilă numai pentru ipoteza tranzacţionării în bloc (în totalitate şi nu pe bucăţi) a proprietăţii imobiliare evaluate. Deasemenea valoarea de piaţă estimată nu poate fi utilizată în cazul evaluării ca întreprindere a societăţii proprietare (în acest caz ipoteza de bază este cea a utilizării în continuare şi va ţine cont de specificul activităţii şi de situaţia financiară a activelor şi pasivelor.)

c. Se presupune o stăpînire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii.

d. Informaţiile furnizate sunt considerate a fi reale.

e. Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la proprietate.

f. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, ce ar avea ca efect o diminuare a valorii de piaţă estimate.

g. Se presupune că proprietatea este în concordanţă cu reglementările legale în vigoare, pe plan local şi naţional, privind protecţia mediului înconjurtător.

h. Se consideră că proprietatea este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice, autorizaţii, certificate şi alte documente care să permită oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

i. Valorile estimate se bazează pe previziunile şi estimările de exploatare în condiţiile pieţii la data evaluării, pe factorii anticipaţi ai cererii şi ofertei valabili la acea

dată (şi nu constataţi retroactiv).

j. Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări sau pentru alte scopuri, toate datele avînd caracter de confidenţialitate, posesia acestui raport nu dă dreptul de a fi făcut public în totalitate sau în parte.

2.4.2. Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piaţă a proprietăţii, aşa cum este definită de standardele ANEVAR - STANDARDELE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE IVS 1 şi GN1.

Data evaluării: Evaluarea s-a realizat în 15 mai 2008 şi la baza evaluării au stat informaţiile corespunzătoare lunii iulie 2003 (curs utilizat 1$=32731 lei/ROL; 1€ = 37035 lei/ROL) şi mai 2008 (curs utilizat 1$=2,3782 lei/RON; 1€ = 3,6678 lei/RON).

2.4.3. Data inspecţiei

Inspecţia proprietăţii a fost realizată în 25.04.2008 şi 12.05.2008, de ing. Papasteri Mihai expert evaluator proprietăţi imobiliare. Nu au fost inspectate părţile ascunse ale clădirii (fundaţii, structură etc). S-a analizat documentaţia prezentată.

2.4.4. Metodologia de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piaţă aşa cum a fost ea definită anterior. Pentru estimarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode:

- metoda costurilor
- metoda de randament - capitalizarea chiriei
- metoda comparaţiei pentru evaluarea la valoarea de piaţă a terenului

Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea estimată.

2.4.5. Surse de informaţii

Principalele surse de informare utilizate la elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

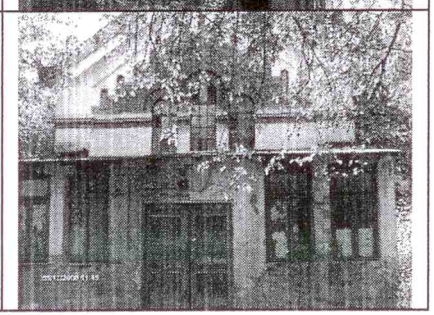
- Informații furnizate de client și de reprezentantul proprietarului;
- informații de la agențiile imobiliare Colliers, DTZ Equinox, Regatta, Eurisko, CasaNova, ProCassa, Media City, Business Estate Group, EuroEst, Rond Real Estate, Neo Casa, Alpina Imobiliare, Keops Consulting, Empire Real Estate, Perfect Casa, Miva Imobiliar din București (nu prezintă garanții întotdeauna întrucât reprezintă în general așteptările vânzătorului și se verifică doar parțial la tranzacționare),
- Informații din mica publicitate Capital, Anunțul telefonic, Anunțul de la A la Z, Bursa, România Liberă (deasemenea reprezintă așteptările vânzătorului),
- site-uri de profil www.esop.ro, www.anunturiimobiliare.ro, www.imobiliare.ro, www.imobiliare.run.ro și altele,
- Clădiri Sisteme – subsisteme constructive autori: Constantin Peștișanu și Corneliu Șchiopu, editura IROVAL, București – 2003,
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării autor: ing. Corneliu Șchiopu, editura IROVAL, București – 2003,
- Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe grupa 1 Construcții (avizat 67/23.08.1999 al MLPAT),
- STAS 4908/85 Arii și volume convenționale
- Colecția Buletin documentar - editat de Corpul Experților Tehnici din România,
- Colecția Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric noiembrie 2002 și aprilie 2008 – Sorin Turcuș și Aurel Cristian
- Informații din baza de date proprie a evaluatorului (contracte de vânzare cumpărare terenuri în zonă, analize de piață a unor agenții imobiliare internaționale, etc).

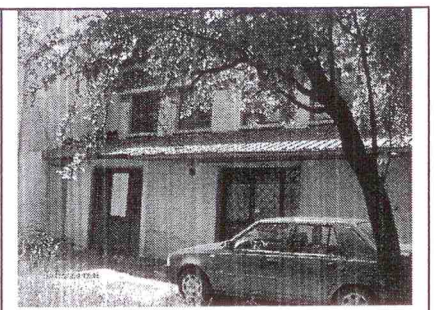
3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

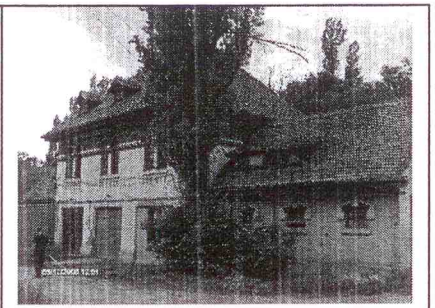
Proprietatea imobiliară evaluată se găseşte în zona de nord a capitalei, fiind dispusă între malul sudic al lacului Băneasa şi str. Gârlei, constituind baza unei peninsule, vis-à-vis față de lac fiind baza Foradex şi sediile Helopal şi Alka. Accesul în zonă se face din DN1 şos Bucureşti-Ploieşti (situată la cca 200 m) pe podul Băneasa şi apoi direct din str Gârlei. La data inspecției în afara clădirilor proprietate a fostei SC ICA SA, pe partea sudică a terenului mai sunt edificate 2 clădiri, una dintre ele fiind sediul SC Romtelecom SA.

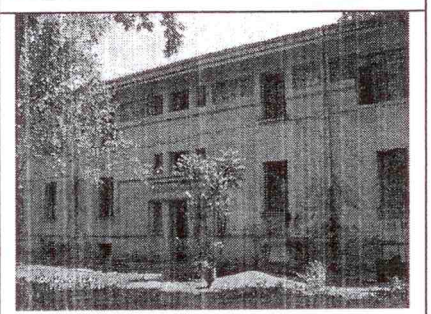
Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirilor şi nu a testat instalațiile şi echipamentele aferente acestora. Au fost solicitate cărțile clădirilor şi eventualele expertize tehnice asupra stării structurilor de rezistență a acestora dar reprezentantul proprietarului a afirmat că ele nu există. În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client şi de reprezentantul proprietarului şi pe observațiile constatate în urma inspecției directe. S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății. Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile şi evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale. Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. Nu s-au investigat stabilitatea şi caracteristicile geologice ale terenului şi evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplineşte toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată. Proprietatea a fost inspectată la interior şi exterior. Calculul suprafețelor a fost făcut după documentația cadastrală şi datele cuprinse în rapoarte de evaluare anterioare puse la dispoziție de conducerea societății.

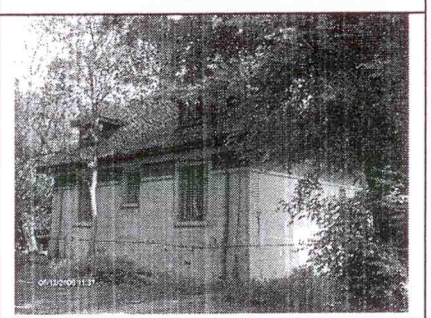
Tabel 2 Descrierea clădirilor

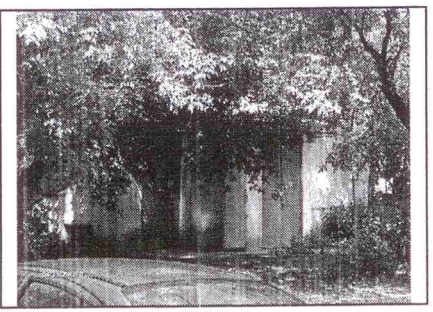
Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Data inventar	Valoare ramasa la 30.04.2003 – lei ROL	Poz desen	Descriere	Fotografie exterioară
1	Centrala termica cu combustibil gazos S=60 mp	1	31.03.1930	29.752.734,73	15	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn/metalică şi geam normal, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în humă şi vopsea în ulei, pardoseli din ciment sclivisit, instalaţie electrică de iluminat	
2	Cladire atelier întreţinere S=110,55 mp	4	31.01.1930	30.550.735,77	2	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn/metalică şi geam normal, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în humă şi vopsea în ulei, pardoseli din ciment sclivisit, instalaţie electrică de iluminat	

3	Cladire atelier întreținere S=173,14 mp	5	31.10.1930	46.522.728,31	3	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie metalică şi geam normal, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în vopsea în ulei şi placări parţiale faianţă, pardoseli din gresie industrială, instalaţie electrică de iluminat, prezintă are un planşeu intermediar cu scară acces metalică pentru instalaţiile speciale	
4	Cladire locuit 1 ap S=30 mp	6	31.01.1930	1.188.396,71	4	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în humă şi vopsea în ulei, pardoseli din mozaic şi parchet lemn, instalaţie electrică de iluminat, sobe pe gaze	
5	Cladire locuit 1 ap S=283,88 mp	7	31.01.1930	55.438.864,31	14	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în humă şi vopsea în ulei, pardoseli din mozaic şi duşumele lemn / parchet lemn, instalaţie electrică de iluminat, sobe pe gaze	

6	Clădire locuit cu 1 etaj S=176,8 mp	8	31.01.1930	41.287.826,99	5	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în humă şi vopsea lavabilă, pardoseli din mozaic şi duşumele lemn, instalaţie electrică de iluminat, centrală termică pe gaze, instalaţii sanitare	
7	Clădire ştiinţă cu caracter tehnic S=257,75 mp	12	30.09.1967	546.621.399,78	6	Cadre din beton armat, închideri perimetrale de zidărie, ferestre cu tâmplărie metalică şi geam normal, şarpantă tip terasă, zugrăveli în humă, pardoseli din mosaic şi ciment sclivisit, instalaţie electrică de iluminat, instalaţii sanitare, spaţiu cu destinaţie industrială	
8	Clădire ştiinţă S=140,19 mp	13	31.01.1940	219.861.480,22	7	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în humă şi vopsea lavabilă, pardoseli din gresie industrială, instalaţie electrică de iluminat, instalaţii sanitare, spaţiu cu destinaţie industrială	

9	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj) S=344,52 mp	14	31.01.1930	152.738.652,42	8	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în vopsea lavabilă, placări faianţă în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic şi parchet lemn, instalaţie electrică de iluminat, centrală termică pe gaze, instalaţii sanitare	
10	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj) S=1206,75 mp	15	31.01.1930	736.282.095,89	9	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în humă, placări faianţă în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic şi parchet lemn, instalaţie electrică de iluminat, centrală termică pe gaze, instalaţii sanitare	
11	Clădire ştiinţă (subsol, parter, 2 etaje) S=3081,66 mp	16	31.01.1928	3.045.706.941,14	10	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în humă, placări faianţă în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic şi parchet lemn, instalaţie electrică de iluminat, sobe pe gaze, instalaţii sanitare	

12	Clădire administrativă neproductivă S=74,01 mp	17	31.01.1930	39.264.888,95	11	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în vopsea lavabilă, placări faianţă în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic şi parchet lemn, instalaţie electrică de iluminat, sobe pe gaze, instalaţii sanitare	
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj) S=332,37 mp	18	31.01.1930	152.604.226,10	12	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în vopsea lavabilă, placări faianţă în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic şi parchet lemn, instalaţie electrică de iluminat, sobe pe gaze, instalaţii sanitare	
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj) S=222,7 mp	19	31.01.1930	102.398.283,41	13	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn şi geam normal, uşi lemn vopsite, uşi lemn vopsite, şarpantă de lemn şi învelitoare ţiglă, zugrăveli în vopsea lavabilă, placări faianţă în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic şi parchet lemn, instalaţie electrică de iluminat, sobe pe gaze, instalaţii sanitare	

18	Statie transformare 100 kW S=50 mp	2	01.03.1930			Zidărie autoportantă, şarpantă tip terasă, uşă metalică, construcţie cu destinaţie industrială	

Tabel 3 Constatarea stării de depreciere fizică la data inspecției (mai 2008)

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Poz desen	Suprafata mp	Regim de înălțime	Utilizare actuala
1	Centrala termica cu combustibil gazos S=60 mp	1	15	Cca 60	P	Neutilizată, stare avansată de degradare, in curs de dezafectare
2	Cladire atelier întreținere S=110,55 mp	4	2	110,55	P	Neutilizată, stare avansată de degradare, fisuri în structură
3	Cladire atelier întreținere S=173,14 mp	5	3	173,14	P	Utilizată ca ateliere, stare medie de depreciere fizică
4	Cladire locuit 1 ap S=30 mp	6	4	30	P	Utilizată, fostă cabină poartă, finisaje inferioare
5	Cladire locuit 1 ap S=283,88 mp	7	14	283,88	P	Utilizată parțial ca deposit, stare avansată de degradare, fisuri în ziduri
6	Clădire locuit cu 1 etaj S=176,8 mp	8	5	176,8	P+1E	Utilizată ca sediu administrativ, partial renovată
7	Clădire știință cu caracter tehnic S=257,75 mp	12	6	257,75	P+1E	Utilizată la parter ca atelier strungărie, etaj dezafectat, finisaje inferioare-industriale
8	Clădire știință S=140,19 mp	13	7	140,19	P	Utilizată ca laboratoare, finisaje inferioare, fisuri in pereți
9	Clădire știință (subsol, parter, etaj) S=344,52 mp	14	8	344,52	S+P+1E	Utilizată ca sediu administrativ, partial renovată
10	Clădire știință (subsol, parter, etaj) S=1206,75 mp	15	9	1206,75	S+P+1E	Parter închiriat ca spațiu depozitare, etaj laboratoare în curs de dezafectare, finisaje inferioare, infiltrații în subsol
11	Clădire știință (subsol, parter, 2 etaje) S=3081,66 mp	16	10	3081,66	S+P+2E	Neutilizată, stare avansată de degradare, fisuri în structură
12	Clădire administrativă neproductivă S=74,01 mp	17	11	74,01	P	Utilizată cabină poartă, finisaje inferioare, depreciere funcțională
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj) S=332,37 mp	18	12	332,37	S+P+1E	Neutilizată, stare avansată de degradare, infiltratii apa in subsol
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj) S=222,7 mp	19	13	222,7	P	Utilizată ca sediu administrativ, partial renovată
18	Statie transformare 100 kW S=50 mp	2	1	Cca 50		Utilizată ca stație trafo

2. Teren

Terenul aferent proprietății imobiliare are o suprafață de 36.676,79 mp. conform certificatului de atestare a dreptlui de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr 2835 emis de Ministerul Agriculturii, Alimentației şi Pădurilor la 11.12.2002.

Întreaga zonă dispune de toate utilitățile necesare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi gaze naturale.

Urbanism

- în absența unor informații contrare, evaluarea s-a facut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere;
- evaluarea s-a făcut presupunând că toate construcțiile au fost edificate în conformitate cu autorizațiile de construire aferente şi sunt ocupate şi folosite fără încălcarea prevederilor legale.

Teren şi contaminări

Din punctul de vedere al caracteristicilor geo-tehnice şi al problemelor generate de posibilele poluări ale terenului, se pot face urmatoarele aprecieri:

- nu s-au investigat stabilitatea şi caracteristicile geologice ale terenului şi evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplineşte toate condițiile necesare pentru construirea unor clădiri similare celor analizate;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste şi nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau eventuala contaminare a terenului şi a apei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea influența în mod negativ valoarea proprietății.

Piața locală a proprietății imobiliare

Piața imobiliară locală pe care poate fi integrată şi proprietatea imobiliară evaluată este definită, în cazul prezentului raport de evaluare, ca fiind piața proprietăților cu destinație comercială din cartierul Băneasa, pe malul sudic al lacului cu acelaşi nume, zonă situată în nordul oraşului Bucureşti şi care poate fi caracterizată ca fiind funcțională datorită regularității şi numărului înregistrat de tranzacții. În

momentul de față este dificil de apreciat echilibrul pieții datorită multitudinii de factori perturbatori, manifestându-se în continuare o cerere foarte ridicată de terenuri pe fondul practic al blocării tranzacțiilor datorită inexistenței ofertei în microzona analizată (sudul lacului Băneasa). Mai sunt însă disponibile terenuri în zona Gârlei – Dobrogeanu Gherea şi pe străzile secundare la cca. 300 - 800 m. de lac, dar numai loturi mici între 200 şi 500 mp cu destinație rezidențială.

Analiza ofertei competitive – anul 2008

În urma analizei efectuate a reieşit faptul că, în prezent piața imobiliară este foarte activă pentru terenuri libere sau cu case demolabile, pentru tipul de proprietate imobiliară evaluat neexistând practic oferte similare (ca dimensiuni şi locație). Evaluatorul apreciază că gradul de atractivitate al zonei este în creştere o dată cu dezvoltarea zonei adiacente Ion Ionescu de la Brad – Gheorghe Sişeşti şi după definitivarea proiectelor de canalizare şi asfaltare a străzilor din zonă.

În aceste condiții piața imobiliară locală pentru proprietăți rezidențiale nu a putut furniza însă suficiente informații coerente privind prețurile de tranzacționare recente a unor proprietăți imobiliare similare celei de evaluat, ca dimensiuni, tipuri de clădiri şi amplasare.

Segmentul de piață imobiliară locală pentru terenuri libere – anul 2008

Astfel, în cazul terenurilor libere de construcții din zona analizată se constată o scădere a disponibilității de terenuri libere pentru construcții. Tranzacțiile au înregistrat un trend crescător în perioada 2002 – 2007 şi s-au efectuat mai ales în zona de capăt a străzii Gârlei (către lac) şi pe str Constantin Dobrogeanu Gherea. Pentru terenurile libere sau ocupate cu construcții demolabile prețurile variază de la 1000 Euro (plan secund cu acces pe drum de servitute) şi 2500-3000 Euro (în funcție de indicatorii urbanistici obținuți şi de apropierea de DN1 sau lac).

3.1. Procedura specifica de expertiză - evaluare

Am studiat dosarul la arhiva Departamentului Național Anticorupție fiind asistat

de dna. expert Nicolae Aurelia.

Am convocat următoarele persoane prin scrisori recomandate cu confirmare de primire în data de 14.04.2008, ora 9^{00} la adresa proprietății imobiliare ce constituie obiect al cauzei civile, situat în Bucureşti, str. Gârlei nr. 1, sectorul 1:

- persoane implicate: Aposteanu Constantin-Marius, Domnişoru Gheorghe-Marian, Funieru Nicolae-Dan, Mencinicopschi Gheorghe, Pantiş Sorin, Pop Flavius-Adrian, Sandu Jean-Cătălin, Săvulescu Vlad-Nicolae, Spulber Eugenia-Paula, Vereanu Valeriu, Dobre (fostă Anghelcovici) Ecaterina, Arsenescu Ion, Ciobanu Florin, Cîlea Ion, Creineanu Gheorghe, Vişan Bogdan-Daniel, Ştefan Nicolae, Ene Vica, Petre Alexandru, Safta Mihaela, Marinescu Grigore, Baciu Constantin şi Sin Gheorghe;
- parte vătămată: Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale – prin Direcția Juridică;

În data de 14.04.2008 la ora 9^{00} la imobilul din Bucureşti, str. Gârlei nr. 1, sectorul 1, s-au prezentat Dacia Tomşa – expert contabil, Vereanu Valeriu, Sin Gheorghe, Baciu Constantin, Săvulescu Vlad, Dunăreanu Mihail – expert tehnic, avocat Ghenuş Mihai şi avocat Brâncuşi Marius Gabriel. Celelate persoane convocate nu s-au prezentat şi nici nu au mandatat alte persoane să îi reprezinte. S-a încheiat un Proces-verbal semnat de participanții la convocare şi prezentat în anexă la raportul de expertiză.

Având în vedere că o parte din persoanele convocate au primit scrisorile recomandate chiar în ziua convocării a fost reluată procedura de convocare a tuturor părților implicate în data de 25.04.2008 ora 11.00 la aceeaşi adresă. Deasemenea am informat pe fax despre această a doua convocare şi avocații părților: Stan Anişoara, Leanca Valentin, Dumitraşcu Lucian, Iancu Bogdan, Vlad Adrian Mihalache, Adina Manole, Bogdan Panaitescu, Gutium Eugenia, Brisca Adrian Daniel, Nicolescu Claudia, Brâncuşi Marius Gabriel şi Ghenuş Mihai.

În data de 25.04.2008 la ora 11^{00} la imobilul din Bucureşti, str. Gârlei nr. 1, sectorul 1, s-au prezentat Dacia Tomşa – expert contabil, Vereanu Valeriu, Burlacu Cristina – expert tehnic, Dunăreanu Mihail – expert tehnic, avocat Ghenuş Mihai şi avocat Dumnitraşcu Lucian. Celelate persoane convocate nu s-au prezentat şi nici nu au mandatat alte persoane să îi reprezinte. S-a încheiat un Proces-verbal semnat de

participanții la convocare şi prezentat în anexă la raportul de expertiză. S-a procedat la identificarea clădirilor şi au fost efectuate fotografii exterioare şi interioare. Datorită complexității lucrării şi în vederea lămuririi unor aspecte de ordin tehnic am efectuat o nouă inspecție la câteva dintre clădiri în data de 12.05.2008 ora 13.00 fiind însoțit de dl avocat Dumitraşcu Lucian.

Raportul de evaluare a fost întocmit de Mihai Papasteri şi pus la dispoziție următorilor experți parte recomandați de unele persoane implicate: Cristina Burlacu, Dacia Tomşa şi Mihail Dunăreanu. Opiniile separata ale experților recomandați au fost inserate în prezentul raport în capitolul 7.

4. OBIECTIV 1 – EVALUAREA CLĂDIRILOR ŞI A TERENULUI LA DATA DE 16.07.2003

4.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi 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 şi legală care este fizic posibilă fundamentat adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai bună valoare. Cea mai bună utilizare este analizată, uzual, într-una din următoarele situaţii: - cea mai bună utilizare a terenului liber.

- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii: - să fie permisibil legală,

- să fie posibil fizică,
- să fie fezabil financiară,
- să fie maxim productivă.

Ţinând cont de tipul construcţiilor, amplasarea acestora utilizarea actuală nu reprezintă cea mai bună utilizare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza utilizării existente (actuale).

4.2. Evaluarea

4.2.1. Procedura de evaluare (etape, surse de informaţii)

Baza evaluării realizată în prezentul raport de evaluare este valoarea de piaţă, aşa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost studiată posibilitatea aplicării următoarelor metode:

- metoda costurilor,

- metoda comparației de piață,
- metoda de randament.

4.2.2. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea pe baza informațiilor furnizate de beneficiar,
- inspecția amplasamentului și aprecierea stării tehnice a acestuia,
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimată în raport,
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării,
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R.

4.2.3. Metoda costurilor

Are la baza estimarea valorii proprietății adaugând la valoarea estimată a construcțiilor, valoarea de piață a terenului.

Metodologia care stă la baza evaluării construcțiilor conține două etape:

1. Stabilirea valorii construcției noi (cost de înlocuire sau cost de reconstrucție),
2. Estimarea deprecierii cumulate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

- metoda valorii de catalog;
- metoda costurilor segregate;

- metoda devizelor.

Estimarea deprecierii acumulate – deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe (economice).

Metodele de estimare a deprecierii sunt:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda modificată a duratei de viață economică;
- metoda segregării;
- metoda comparației.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Uzura scriptică este o noțiune contabilă ce se referă la valoarea imobilizărilor reținute de proprietar. Uzura scriptică (amortismentul) nu este o mărime dată de piață, ci este reglementată de autoritatea fiscală și se raportează la valoarea de intrare (inventar). Uzura fizică este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadecvarea funcțională este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensionărilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcția contribuie la valoarea proprietății imobiliare.

Durata de viață economică rămasă este perioada de timp estimată, în care construcțiile vor continua să contribuie la valoarea proprietății imobiliare.

Vârsta scriptică este numărul de ani trecuți de la terminarea construcției.

Vârsta efectivă este dată de starea tehnică și utilitatea construcției și poate diferi de vârsta scriptică, în funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut.

Metoda segregării deprecierii impune evaluatorului să analizeze separat fiecare

cauză a deprecierii, să o cuantifice şi apoi să totalizeze ca o sumă globală.

Cele cinci tipuri de depreciere care pot afecta o clădire, sunt:

Uzura fizică recuperabilă – se estimează numai la elementele ce trebuie reparate la data evaluării şi se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiţia de nou sau ca şi nou. O uzură se consideră recuperabilă când costul pentru corectarea stării sale tehnice plus un profit rezonabil, e mai mic decât creşterea de valoare rezultată.

Uzura fizică nerecuperabilă - se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi în prezent corectate din motive practice sau economice. Uzura fizică nerecuperabilă se aplică la diferenţa dintre costul de reconstrucţie sau de înlocuire şi costul de eliminare a uzurii fizice recuperabile. Elementele uzurii fizice nerecuperabile sunt clasificate ca fiind cu viaţă scurtă şi cu viaţă lungă.

Un element cu viaţă scurtă este acela cu o durată rămasă de viaţă economică mai mică decât durata rămasă de viaţă economică a întregii clădiri.

Un element cu viaţă lungă este o componentă a clădirii care este de aşteptat să aibă o durată rămasă de viaţă economică, ca şi întreaga construcţie.

Neadecvarea funcţională recuperabilă – reprezintă o pierdere de valoare din cauza deficienţelor de concepţie sau de proiectare a clădirii. Ca să fie recuperabil, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creşterea de valoare anticipată.

Neadecvarea funcţională nerecuperabilă – poate fi cauzată de o deficienţă sau de o supradimensionare. Pot fi implicate două tipuri de deficienţe: un element neinclus în costul de nou, dar care trebuie inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu trebuia inclus.

Deprecierea din cauze externe (economică) – este utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unor influenţe negative din mediul exterior clădirii. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătăţii, amplasamentul proprietăţii în localitate, regiune sau provincie, condiţiile pieţei locale.

În vederea estimării valorii de piaţă a proprietăţii în cadrul abordării prin costuri

a fost aplicată metoda comparației unitare pentru determinarea costului de înlocuire net al construcțiilor iar pentru estimarea deprecierii construcțiilor metoda segregării.

Metoda de estimare a costului de înlocuire pe baza comparației unitare se bazează atât pe datele obținute din studiul ofertei antreprenorilor şi a constructorilor valabil în primul semestru al anului 2003 cât şi din studiul costurilor unitare de construcție din Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor şi construcțiilor de locuințe - noiembrie 2002 S Turcuş, A Cristian prezentat mai jos.

Tabel 4 extras Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor şi construcțiilor de locuințe - noiembrie 2002 S Turcuş, A Cristian

	Caracteristici	Fisa	Ad mp	Au mp	Valoare USD/mp Ad
1	locuințe uzuale tip vilă, locuințe ieftine, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planşeu din beton armat, acoperiş şarpantă tablă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe	22	329 mp	176 mp	354,26
2	locuințe uzuale tip vilă, locuințe ieftine, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planşeu din beton armat, acoperiş şarpantă tablă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire centrală termică gaze proprie	23	336 mp	180 mp	363,55
3	locuințe uzuale tip vilă, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planşeu din beton armat, acoperiş şarpantă tablă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire centrală termică gaze proprie	24	336 mp	180 mp	358,87
4	locuință modestă în mediul urban construită din cărămidă, cu planşee din beton armat, pivniță, acoperiş cu şarpantă şi învelitoare tablă zincată, racordată la toate facilitățile, încălzire cu sobe cu gaz	34	120 mp	76 mp	358,66
5	locuință individuală în mediul urban, confort sporit, având toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe, învelitoare tablă, planşeu din beton armat, beci	35	230 mp	144 mp	568,01
6	locuință individuală în mediul urban, confort sporit, având centrală termică proprie, beci, învelitoare țiglă, zidărie cărămidă, planşee din beton armat, toate	36	236 mp	148 mp	578,42

	facilitățile				

Estimarea deprecierii fizice s-a efectuat pe baza informațiilor cuprinse în "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloace fixe din grupa 1 Construcții avizat de Consiliul Tehnico-științific al MLPAT nr 67/23.08.1999".

Încadrarea în grupele de uzură (foarte bun / bun / satisfăcător / nesatisfăcător) s-a făcut plecând de la starea tehnică constatată la data inspecției (aprilie-mai 2008) cu ipoteza că în perioada 2003-2008 clădirile nu au suferit un ritm de uzură mai rapid decât cel normal (uzual). Menționăm că la aprecierea stării tehnice a clădirilor au fost utilizate ca surse de informații suplimentare:

1. concluziile rezultate din analiza evaluării administrative aplicată de conducerea societății la 31.12.1998 când nu a fost aplicat niciun coeficient de corecție aferent eventualelor diferențe constatate între starea tehnică teoretică și cea reală constatată de comisia de evaluare a societății, rezultând că starea tehnică a clădirilor era cel puțin medie (echivalent stare tehnică bună conform PG137);
2. constatările Raportului de expertiză tehnică de evaluare întocmit de ing Balaci Costel și ing Caragea Mihai la data de 28.10.1999 care au estimat dreptul de folosință al clădirilor la 7.200.000.000 lei (448.145 USD, 1 USD = 16.032 leiROL) și care au consemnat existența unui "grad avansat de degradare ca urmare a duratei lor de utilizare expirată și a unor cutremure produse în această perioadă de timp". Se evidenția deasemenea lipsa de întreținere, faptul că instalațiile nu fuseseră schimbate de peste 50 de ani și eventualele neadecvări funcționale între destinația inițială a clădirilor și utilizarea acestora ca institut de cercetare. Raportul însă nu conține și abordarea prin costuri, rezumând a estima un drept de folosință al clădirilor exclusiv prin metoda capitalizării venitului.

Deasemenea a fost studiată și Nota de fundamentare a HG 451/2001 constatându-se că nu se poate vorbi de o stare de depreciere totală a clădirilor (așa cum este invocată în actul menționat anterior: "acestea nu mai prezintă nici minime garanții de securitate datorită vechimii construcției de peste 70 de ani și a seismelor suportate, structura de

rezistență este puternic afectată, instalațiile de apă, canalizare, electrice nu au fost modernizate în ultimii 50 de ani, iar acoperişurile sunt complet degradate" fiind evident din constatările inspecției că există infiltrații datorate precipitațiilor şi proastei etanşări a acoperişului dar nu se poate vorbi de o degradare totală, iar structurile de rezistență prezintă la data inspecției (25 aprilie 2008) fisuri observabile vizual numai la 7 clădiri (nr. Inv. 1, 4, 7, 13, 16, 17 şi 19). Nu se poate determina data apariției acestor fisuri dar se presupune că ele nu puteau fi aşa de evidente la nivelul anului 2003 ținând cont că conducerea societății nu a apelat la efectuarea unei expertize tehnice în vederea stabilirii stării tehnice a structurii de rezistență a clădirilor aflate în patrimoniu, în aceste clădiri desfăşurându-şi activitatea peste 150 de oameni.

Datorită lipsei de informații privitoare la estimarea deprecierii funcționale şi externe a clădirilor evaluate la nivelul iulie 2003, evaluatorul a considerat în mod prudent că eventuala "neatractivitate" datorată compartimentării şi stilului arhitectural neadecvat desfăşurării activității moderne a unui institut de cercetare este în mare măsură compensată de atractivitatea zonei datorată proximității lacului Băneasa, a disponibilității tuturor utilităților şi a accesului facil la DN1. În consecință în calculele aferente estimării costului net de înlocuire deprecierea funcțională a fost estimată la 10% iar cea externă la 0%. Menționăm că în perioada 2003-2008 nu a existat o scădere a interesului general pentru proprietăți imobiliare de orice tip din zona analizată (str Gârlei – lacul Băneasa), prețurile de tranzacționare a terenurilor libere sau ocupate cu construcții demolabile crescând de peste 20 de ori.

Tabel 5 Determinarea deprecierii fizice la 16.07.2003

Nr crt	Denumire mijloc fix din situaţia mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Data inventar	Anexa conf PG135	stare tehnica	35 ani	40 ani	45 ani	60 ani	65 ani	70 ani	75 ani	80 ani	Vârsta	Uzura fizică
1	Centrala termica cu combustibil gazos	1	31.03.1930	2	bună						72 %	78 %	84 %	73	75,60%
2	Cladire atelier întreţinere	4	31.01.1930	2	bună						72 %	78 %	84 %	73	75,60%
3	Cladire atelier întreţinere	5	31.10.1930	2	bună						72 %	78 %	84 %	73	75,60%
4	Cladire locuit 1 ap	6	31.01.1930	34	bună						76 %	82 %	90 %	73	79,60%
5	Cladire locuit 1 ap	7	31.01.1930	34	bună						76 %	82 %	90 %	73	79,60%
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	31.01.1930	34	bună						76 %	82 %	90 %	73	79,60%
7	Clădire ştiinţă cu caracter tehnic	12	30.09.1967	35	bună	36%	41%	46%						36	37,00%
8	Clădire ştiinţă	13	31.01.1940	35	bună				64 %	70 %	76 %			63	67,60%
9	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	14	31.01.1930	35	bună						76 %	82 %	90 %	73	79,60%
10	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	15	31.01.1930	35	bună						76 %	82 %	90 %	73	79,60%
11	Clădire ştiinţă (subsol, parter, 2 etaje)	16	31.01.1928	35	bună						76 %	82 %	90 %	80	90,00%
12	Clădire administrativă neproductivă	17	31.01.1930	35, 36	bună						76 %	82 %	90 %	73	79,60%
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	18	31.01.1930	35, 36	bună						76 %	82 %	90 %	73	79,60%
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	19	31.01.1930	35, 36	bună						76 %	82 %	90 %	73	79,60%
18	Statie transformare 100 kW	2	01.03.1930	2	bună						72 %	78 %	84 %	73	75,60%

* pentru determinarea uzurii fizice a fost utilizată interpolarea liniară

Tabel 6 Valoarea clădirilor estimată prin abordarea pe costuri – 16.07.2003

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Data inventar	Cost înlocuire brut USD/mp	Cost înlocuire brut USD	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Cost înlocuire net USD	Cost înlocuire net ROL
1	Centrala termica cu combustibil gazos	1	31.03.1930	400	24.000,00	75,60%	10%	0%	5.270,40	172.505.462
2	Cladire atelier întreținere	4	31.01.1930	400	44.220,00	75,60%	10%	0%	9.710,71	317.841.314
3	Cladire atelier întreținere	5	31.10.1930	400	69.256,00	75,60%	10%	0%	15.208,62	497.793.263
4	Cladire locuit 1 ap	6	31.01.1930	400	12.000,00	79,60%	10%	0%	2.478,60	81.127.057
5	Cladire locuit 1 ap	7	31.01.1930	450	127.746,00	79,60%	10%	0%	23.454,17	767.678.294
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	31.01.1930	450	79.560,00	79,60%	10%	0%	14.607,22	478.108.787
7	Clădire ştiință cu caracter tehnic	12	30.09.1967	400	103.100,00	37,00%	10%	0%	58.457,70	1.913.378.979
8	Clădire ştiință	13	31.01.1940	400	56.076,00	67,60%	10%	0%	16.351,76	535.209.509
9	Clădire ştiință (subsol, parter, etaj)	14	31.01.1930	450	155.034,00	79,60%	10%	0%	28.464,24	931.663.118
10	Clădire ştiință (subsol, parter, etaj)	15	31.01.1930	450	543.037,50	79,60%	10%	0%	99.701,69	3.263.335.852
11	Clădire ştiință (subsol, parter, 2 etaje)	16	31.01.1928	450	1.386.747,00	90,00%	10%	0%	124.807,23	4.085.065.445
12	Clădire administrativă neproductivă	17	31.01.1930	450	33.304,50	79,60%	10%	0%	6.114,71	200.140.449
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	18	31.01.1930	450	149.566,50	79,60%	10%	0%	27.460,41	898.806.660
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	19	31.01.1930	450	100.215,00	79,60%	10%	0%	18.399,47	602.233.183
18	Statie transformare 100 kW	2	01.03.1930	400	20.000,00	75,60%	0%	0%	4.880,00	159.727.280
	TOTAL				**2.883.862,50**				455.366,92	14.904.614.652

Evaluarea terenului aferent proprietății

Suprafata de teren supusa evaluării este de 36.676,79 mp.

Metoda comparatiei de piata

Informatii

Situatia juridica a proprietatii;

Suprafata proprietatii;

Istoricul amplasamentului constructiilor si utilizarea lor actuala;

Informatii privind piata imobiliara locala (preturi de tranzactii, nivel de chirii, cotatii);

Alte informatii necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informatii

Informatii furnizate de proprietari (situatie juridica, doc. cadastrala, certif. urbanism).

Baza de date a evaluatorului, informatii despre piata imobiliara - agentii imobiliare

Informatii imobiliare

Presa de specialitate

Metoda presupune analiza pietei pentru a identifica proprietati similare, comparate apoi cu cea de evaluat prin cuantificarea asemanarilor – diferentelor între proprietati si a elementelor care influenteaza valoarea. În acest sens, dintr-un studiu de piata în care se analizeaza un numar mai mare de proprietatii similare tranzactionate, s-au ales doar acelea la care a fost posibil de efectuat ajustarile de piata .

Generalități

Metoda comparației vânzărilor își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectat în mass-media

sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile.

Metodologie

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul municipiului şi în special în zona de amplasare a terenului subiect. Metoda îşi are baza în analiza pieței şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței specifice pentru a putea găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile cu cea de evaluat.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor şi a datelor disponibile, calculul şi aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate[1]
Corecție pentru Finanțare[2]
Condiții de Vânzare[3]
Condiții ale Pieței[4]
Localizare[5]
Caracteristici fizice[6]
Caracteristici economice
Utilizarea
Componente non-imobiliare ale valorii

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparative. Aceasta se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona.

Etapele procedurii

---

1 În cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadența închirierii/sarcinii depăşind termenul tranzacției;
2 În funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției (eventuale finanțări ale cumpărătorului „sub piață", plată întârziată, în rate şamd)
3 Cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, şamd.)
4 Actualizare/Ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație şi percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției şi cel al evaluării.
5 Cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (acces, orientare, panorama,şamd)
6 Diferențele între caracteristicile fizice ale proprietăților comparate (dimensiune, calitate construcție, stil arhitectural,

In aplicarea metodei comaparatiei directe evaluatorul parcurge urmatoarele etape de baza: - cercetarea pietei pentru a obtine informatii si verificarea riguroasa a informatiilor;

- alegerea criteriului de comparatie;

- compararea proprietatilor similare cu cea de evaluat pe baza elementelor de compararie utilizand grila de date;

- ajustarea adecvata a pretului de tranzactie (oferta) a proprietatilor comparabile;

- analiza rezultatelor, alegerea si estimarea valorii finale.

Analiza pietei imobiliare – tendinte

Pe piata imobiliara pe parcursul anilor 2002-2003 s-a constatat o tendinta de crestere a cererii si a preturilor de vanzare, datorita creşterii posibilitatilor de cumparare a imobilelor (terenurilor) cu credit, multe banci incepând să aibă conditii atractive. În plus perioada este cea premergătoare aderării României la Uniunea Europeană, perioadă în care creşte şi interesul investitorilor străini. Se are in vedere segmentul de piata imobiliara, din care face parte proprietatea, zona de amplasare, vecinatati, utilitatile de care dispue zona. Informatiile sunt obtinute de la agentii imobiliare. Piata nu poate fi considerată însă activa, deşi anul 2003 înregistrează primele creşteri semnificative, uneori de peste 50% a preturilor de vanzare, fiind defapt primul an în care cererea depăşeşte oferta)conform raport Colliers 2002 – 2003, şi extrasele din revista Capital).

Se are in vedere segmentul de piata imobiliara, terenuri libere, caruia i se adreseaza proprietatea, zona de amplasare, vecinatati, utilitatile de care dispune imobilul.

Informaţiile disponibile referitoare la tranzacţii, oferte şi trendul acestora în zonă sunt prezentate în continuare:

1. Contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr 4321 / 05.09.2002 str Gârlei 90C, 574 mp, 52.000 USD (90 USD-mp)

2. Contract cu ipotecă Banca Transilvania teren 536,84 mp, str Constantin Dobrogeanu Gherea încheiat la 31.05.2002, valoare 77.600 USD (144 USD/mp)

3. Informaţie din tabelul Terenuri la valori (medii informative) la loturi medii, Bucureşti, zona centrală şi parţial semicentrală, zona 1 şi 2, dotări complete 250-300 USD/mp şi dotări mai reduse, parţial lipsă 75-100 USD/mp – extras din fişa 65 Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la preţul zilei, a costurilor elementelor şi

materiale de construcţie, vârsta, utilitate funcţională, dimensiune teren, condiţii de mediu,şamd.)

construcţiilor de locuinţe – procentual şi valoric noiembrie 2002 – Sorin Turcuş şi Aurel Cristian

4. Informaţie privitoare la tranzacţii de terenuri din zonă extrase din Expertiza Tehnică nr 81 Buletin Documentar editat de Corpul Experţilor Tehnici din România mai 2003 anul 11, nr 2: pag 20 Zona Antena 1 teren de 315 mp cu deschidere de 12 m - 150 USD/mp şi teren 950 mp cu deschidere de 16 m – 70 USD/mp, pag 21: Băneasa lac teren 5000 mp deschidere 38 m cu ieşire la lac 70 USD/mp şi 2400 mp cu deschidere 18 m – 55 USD/mp.

4. informaţii furnizate de Eurisko CB Richards Ellis referitor la preţul mediu al zonei Băneasa – Gârlei din prima jumătate a anului 2003: 100 USD/mp

5. analize şi declaraţii ale analiştilor imobiliari sau ale reprezentanţilor agenţiilor imobiliare referitoare la preţuri de tranzacţionare cuprinse între 80 şi 150 USD/mp (extrase din revista Capital de analiză şi pe alte tipuri de proprietăţi sunt prezentate în anexă)

6. deşi nu este recomandată de standarde a fost aplicată şi metoda de evaluare prin bonitare a terenurilor libere, metodă elaborată de Corpul Experţilor Tehnici din România, rezultând o valoare de 70,47 USD/mp prezentată în continuare

Vp = K x (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P) x M x F x Gs x H x Go x Cr x U x Z

TEREN		Str Gârlei nr 1
MP		36.676,79

curs USD / leu
32731

Vt $ (USD)		2.584.683,05
Vt LEI		84.599.261.020

Vp (LEI/MP)		2.306.616	
Vp ($ / MP)		70,47	
k		4,2508	
A		340.000	zona 1, corp A
S		16,70%	
G		16,70%	
T		6,70%	
E		6,70%	

Tf		3,40%
D		16,70%
B		5,00%
R		-10,00%
C		5,00%
V		0,00%
P		0,00%
Σ		1,669
M		0,75
F		0,85
Gs		0,96
H		1,25
Go		1,00
Cr		1,00
U		1,25
Z		1,00

Valoarea de piață a terenului 84.599.261.000

7. la data evaluării (16.07.2003) Primăria Municipiului Bucureşti elaborase o metodologie similară celei a CET-R aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr 218/12.04.1997 (anexată). Deşi şi această metodă (bazată tot pe bonitare) nu este recomandată de standardele internaționale de evaluare ea a fost aplicată cu titlu informative (mai ales că la data respectivă, anul 2003 era deseori utilizată în evaluările din România) obținându-se valoarea de 92,01 USD/mp prezentată în continuare.

Vp = K x (A+S+D + G+T+ Tf+E) x M x F x H x U

TEREN		Gârlei nr 1
MP		36.676,79

curs USD / leu
32731

Vt $ (USD)		3.374.748,44
Vt LEI		110.458.891.336

Vp (LEI/MP)		3.011.684
Vp ($ / MP)		92,01
k		4,2508

A		340.000	zona 1, corp A
S		16,70%	
D		16,70%	
G		6,70%	
T		6,70%	
Tf		3,40%	
E		6,70%	
Σ		1,569	
M		1,25	
F		0,85	
H		1,25	
U		1,00	

Valoarea de piață a terenului 110.458.891.000

Având în vedere că plaja comparabilelor este cuprinsă între 70 şi 150 USD/mp dar se referă la loturi mici de teren, cu destinație rezidențială, evaluatorul estimează prudent pentru proprietatea analizată valoarea unitară de piață de 75 USD/mp, valoarea de piață a terenului fiind: 36.676,79 mp x 75 USD/mp x 32731 leiROL/USD = **90.035.101.011 lei (echiv 2.750.759 USD)**

Valoare proprietate imobiliară estimată prin metoda costurilor la 16.07.2003:
104.939.715.664 lei din care teren 90.035.101.011 lei şi clădiri 14.904.614.652 lei.
3.206.126 USD din care teren 2.750.759 USD şi clădiri 455.367 USD

4.2.4. Abordarea pe bază de randament

Pentru a obține valoarea de piață a imobilului se va face evaluarea **în ipoteza celei mai bune utilizări, considerată a fi cea de sediu administrativ şi spații anexe depozitare.**

Valoarea de randament - capitalizarea directă a chiriei, exprimă valoarea de piață curentă a proprietății imobiliare, presupunând că aceasta este în stare de funcționare şi realizează venituri din chirii.

S-a aplicat metoda capitalizarii chiriei (**valoarea de randament V_{rand}**) prin aplicarea tarifelor minime de închiriere de pe piață pentru spatiul in cauza.

V_{rand} = VNE/c, unde:

VNE - venitul net efectiv anual al chiriei calculat cu relația:

VNE = VBE - Cheltuieli

c - rata de capitalizare (calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate - vânzări, cumpărări, chirii).

VBE - venitul brut efectiv din chirie

Având în vedere faptul că se dispune de date recente şi certe din piață despre acest gen de imobile, care deşi considerate proprietăți rezidențiale se închiriază în zona analizată şi ambasadelor, legațiilor sau sunt utilizate ca reşedință a unor angajați ai companiilor multinaționale evaluatorii consideră că aplicarea acestei metode în condițiile prezentate va conduce la rezultate rezonabile.

Ținând cont de datele existente din motive prudențiale evaluatorii au estimat o chirie lunară de 3 USD/mp/lună pentru spații administrative şi de 1,5 USD/mp/lună pentru celelalte tipuri de spații (depozitare, industriale, anexe), coroborată cu un grad de ocupare de 50% (care reflectă gradul scăzut de atractivitate datorită spațiilor necorespunzătoare din punc de vedere al compartimentării şi circulației)

Cheltuielile de exploatare totale (fixe şi variabile) care se suportă de către proprietar şi recunoscute de piață reprezintă cca. 15% din VBE.

Venitul net efectiv este:

VNE = VBE - Cheltuieli

c = 15 % pentru spații administrative şi **18%** pentru spații anexe - rata de capitalizare, estimată prin analize de piață şi comparații cu tranzacții pentru proprietăți similare.

Valoarea estimată a clădirilor prin metoda de randament este: 19.381.929.880 lei/ROL echiv. 592.158 USD

În acest caz se observă că față de indicatorii urbanistici ai zonei aprobați prin

PUG-Municipiul Bucureşti HCGMB nr 269/2000 POTmax=40%, CUTmax=2,5, Rhmax=28 m în situaţia actuală există un teren excedentar neutilizat de cca 8.000 mp cu o valoare estimată de 19.638.600.000 ROL (600.000 USD).

Valoare proprietate imobiliară estimată prin metoda de randament la 16.07.2003:

39.020.529.880 lei din care teren excedentar 19.638.600.000 lei şi clădiri (cu teren aferent) 19.381.929.880 lei

1.192.158 USD din care teren excedentar 600.000 USD şi clădiri (cu teren aferent) 592.158 USD

Tabel 7 Estimarea valorii de randament - 16.07.2003

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Suprafata mp	Chirie USD/mp /luna	VBO USD	grad ocupare	VBE USD	cheltuieli proprietar	VNE USD	rata capitalizare	Valoare de piata USD	Valoare de piata ROL
1	Centrala termica cu combustibil gazos	1	60	1,5	1.080,00	50%	540,00	15%	459,00	18,00%	2.550,00	83.464.050
2	Cladire atelier întreținere	4	110,55	1,5	1.989,90	50%	994,95	15%	845,71	18,00%	4.698,38	153.782.512
3	Cladire atelier întreținere	5	173,14	1,5	3.116,52	50%	1.558,26	15%	1.324,52	18,00%	7.358,45	240.849.427
4	Cladire locuit 1 ap	6	30	3	1.080,00	50%	540,00	15%	459,00	15,00%	3.060,00	100.156.860
5	Cladire locuit 1 ap	7	283,88	1,5	5.109,84	50%	2.554,92	15%	2.171,68	18,00%	12.064,90	394.896.242
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	176,8	1,5	3.182,40	50%	1.591,20	15%	1.352,52	18,00%	7.514,00	245.940.734
7	Clădire ştiinţă cu caracter tehnic	12	257,75	1,5	4.639,50	50%	2.319,75	15%	1.971,79	18,00%	10.954,38	358.547.648
8	Clădire ştiinţă	13	140,19	1,5	2.523,42	50%	1.261,71	15%	1.072,45	18,00%	5.958,08	195.013.753
9	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	14	344,52	3	12.402,72	50%	6.201,36	15%	5.271,16	15,00%	35.141,04	1.150.201.380
10	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	15	1206,75	3	43.443,00	50%	21.721,50	15%	18.463,28	15,00%	123.088,50	4.028.809.694
11	Clădire ştiinţă (subsol, parter, 2 etaje)	16	3081,66	3	110.939,76	50%	55.469,88	15%	47.149,40	15,00%	314.329,32	10.288.312.973
12	Clădire administrativă neproductivă	17	74,01	3	2.664,36	50%	1.332,18	15%	1.132,35	15,00%	7.549,02	247.086.974
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	18	332,37	3	11.965,32	50%	5.982,66	15%	5.085,26	15,00%	33.901,74	1.109.637.852
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	19	222,7	3	8.017,20	50%	4.008,60	15%	3.407,31	15,00%	22.715,40	743.497.757
18	Statie transformare 100 kW	2	30	1,5	540,00	50%	270,00	15%	229,50	18,00%	1.275,00	41.732.025
	Total clădiri										**592.158,20**	**19.381.929.881**

4.2.5. Evaluarea prin abordarea prin comparația vânzărilor

Metoda comparației constă în analiza unor tranzacții recente de proprietăți imobiliare similare sau comparabile cu subiectul evaluării. Valorile obținute prin metoda costurilor se compară cu datele de pe piață, când acestea sunt disponibile si se corectează corespunzător.

La data evaluării (16.07.2008) informațiile privitoare la tranzacționarea cu proprietăți imobiliare similare nu au fost foarte coerente, tranzacționându-se în special clădiri mici, pe loturi de teren mic. În general, în anii 2002-2003 zona nu a oferit decât terenuri mici cu destinație rezidențială. În consecință datorită lipsei informațiilor această metodă nu a putut fi aplicată.

4.3. CONCLUZII

Pentru imobilul (la stadiul actual) supus evaluării prin aplicarea celor trei metode de evaluare au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

metoda costului **104.939.715.664 lei/ROL, 3.206.126 USD**

metoda de randament **39.020.529.880 lei/ROL, 1.192.158 USD**

metoda comparatiei directe **neaplicată**

Cele 3 criterii de analiză a rezultatelor obținute prin cele 3 abordări sunt:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

Criteriu	costuri	comparație	capitalizare venit
adecvarea	mică, este vorba de construcții foarte vechi	da	nu întrucât proprietățile de acest gen sunt achziționate pentru a se utiliza de către cumpărător şi nu pentru a fi închiriate
precizia	medie, s-au făcut estimări ale costului de înlocuire şi ale deprecierii	medie	mică, în estimarea ratei de capitalizare

cantitatea informațiilor	suficientă	suficientă	suficientă

Având în vedere zona în care se găseşte imobilul supus evaluării, destinația acestuia, cererea şi oferta pieței, evaluatorul estimează valoarea de piață a clădirilor şi a terenului la:

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Valoare de piață la 16.07.2003 ROL
1	Centrala Termica	1	172.505.462
2	Cladire atelier întreținere	4	317.841.314
3	Cladire atelier întreținere	5	497.793.263
4	Clădire locuit 1 ap 283,88 mp	6	81.127.057
5	Clădire locuit 1 ap 283,88 mp	7	767.678.294
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	478.108.787
7	Clădire ştiință	12	1.913.378.979
8	Clădire ştiință 140,18 mp	13	535.209.509
9	Clădire ştiință cu subsol	14	931.663.118
10	Clădire ştiință cu subsol	15	3.263.335.852
11	Clădire ştiință cu subsol	16	4.085.065.445
12	Clădire administrativă neproductivă	17	200.140.449
13	Clădire administrativă neproductivă	18	898.806.660
14	Clădire administrativă neproductivă	19	602.233.183
18	Statie transformare 100 kW	2	159.727.280
	Teren		90.035.101.012
	TOTAL		**104.939.715.664**

5. OBIECTIV 2 – EVALUAREA CLĂDIRILOR ŞI TERENULUI LA DATA DE 15.05.2008

5.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi 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 şi legală care este fizic posibilă fundamentat adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai bună valoare. Cea mai bună utilizare este analizată, uzual, într-una din următoarele situaţii:
- cea mai bună utilizare a terenului liber.
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:
- să fie permisibil legală,
- să fie posibil fizică,
- să fie fezabil financiară,
- să fie maxim productivă.

Ţinând cont de tipul construcţiilor, amplasarea acestora utilizarea actuală nu reprezintă cea mai bună utilizare. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza utilizării existente (actuale).

5.2. Evaluarea

5.2.1. Procedura de evaluare (etape, surse de informaţii)

Baza evaluării realizată în prezentul raport de evaluare este valoarea de piaţă, aşa cum a fost ea definită anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost studiată posibilitatea aplicării următoarelor metode:

- metoda costurilor,

- metoda comparației de piață,
- metoda de randament.

4.2.2. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea pe baza informațiilor furnizate de beneficiar,
- inspecția amplasamentului şi aprecierea stării tehnice a acestuia,
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului,
- selectarea tipului de valoare estimată în raport,
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării,
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R.

5.2.3. Metoda costurilor

Are la baza estimarea valorii proprietății adaugând la valoarea estimată a construcțiilor, valoarea de piață a terenului.

Metodologia care stă la baza evaluării construcțiilor conține două etape:

1. Stabilirea valorii construcției noi (cost de înlocuire sau cost de reconstrucție),
2. Estimarea deprecierii cumulate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura şi planuri actualizate.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

- metoda valorii de catalog;
- metoda costurilor segregate;

- metoda devizelor.

Estimarea deprecierii acumulate – deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe (economice).

Metodele de estimare a deprecierii sunt:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda modificată a duratei de viață economică;
- metoda segregării;
- metoda comparației.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției şi valoarea ei de piață.

Uzura scriptică este o noțiune contabilă ce se referă la valoarea imobilizărilor reținute de proprietar. Uzura scriptică (amortismentul) nu este o mărime dată de piață, ci este reglementată de autoritatea fiscală şi se raportează la valoarea de intrare (inventar). Uzura fizică este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadecvarea funcțională este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensionărilor, stilului sau instalațiilor şi echipamentelor atașate.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcția contribuie la valoarea proprietății imobiliare.

Durata de viață economică rămasă este perioada de timp estimată, în care construcțiile vor continua să contribuie la valoarea proprietății imobiliare.

Vârsta scriptică este numărul de ani trecuți de la terminarea construcției.

Vârsta efectivă este dată de starea tehnică şi utilitatea construcției şi poate diferi de vârsta scriptică, în funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut.

Metoda segregării deprecierii impune evaluatorului să analizeze separat fiecare

cauză a deprecierii, să o cuantifice şi apoi să totalizeze ca o sumă globală.

Cele cinci tipuri de depreciere care pot afecta o clădire, sunt:

Uzura fizică recuperabilă – se estimează numai la elementele ce trebuie reparate la data evaluării şi se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiţia de nou sau ca şi nou. O uzură se consideră recuperabilă când costul pentru corectarea stării sale tehnice plus un profit rezonabil, e mai mic decât creşterea de valoare rezultată.

Uzura fizică nerecuperabilă - se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi în prezent corectate din motive practice sau economice. Uzura fizică nerecuperabilă se aplică la diferenţa dintre costul de reconstrucţie sau de înlocuire şi costul de eliminare a uzurii fizice recuperabile. Elementele uzurii fizice nerecuperabile sunt clasificate ca fiind cu viaţă scurtă şi cu viaţă lungă.

Un element cu viaţă scurtă este acela cu o durată rămasă de viaţă economică mai mică decât durata rămasă de viaţă economică a întregii clădiri.

Un element cu viaţă lungă este o componentă a clădirii care este de aşteptat să aibă o durată rămasă de viaţă economică, ca şi întreaga construcţie.

Neadecvarea funcţională recuperabilă – reprezintă o pierdere de valoare din cauza deficienţelor de concepţie sau de proiectare a clădirii. Ca să fie recuperabil, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creşterea de valoare anticipată.

Neadecvarea funcţională nerecuperabilă – poate fi cauzată de o deficienţă sau de o supradimensionare. Pot fi implicate două tipuri de deficienţe: un element neinclus în costul de nou, dar care trebuie inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu trebuia inclus.

Deprecierea din cauze externe (economică) – este utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unor influenţe negative din mediul exterior clădirii. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătăţii, amplasamentul proprietăţii în localitate, regiune sau provincie, condiţiile pieţei locale.

În vederea estimării valorii de piaţă a proprietăţii în cadrul abordării prin costuri

a fost aplicată metoda comparației unitare pentru determinarea costului de înlocuire net al construcțiilor iar pentru estimarea deprecierii construcțiilor metoda segregării.

Metoda de estimare a costului de înlocuire pe baza comparației unitare se bazează atât pe datele obținute din studiul ofertei antreprenorilor şi a constructorilor valabil în primul semestru al anului 2008 cât şi din studiul costurilor unitare de construcție din Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor şi construcțiilor de locuințe - mai 2008 S Turcuş, A Cristian prezentat mai jos.

Tabel 8 Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor şi construcțiilor de locuințe - aprilie 2008 S Turcuş, A Cristian

	Caracteristici	Fisa	Ad mp	Au mp	Valoare Euro/mp Ad fara TVA
1	locuințe uzuale tip vilă, locuințe ieftine, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planşeu din beton armat, terasă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe	21	329 mp	176 mp	587,39
2	locuințe uzuale tip vilă, locuințe ieftine, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planşeu din beton armat, acoperiş şarpantă tablă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe	22	329 mp	176 mp	604,19
3	locuințe uzuale tip vilă, locuințe ieftine, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planşeu din beton armat, terasă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire centrală termică gaze proprie	23	336 mp	180 mp	584,24
4	locuințe uzuale tip vilă, parter + 1 etaj + demisol nelocuibil, planşeu din beton armat, acoperiş şarpantă tablă, zidărie cărămidă, toate facilitățile, încălzire centrală termică gaze proprie	24	336 mp	180 mp	611,03
5	locuință modestă în mediul urban construită din cărămidă, cu planşee din beton armat, pivniță, acoperiş cu şarpantă şi învelitoare tablă zincată, racordată la toate facilitățile, încălzire cu sobe cu gaz	34	120 mp	76 mp	628,69
6	locuință individuală în mediul urban, confort sporit, având toate facilitățile, încălzire cu gaze la sobe, învelitoare tablă, planşeu din beton armat, beci	35	230 mp	144 mp	962,74

7	locuință individuală în mediul urban, confort sporit, având centrală termică proprie, beci, învelitoare țiglă, zidărie cărămidă, planșee din beton armat, toate facilitățile	36	236 mp	148 mp	921,13

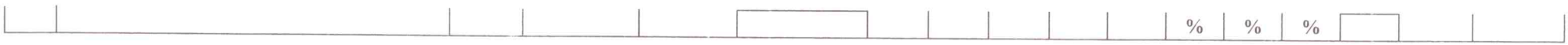
Estimarea deprecierii fizice s-a efectuat pe baza informațiilor cuprinse în "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloace fixe din grupa 1 Construcții avizat de Consiliul Tehnico-științific al MLPAT nr 67/23.08.1999".

Încadrarea în grupele de uzură (foarte bun / bun / satisfăcător / nesatisfăcător) s-a făcut plecând de la starea tehnică constatată la data inspecției (mai 2008). Pentru clădirile la care au fost constatate în cursul inspecției din 25 aprilie 2008 fisuri observabile vizual la stâlpi sau la închiderile perimetrale în absența unei expertize tehnice de specialitate (din declarația reprezentantului proprietarului dl avocat Lucian Dumitrașcu a rezultat că nu a fost întocmită o astfel de expertiză) pentru 7 clădiri (nr. Inv. 1, 4, 7, 13, 16, 17 și 19) starea tehnică a fost estimată ca fiind satisfăcătoare în ipoteza fezabilității din punct de vedere tehnic a lucrărilor de consolidare.

Datorită lipsei de informații privitoare la estimarea deprecierii funcționale și externe a clădirilor evaluate la nivelul anului 2008, evaluatorul a considerat în mod prudent că eventuala "neatractivitate" datorată compartimentării și stilului arhitectural neadecvat desfășurării activității moderne a unui institut de cercetare este în mare măsură compensată de atractivitatea zonei datorată proximității lacului Băneasa, a disponibilității tuturor utilităților și a accesului facil la DN1. În consecință în calculele aferente estimării costului net de înlocuire deprecierea funcțională a fost estimată la 10% iar cea externă la 0%. Menționăm că în perioada 2003-2008 nu a existat o scădere a interesului general pentru proprietăți imobiliare de orice tip din zona analizată (str Gârlei – lacul Băneasa), prețurile de tranzacționare a terenurilor libere sau ocupate cu construcții demolabile crescând de peste 20 de ori.

Tabel 9 Determinarea deprecierii fizice – 15.05.2008

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Data inventar	Anexa conf PG135	stare tehnica	35 ani	40 ani	45 ani	60 ani	65 ani	70 ani	75 ani	80 ani	85 ani	Vârsta	Uzura fizică
1	Centrala termica cu combustibil gazos	1	31.03.1930	2	satisfacatoare						77 %	83 %	89 %		78	86,60%
2	Cladire atelier întreținere	4	31.01.1930	2	satisfacatoare						77 %	83 %	89 %		78	86,60%
3	Cladire atelier întreținere	5	31.10.1930	2	bună						72 %	78 %	84 %		78	81,60%
4	Cladire locuit 1 ap	6	31.01.1930	34	bună						76 %	82 %	90 %		78	86,80%
5	Cladire locuit 1 ap	7	31.01.1930	34	satisfăcătoare						80 %	86 %	95 %		78	91,40%
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	31.01.1930	34	bună						76 %	82 %	90 %		78	86,80%
7	Clădire știință cu caracter tehnic	12	30.09.1967	35	bună	36%	41%	46%							41	42,00%
8	Clădire știință	13	31.01.1940	35	satisfăcătoare				68 %	74 %	80 %				68	77,60%
9	Clădire știință (subsol, parter, etaj)	14	31.01.1930	35	bună						76 %	82 %	90 %		78	86,80%
10	Clădire știință (subsol, parter, etaj)	15	31.01.1930	35	bună						76 %	82 %	90 %		78	86,80%
11	Clădire știință (subsol, parter, 2 etaje)	16	31.01.1928	35	satisfăcătoare						80 %	86 %	95 %	95 %	85	95,00%
12	Clădire administrativă neproductivă	17	31.01.1930	35, 36	satisfăcătoare						80 %	86 %	95 %		78	91,40%
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	18	31.01.1930	35, 36	bună						76 %	82 %	90 %		78	86,80%
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	19	31.01.1930	35, 36	satisfăcătoare						80 %	86 %	95 %		78	91,40%
18	Statie transformare 100 kW	2	01.03.1930	2	bună						72	78	84		78	81,60%



Tabel 10 Valoarea clădirilor estimată prin abordarea pe costuri – 15.05.2008

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Data inventar	Cost înlocuire brut EURO/mp	Cost înlocuire brut EURO	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Cost înlocuire net EURO	Cost înlocuire net ROL
1	Centrala termica cu combustibil gazos	1	31.03.1930	640	36.000,00	86,60%	10%	0%	4.631,04	16.986
2	Cladire atelier întreținere	4	31.01.1930	640	66.330,00	86,60%	10%	0%	8.532,69	31.296
3	Cladire atelier întreținere	5	31.10.1930	640	103.884,00	81,60%	10%	0%	18.350,07	67.304
4	Cladire locuit 1 ap	6	31.01.1930	720	18.000,00	86,80%	10%	0%	2.566,08	9.412
5	Cladire locuit 1 ap	7	31.01.1930	720	191.619,00	91,40%	10%	0%	15.820,06	58.025
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	31.01.1930	720	119.340,00	86,80%	10%	0%	15.122,76	55.467
7	Clădire ştiinţă cu caracter tehnic	12	30.09.1967	640	154.650,00	42,00%	10%	0%	86.109,12	315.831
8	Clădire ştiinţă	13	31.01.1940	640	84.114,00	77,60%	10%	0%	18.087,87	66.343
9	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	14	31.01.1930	720	232.551,00	86,80%	10%	0%	29.468,86	108.086
10	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	15	31.01.1930	720	814.556,25	86,80%	10%	0%	103.220,57	378.592
11	Clădire ştiinţă (subsol, parter, 2 etaje)	16	31.01.1928	720	2.080.120,50	95,00%	10%	0%	99.845,78	366.214
12	Clădire administrativă neproductivă	17	31.01.1930	720	49.956,75	91,40%	10%	0%	4.124,43	15.128
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	18	31.01.1930	720	224.349,75	86,80%	10%	0%	28.429,60	104.274
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	19	31.01.1930	720	150.322,50	91,40%	10%	0%	12.410,63	45.520
18	Statie transformare 100 kW	2	01.03.1930	640	30.000,00	81,60%	0%	0%	5.888,00	21.596
	TOTAL				**4.325.793,75**				452.607,57	1.660.074

Evaluarea terenului aferent proprietății

Suprafata de teren supusa evaluării este de 36.676,79 mp.

Metoda comparatiei de piata

Informatii

Situatia juridica a proprietatii;

Suprafata proprietatii;

Istoricul amplasamentului constructiilor si utilizarea lor actuala;

Informatii privind piata imobiliara locala (preturi de tranzactii, nivel de chirii, cotatii);

Alte informatii necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informatii

Informatii furnizate de proprietari (situatie juridica, doc. cadastrala, certif. urbanism).

Baza de date a evaluatorului, informatii despre piata imobiliara - agentii imobiliare

Informatii imobiliare

Presa de specialitate

Metoda presupune analiza pietei pentru a identifica proprietati similare, comparate apoi cu cea de evaluat prin cuantificarea asemanarilor – diferentelor între proprietati si a elementelor care influenteaza valoarea. În acest sens, dintr-un studiu de piata în care se analizeaza un numar mai mare de proprietatii similare tranzactionate, s-au ales doar acelea la care a fost posibil de efectuat ajustarile de piata .

Generalități

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectat în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma

tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile.

Metodologie

Pentru a stabili valoarea de piaţă a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piaţă în general la nivelul municipiului şi în special în zona de amplasare a terenului subiect. Metoda îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei specifice pentru a putea găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea de evaluat.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile cu cea de evaluat.

Analiza pe criterii de piaţă a caracteristicilor şi a datelor disponibile, calculul şi aplicarea corecţiilor de comparaţie prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparaţie:

Drepturi de proprietate[7]
Corecţie pentru Finanţare[8]
Condiţii de Vânzare[9]
Condiţii ale Pieţei[10]
Localizare[11]
Caracteristici fizice[12]
Caracteristici economice
Utilizarea
Componente non-imobiliare ale valorii

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparative. Aceasta se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona.

Etapele procedurii

In aplicarea metodei comaparatiei directe evaluatorul parcurge urmatoarele etape de

[7] În cazul tranzacţionării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadenţa închirierii/sarcinii depăşind termenul tranzacţiei;
[8] În funcţie de aranjamentele financiare ale preţului tranzacţiei (eventuale finanţări ale cumpărătorului „sub piaţă", plată întârziată, în rate şamd)
[9] Cuantificarea condiţiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forţată din partea vânzătorului, şamd.)
[10] Actualizare/Ajustare conform evoluţiei pieţei între cele două momente, impuse de inflaţie şi percepţia investitorilor privind schimbarea (condiţiilor) pieţei de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacţiei şi cel al evaluării.
[11] Cuantificarea micilor diferenţe recunoscute de piaţă pentru diferite locaţii (acces, orientare, panorama,şamd)
[12] Diferenţele între caracteristicile fizice ale proprietăţilor comparate (dimensiune, calitate construcţie, stil arhitectural, materiale de construcţie, vârsta, utilitate funcţională, dimensiune teren, condiţii de mediu,şamd.)

baza:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii si verificarea riguroasa a informatiilor;
- alegerea criteriului de comparatie;
- compararea proprietatilor similare cu cea de evaluat pe baza elementelor de compararie utilizand grila de date;
- ajustarea adecvata a pretului de tranzactie (oferta) a proprietatilor comparabile;
- analiza rezultatelor, alegerea si estimarea valorii finale.

Analiza pietei imobiliare – tendinte

Pe piata imobiliara pe parcursul anilor 2007-2008 s-a constatat o tendinta de crestere a cererii si a preturilor de vanzare, datorita creşterii posibilitatilor de cumparare a imobilelor (terenurilor) cu credit, multe banci incepând să aibă conditii atractive. În plus zona a trezit un interes deosebit mai ales după începerea lucrărilor de asfaltare de pe str Gheorghe Siseşti şi definitivarea utilităţilor pe str Străuleşti şi zona intersecţiei de la BioTerra. Se are in vedere segmentul de piata imobiliara, caruia i se adreseaza proprietatea, zona de amplasare, vecinatati, utilitatile de care dispue zona. Informatiile sunt obtinute de la agentii imobiliare. Piata poate fi considerată activa, se înregistrează tranzacţii cu terenuri libere sau ocupate cu case demolabile, dar şi tranzacţii în noile imobile P+4 (pe str Avrămeni) sau cu vile noi.

Se are in vedere segmentul de piata imobiliara, terenuri libere, caruia i se adreseaza proprietatea, zona de amplasare, vecinatati, utilitatile de care dispune imobilul.

Informaţiile disponibile referitoare la tranzacţii, oferte şi trendul acestora în zonă sunt prezentate în continuare:

1. Contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr 7141 / 07.12.2007 str Lacul Suhaia nr 1, 388 mp, 740.000 Euro, 1.907 Euro/mp

2. Contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr 1193 / 27.02.2008 str Dobrogeanu Gherea nr 84D 249,8 mp şi nr 84C 536,8 mp cu construcţii, 2.200.000 Euro

3. Contract de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr 2701 / 28.11.2007 str Dobrogeanu Gherea nr 86 - 716,77 mp, 1.510.000 Euro, 2.106 Euro/mp

4. oferte extrase de pe site-uri specializate:

Terenuri - vanzari

Teren pentru constructii, intravilan, 300 mp, de vanzare, zona Baneasa (Dobrogeanu Gherea), Bucuresti

Teren pentru constructii de vanzare, intravilan, 300 mp, 11 m front stradal.

Pret: 2.000 EUR/mp

Localizare: Zona Baneasa (Dobrogeanu Gherea), Bucuresti, Bucuresti Ilfov

Destinatie: rezidential

Utilitati: Utilitati (Apa, Canalizare, Gaz, Curent)

Altele: Alte caracteristici teren (La sosea, Acces auto)

DETALII ANUNT (*Anunt publicat cu Anunturi Online*)

Zona/Subzona REZIDENTIAL/BANEASA

Pret : **2000 E**

Adauga in favorite
Recomanda unui prieten
Tipareste

Localitate	Bucuresti
Agentie	Trandafir Real Estate
Particular/Agentie	A
Contact	Contacteaza agentia pentru acest anunt
E-mail agentie	office@trandafir-imobiliare.ro
Telefon	0311051343, 0730930377
Agent	Marian
Telefon agent	0311 051 343 / 0730 930 377
Contact agent	Contacteaza agent pentru acest anunt
E-mail agent	office@trandafir-imobiliare.ro
WebSite	http://www.imobiliare-trandafir.ro
Data adaugare	21.04.2008
Data expirare	20.06.2008
Site ID	5325522
ID Anunt	10046

Nu exista poze

Terenuri - vanzari

Teren de vanzare in zona Baneasa-Dobrogeanu Gherea,stradal,900mp,deschidere 15ml,toate utilitatile,ideal S+P+4-5retras,imobil locuinte,pret 2.300E/mp.

DETALII ANUNT (*Anunt publicat cu Anunturi Online*)

Zona/Subzona REZIDENTIAL/BANEASA

Pret : **2070000 E**

Adauga in favorite
Recomanda unui prieten
Tipareste

Localitate	Bucuresti
Agentie	Perfect Consulting Team
Particular/Agentie	A
Contact	Contacteaza agentia pentru acest anunt
E-mail agentie	pctm@rdslink.ro
Telefon	6372170, 6372171
Agent	Marian Tudor
Telefon agent	0747117776
Contact agent	Contacteaza agent pentru acest anunt
E-mail agent	pctm@rdsmail.ro
WebSite	http://www.imobiliarepct.ro
Data adaugare	12.03.2008
Data expirare	11.05.2008
Site ID	4859109
Cod Anunt	2875
ID Anunt	4054

Nu exista poze

Terenuri - vanzari

Baneasa – Dobrogeanu Gherea – teren intravilan, 800 mp, d= 27 ml, cadastru, intabulare, urbanism P+5, CUT = 2,2, POT = 65 , vedere lac, ideal rezidente – 2000 euro/mp

Telefon: 327.01.32/ 327.80.21/ 0788.869.692 poze la www.artimob.ro ID: 3111

DETALII ANUNT (*Anunt publicat cu Anunturi Online*)

Zona/Subzona REZIDENTIAL/BANEASA

Pret : **0 E**

Adauga in favorite
Recomanda unui prieten
Tipareste

Localitate	Bucuresti
Agentie	Art Imob Grup
Particular/Agentie	A
Contact	Contacteaza agentia pentru acest anunt
E-mail agentie	artimob@clicknet.ro
Telefon	3278021, 3270132, 0788528318
WebSite	http://www.artimob.ro
Data adaugare	07.03.2008
Data expirare	06.05.2008
Site ID	4799472
ID Anunt	33509

Nu exista poze

Terenuri - vanzari

BANEASA,particular, vand teren cu casa demolabila(caramida, constructie calcan), dobrogeanu gherea, in dreptul antena 1, 560 mp,10 m deschidere, unic proprietar,toate utilitatile, toate actele la zi, cert. urb informativ in lucru, intermediari numai fara comision, tel: 0728 536365

DETALII ANUNT

Adauga in favorite
Recomanda unui prieten
Tipareste

Pret : **1999 E**

Judet	Bucuresti
Localitate/Sector	sector 1
Particular/Agentie	P
Telefon anunt	0728536365
Data adaugare	04.03.2008
Data expirare	02.06.2008
Site ID	4763086

Nu exista poze

Terenuri - vanzari

BANEASA, DOBROGEANU GHEREA, vanzare teren intravilan, suprafata 2400mp. pret 3550 EUR/mp, OBS: d 45ml, cu constructie

DETALII ANUNT (*Anunt publicat cu Anunturi Online*)

Zona/Subzona	REZIDENTIAL/BANEASA
Pret : **3550 E**	
Localitate	Bucuresti
Agentie	Athos-Aris Group
Particular/Agentie	A
Contact	Contacteaza agentia pentru acest anunt
E-mail agentie	athos_aris_imobiliare@yahoo.com
Telefon	7722634 , 0314157104
Agent	Ion Tudose
Telefon agent	0217722634/0314157104/0726025470/0728984538
Contact agent	Contacteaza agent pentru acest anunt
E-mail agent	athos_aris_imobiliare@yahoo.com
Data adaugare	03.03.2008
Data expirare	02.05.2008
Site ID	4742590
ID Anunt	29756

Adauga in favorite
Recomanda unui prieten
Tipareste

Nu exista poze

Terenuri - vanzari

Baneasa – Dobrogeanu Gherea – teren intravilan 850 mp, d= 17 ml, stradal, cadastru, intabulare, urbanism P+5, CUT = 2,2, POT = 65 , ideal rezidente – 1600 euro/mp

Telefon: 327.01.32/ 327.80.21/ 0788.869.692 poze la www.artimob.ro ID 3110

DETALII ANUNT (*Anunt publicat cu Anunturi Online*)

Zona/Subzona REZIDENTIAL/BANEASA

Pret : **0 E**

Adauga in favorite
Recomanda unui prieten
Tipareste

Localitate	Bucuresti
Agentie	Art Imob Grup
Particular/Agentie	A
Contact	Contacteaza agentia pentru acest anunt
E-mail agentie	artimob@clicknet.ro
Telefon	3278021, 3270132, 0788528318
WebSite	http://www.artimob.ro
Data adaugare	07.03.2008
Data expirare	06.05.2008
Site ID	4799471
ID Anunt	33508

Nu exista poze

Terenuri - vanzari

Baneasa Dobrogeanu gherea Baneasa Dobrogeanu Gherea ,1100 mp ,deschidere dubla ,cadastru ,intabulare ,toate facilitatile

DETALII ANUNT

Pret : **1300 E**

Adauga in favorite
Recomanda unui prieten
Tipareste

Judet	Bucuresti
Localitate/Sector	Sector 1
Nume	K Imobiliare
Particular/Agentie	A
Contact	Trimite un mesaj acestui user
E-mail	cristian@k-imobiliare.ro
Telefon	3188577, 0724226342
Telefon anunt	3188577, 0724226342
Agent	Serban Cristian
Mobil anunt	3188577, 0724226342
Data adaugare	21.04.2008
Data expirare	21.05.2008
Site ID	5329082

Nu exista poze

Având în vedere că plaja comparabilelor este cuprinsă între 1300 şi 3000 Euro/mp dar se referă la loturi mici de teren, cu destinație rezidențială, evaluatorul estimează pentru proprietatea analizata valoarea unitara de piata de 1.500 Euro/mp, valoarea de piata a terenului fiind: 36.676,79 mp x 1500 Euro/mp x 3,6678 lei/Euro = **201.784.696 lei (echiv 55.015.185 Euro)**

Valoare proprietate imobiliară estimată prin metoda costurilor la 15.05.2008:

203.444.770 lei din care teren 201.784.696 lei şi clădiri 1.660.074 lei.

55.467.793 Euro din care teren 55.015.185 Euro şi clădiri 452.608 Euro

5.2.4. Abordarea pe bază de randament

Pentru a obține valoarea de piață a imobilului se va face evaluarea **în ipoteza celei mai bune utilizări, considerată a fi cea de sediu administrativ şi spații anexe**

depozitare.

Valoarea de randament - capitalizarea directă a chiriei, exprimă valoarea de piață curentă a proprietății imobiliare, presupunând că aceasta este în stare de funcționare și realizează venituri din chirii.

S-a aplicat metoda capitalizarii chiriei (**valoarea de randament V_{rand}**) prin aplicarea tarifelor minime de închiriere de pe piață pentru spatiul in cauza.

V_{rand} = VNE/c, unde:

VNE - venitul net efectiv anual al chiriei calculat cu relația:

VNE = VBE - Cheltuieli

c - rata de capitalizare (calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate - vânzări, cumpărări, chirii).

VBE - venitul brut efectiv din chirie

Având în vedere faptul că se dispune de date recente și certe din piață despre acest gen de imobile, care deși considerate proprietăți rezidențiale se închiriază în zona analizată și ambasadelor, legațiilor sau sunt utilizate ca reședință a unor angajați ai companiilor multinaționale evaluatorii consideră că aplicarea acestei metode în condițiile prezentate va conduce la rezultate rezonabile.

Ținând cont de datele existente din motive prudențiale evaluatorii au estimat o chirie lunară de 6 Euro/mp/lună pentru spații administrative și de 2 Euro/mp/lună pentru celelalte tipuri de spații (depozitare, industriale, anexe), coroborată cu un grad de ocupare de 50% (care reflectă gradul scăzut de atractivitate datorită spațiilor necorespunzătoare din punc de vedere al compartimentării și circulației)

Cheltuielile de exploatare totale (fixe și variabile) care se suportă de către proprietar și recunoscute de piață reprezintă cca. 15% din VBE.

Venitul net efectiv este:

VNE = VBE - Cheltuieli

c = 10 % pentru spații administrative și **12%** pentru spații anexe - rata de capitalizare, estimată prin analize de piață și comparații cu tranzacții pentru proprietăți

similare.

Valoarea estimată a clădirilor prin metoda de randament este: 6.687.242 lei echiv. 1.825.519 Euro.

În acest caz se observă că față de indicatorii urbanistici ai zonei aprobați prin PUG-Municipiul Bucureşti HCGMB nr 269/2000 POTmax=40%, CUTmax=2,5, Rhmax=28 m în situația actuală există un teren excedentar neutilizat de cca 8.000 mp cu o valoare estimată de 43.958.400 lei (12.000.000 Euro).

Valoare proprietate imobiliară estimată prin metoda de randament la 15.05.2008:

50.337.259 lei din care teren excedentar 44.013.600 lei şi clădiri (cu teren aferent) 6.323.659 lei

13.724.101 Euro din care teren excedentar 12.000.000 Euro şi clădiri (cu teren aferent) 1.724.101 Euro

Tabel 11 Valorile de piață ale clădirilor estimate prin abordarea pe bază de venituri – 15.05.2008

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Suprafata mp	Chirie Euro/mp /luna	VBO Euro	grad ocupare	VBE Euro	cheltuieli proprietar	VNE Euro	rata capitalizare	Valoare de piata USD	Valoare de piata RON
1	Centrala termica cu combustibil gazos	1	60	2	1.440,00	50%	720,00	15%	612,00	12,00%	5.100,00	18.706
2	Cladire atelier întreținere	4	110,55	2	2.653,20	50%	1.326,60	15%	1.127,61	12,00%	9.396,75	34.465
3	Cladire atelier întreținere	5	173,14	2	4.155,36	50%	2.077,68	15%	1.766,03	12,00%	14.716,90	53.979
4	Cladire locuit 1 ap	6	30	6	2.160,00	50%	1.080,00	15%	918,00	10,00%	9.180,00	33.670
5	Cladire locuit 1 ap	7	283,88	2	6.813,12	50%	3.406,56	15%	2.895,58	12,00%	24.129,80	88.503
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	176,8	2	4.243,20	50%	2.121,60	15%	1.803,36	12,00%	15.028,00	55.120
7	Clădire ştiinţă cu caracter tehnic	12	257,75	2	6.186,00	50%	3.093,00	15%	2.629,05	12,00%	21.908,75	80.357
8	Clădire ştiinţă	13	140,19	2	3.364,56	50%	1.682,28	15%	1.429,94	12,00%	11.916,15	43.706
9	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	14	344,52	6	24.805,44	50%	12.402,72	15%	10.542,31	10,00%	105.423,12	386.671
10	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	15	1206,75	6	86.886,00	50%	43.443,00	15%	36.926,55	10,00%	369.265,50	1.354.392
11	Clădire ştiinţă (subsol, parter, 2 etaje)	16	3081,66	6	221.879,52	50%	110.939,76	15%	94.298,80	10,00%	942.987,96	3.458.691
12	Clădire administrativă neproductivă	17	74,01	6	5.328,72	50%	2.664,36	15%	2.264,71	10,00%	22.647,06	83.065
13	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	18	332,37	6	23.930,64	50%	11.965,32	15%	10.170,52	10,00%	101.705,22	373.034
14	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	19	222,7	6	16.034,40	50%	8.017,20	15%	6.814,62	10,00%	68.146,20	249.947
	Statie transformare 100 kW	2	30	2	720,00	50%	360,00	15%	306,00	12,00%	2.550,00	9.353
	TOTAL										**1.724.101,41**	**6.323.659**

5.2.5. Evaluarea pe bază de prin abordarea prin comparația vânzărilor a proprietăților similare constrcții și teren aferent

Metoda comparației constă în analiza unor tranzacții recente de proprietăți imobiliare similare sau comparabile cu subiectul evaluării.

La data evaluării (15.05.2008) informațiile privitoare la tranzacționarea cu proprietăți imobiliare similare nu au fost foarte coerente, tranzacționându-se în special clădiri mici, pe loturi de teren mic. În general, în anii 2007-2008 zona nu a oferit decât terenuri mici cu destinație rezidențială. În consecință datorită lipsei informațiilor această metodă nu a putut fi aplicată.

5.3. CONCLUZII

Pentru imobilul (la stadiul actual) supus evaluării prin aplicarea celor trei metode de evaluare au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

metoda costului **203.444.770 lei, 55.467.793 Euro**

metoda de randament **50.337.259 lei, 13.724.101 Euro**

metoda comparatiei directe **neaplicată**

Cele 3 criterii de analiză a rezultatelor obținute prin cele 3 abordări sunt:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

Criteriu	costuri	comparație	capitalizare venit
adecvarea	mică, este vorba de construcții foarte vechi	da	nu întrucât proprietățile de acest gen sunt achziționate pentru a se utiliza de către cumpărător și nu pentru a fi închiriate
precizia	medie, s-au făcut estimări ale costului de înlocuire și ale deprecierii	medie	mică, în estimarea ratei de capitalizare
cantitatea	suficientă	suficientă	suficientă

informațiilor			

Având în vedere zona în care se găseşte imobilul supus evaluării, destinaţia acestuia, cererea şi oferta pieţei, evaluatorul estimează valoarea de piaţă a clădirilor şi a terenului la:

Nr crt	Denumire mijloc fix din situaţia mijloacelor fixe la 30.04.2003 SC ICA SA	Nr inv	Valoare de piaţă la 15.05.2008 RON
1	Centrala Termica	1	16.986
2	Cladire atelier întreţinere	4	31.296
3	Cladire atelier întreţinere	5	67.304
4	Clădire locuit 1 ap 283,88 mp	6	9.412
5	Clădire locuit 1 ap 283,88 mp	7	58.025
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8	55.467
7	Clădire ştiinţă	12	315.831
8	Clădire ştiinţă 140,18 mp	13	66.343
9	Clădire ştiinţă cu subsol	14	108.086
10	Clădire ştiinţă cu subsol	15	378.592
11	Clădire ştiinţă cu subsol	16	366.214
12	Clădire administrativă neproductivă	17	15.128
13	Clădire administrativă neproductivă	18	104.274
14	Clădire administrativă neproductivă	19	45.520
18	Statie transformare 100 kW	2	21.596
	Teren		201.784.696
	TOTAL		**203.444.770**

6. OBIECTIV 3 – EVALUAREA LA DATA DE 16.07.2003 a dreptului de folosință a clădărilor și a terenului

Evaluarea dreptului de folosință a unei proprietăți imobiliare presupune existența unor informații din piață referitoare la tranzacționarea sau încheierea de contracte specifice acestui dezmembrământ al dreptului real de proprietate. În România nu se tranzacționează astfel de drepturi parțiale de proprietate înregistrându-se cel mult contracte de închiriere sau concesiune (pentru terenuri).

În consecință lipsa datelor din piață nu permite formarea unei opinii referitoare la dreptul de folosință al terenurilor decât în măsura extrapolării metodologiei de evaluare a taxelor de concesiune percepute de administrația locală în conformitate cu prevederile legii 50/1991, art 17 "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Rezultă că pentru un teren valoarea dreptului de folosință asimilat concesiunii poate fi estimate în condițiile legii 50/1991 ca fiind raportul:

$$\text{Drept folosință} = \frac{\text{Valoare piață teren}}{25 \text{ ani}}$$

În cazul de față valoarea unitară de piață a terenului a fost estimată în caiptolul 4 la 75 USD/mp, echivalent 2.454.825 leiROL/mp => contravaloare drept folosință = 3 USD/mp/an => pentru 50 de ani, 150 USD/mp, echivalent 4.909.650 leiROL, rezultând o valoare totală a dreptului de folosință pentru întreg terenul de 180.070.202.024 leiROL.

În susținerea celor calculate anterior este prezentată în anexă Convenția cu privire la constituirea unui drept de superficie încheiat între SC ICA SA şi SC GRIVCO SA şi SC BIOPROD SA pentru o suprafață de 6.130 mp, la care contravaloarea dreptului de folosință este de 3 USD/mp/an.

Pentru clădirile aflate pe terenul situat în str Gârlei nr 1 dreptul de folosință este

hivalent dreptului de închiriere aşa cum a fost estimat în paragraful 4.2.4

r t	Denumire mijloc fix	Nr inv	Valoare drept folosinţă ROL/an
	Centrala termica cu combustibil gazos	1	83.464.050
	Cladire atelier întreţinere	4	153.782.512
	Cladire atelier întreţinere	5	240.849.427
	Cladire locuit 1 ap	6	100.156.860
	Cladire locuit 1 ap	7	394.896.242
	Clădire locuit cu 1 etaj	8	245.940.734
	Clădire ştiinţă cu caracter tehnic	12	358.547.648
	Clădire ştiinţă	13	195.013.753
	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	14	1.150.201.380
)	Clădire ştiinţă (subsol, parter, etaj)	15	4.028.809.694
	Clădire ştiinţă (subsol, parter, 2 etaje)	16	10.288.312.973
2	Clădire administrativă neproductivă	17	247.086.974
	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	18	1.109.637.852
	Clădire administrativă neproductivă (subsol, parter, etaj)	19	743.497.757
	Statie transformare 100 kW	2	41.732.025
	Total clădiri inclusiv teren aferent		**19.381.929.881**
	Teren liber		**180.070.202.024**