

# **RAPORT DE EVALUARE**

**OBIECTUL EVALUĂRII:  
IMOBIL SI TERENUL AFERENT  
Situat in str. Uzinei nr. 1, Corp de proprietate 5  
Stolniceni  
Judetul VALCEA**

**Beneficiar : S.C. OLTCHIM S.A.**

**Data: 15.06.2007**

## 1. ELEMENTELE INTRODUCTIVE ȘI SINTEZA LUCRĂRII

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L., înmatriculată la O.R.C sub nr. J16/102/2000 și având C.U.I., R 12779193, reprezentată prin ing. Toader Ludmila – administrator, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor, cu legitimația nr. 5838 și ing. Claudiu Petrică membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 8201 în baza Contractului nr. 382 / 15.06.2007, am efectuat raportul de evaluare la imobilul și terenul aferent, situat în str. Uzinei nr. 1, loc. Stolniceni.

### 1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

IMOBIL – Laborator Central Chimic și TERENUL AFERENT în suprafața totală de 6266.8 mp (6000mp suprafața exclusivă și 266.8mp suprafața cota indiviză) situată în str. Uzinei nr. 1, Stolniceni, nr. cadastrale 730/2/6/2.

**Scopul evaluării:** stabilirea valorii de piață a activului sus menționat ce urmează a fi vândut.

**Proprietarul imobilului:** SC OLTCHIM SRL

### 1.2. Data evaluării: 15.06.2007

Data inspecției imobilului: 15.06.2007

### 1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării sunt în principal următoarele:

- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor s. M03, nr. 3758/07.11.1997.
- Documentație tehnică;

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

### 1.4. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determină valoarea proprietății imobiliare ce este propusă spre vânzare. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru proprietățile în cauză evaluatorul propune valorile următoare:

**2.470.000 lei**

echivalent

**759.555 EURO**

curs Euro = 3.2519 lei/Euro din 15.06.2007

valoare obținută prin abordarea pe cost

(valoarea nu conține TVA)

### 1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea prezentată include valoarea terenului;
- Valoarea este o predicție și nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă, iar evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Proprietatea este situată pe platforma Oltchim, chiar la intrare având accesul din str. Uzinei și are toate utilitățile

## 2. PREMISELE ȘI METODELE DE EVALUARE FOLOSITE ÎN LUCRARE

**2.1. Afirmațiile și proiecțiile din raport** s-au efectuat pe baza informațiilor obținute în teren, datelor furnizate de către proprietarii imobilului, informațiilor de pe piața imobiliară a județului Valcea.

### 2.2. Scopul evaluării - stabilirea valorii de piață

#### Definiția valorii de piață

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri" (conform standardului internațional IVS 1 publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare - IVSC - la 01.06.1995 și adoptat de către - ANEVAR - Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

### 2.3. Destinația raportului

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și numai pentru uzul destinatarului menționat mai sus.

### 2.4. Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze și condiții generale limitative:

- Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia
- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se poate garanta în totalitate precizia lor;
- Proprietatea a fost vizionata si inspectata personal de catre evaluator;
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Materialul grafic din acest raport are rolul de a ajuta la descrierea proprietății;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiile si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale, de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, cu excepția celor prezentate în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale constructiilor care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare.

*Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară. Evaluatorul nu este obligat să ofere, în continuare, consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.*

### **2.5. Metodologia de evaluare folosita**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

- GN 1 Evaluarea proprietatii imobiliare
- ◆ IVS 1 – Valoarea de piata- baza de evaluare
- ◆ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piata
- ◆ IVS 3 – Raportarea evaluarii

**Evaluarea imobilului** se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a cladirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

### **2.6. Metodele de evaluare folosite:**

Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, în prezenta lucrare se va determina valoarea proprietatii prin două din metodele de evaluare specifice, utilizate în țările cu economie de piață liberă și agreate de ANEVAR, și anume:

- Metoda costurilor;
- Metoda comparațiilor pe piața imobiliară;
- Metoda capitalizării beneficiilor.

Proprietatea se evaluează în funcție de tip (teren, casă, apartament, vilă, sediu administrativ, secție de producție, etc.) conform următoarelor acte normative și standarde:

- Standardele ANEVAR
- Decretul Lege nr.61-1990
- Decretul Consiliului de Stat nr.93-1977
- Decretul Consiliului de Stat nr.256-1984
- H.G.449-90, H.G.1109-90, H.G.239-91, H.G.776-91
- H.G.412-92, H.G.177-93, H.G.179-93, H.G.206-93
- Indici de actualizare stabiliți de MLPTL
- Informații și date de pe piața imobiliară județului Valcea

### **2.7. Se vor analiza și utiliza în principal:**

- informații de pe piața imobiliară a județului Valcea, date obținute din ziarle locale, statistici ale evaluatorului;
- informațiile rezultate în urma inspectării imobilului;
- actele de proprietate privind imobilul.

Evaluatorii au încercat să elimine pe cât posibil informațiile distorsionate și să țină cont în evaluare de efectele negative ale perioadei de tranziție spre economia de piață.

### 3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 3.1. Descrierea zonei, localizarea proprietatii si vecinatatile

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 15.06.2007 de catre expertul evaluator Petrica Claudiu, in prezenta reprezentantilor proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, dar poate fi si industrial;

*Utilitatile* sunt reprezentate de:

- alimentare cu apa;
- retele de alimentare cu energie electrica.
- retea de canalizare;
- retea de gaze.

*Amenajari ale terenului:*

- terenul aferent incintei este partial imprejmuit, iar accesul se realizeaza pe alei betonate;

#### 3.2. Descrierea constructiilor

**IMOBILUL reprezinta o constructie P+ 2E**, in suprafata construita de 1006.32mp si o suprafata desfasurata de 3277.94mp. Este realizata din zidarie de caramida, fundatie de beton tip talpa de beton simplu, plansee din beton, pardoseli din parchet in birouri, gresie in grupurile sanitare, ciment mozaicat in holuri si scari. Timplaria interioara este partial din PVC si lemn si cea exterioara din PVC. Este compartimentat si utilizat ca spatiu de birouri.

*Finisajele:* tencuielile interioare si exterioare sunt realizate din mortar drișcuit, iar zugrăvelile interioare sunt cu var.

La inspectia proprietatii evaluatorul nu a observat indicii care sa conducă la concluzia existentei unui grad avansat de uzura a finisajelor interioare.

*Instalatii termice interioare.*

Imobilul dispune de incalzire termică, realizata prin calorifere alimentate de la centrala OLTCHIM. Mai dispune de incalzire de la convectoare electrice.

*Instalatii electrice interioare.*

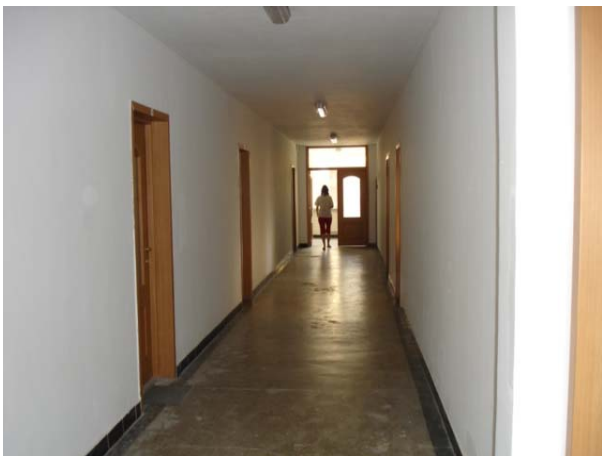
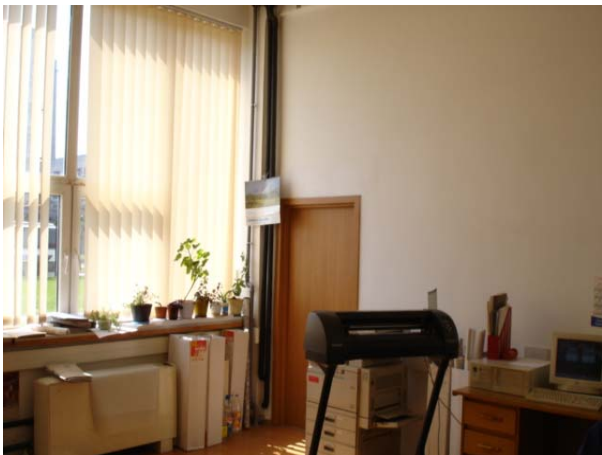
Instalatiile electrice interioare cuprind lucrarile de alimentare cu energie electrica a consumatorilor instalati, lucrari ingropate.

*Instalatii de incendiu.*

Cladirea dispune si de 6 hidranti cu apa in caz de incendiu.

Obiectivul are asigurat iluminatul artificial prin intermediul corpurilor de iluminat incandescent.

Evaluatorul apreciaza ca starea tehnica a principalelor elemente constructive este corespunzatoare varstei scriptice a cladirii, imobilul este bine intretinut, nu s-au observat infiltratii si nici alte indicii ale deteriorarii sau uzurii accentuate a acestor elemente.





Evaluatorul apreciază că starea tehnică a principalelor elemente constructive este corespunzătoare vârstei scriptice a clădirilor, imobilele sunt întreținute corespunzător, nu s-au observat infiltrații și nici alte indicii ale deteriorării sau uzurii accentuate a acestor elemente.

### 3.2 Analiza pieței proprietății

Domeniul imobiliar din România a aratat anul acesta o dinamica spectaculoasă atât prin creșterea numărului investitorilor cât și prin creșterea valorii la care au avut loc tranzacțiile.

<<Terenurile au fost singurul segment al pieței imobiliare care a înregistrat o creștere aproape permanentă a prețurilor în ultimii ani>>.

În plus, investitorii au luat în calcul și alta metodă de a investi: achiziționarea de proprietăți pe care sunt amplasate imobile degradate ce urmează a fi demolate. În mod normal prețul acestor proprietăți ar trebui să fie mai mic deoarece costurile de demolare li se adaugă prețul terenului pe metrul pătrat.

Segmentul spațiilor de birouri a continuat să fie activ și anul acesta dar investițiile fiind relativ scăzute. Oferta a fost reprezentată în special de clădiri vechi și care au fost renovate pentru a corespunde noilor cerințe ale clienților. Locația a reprezentat în continuare primul factor de delimitare între ofertele existente din piață pe segmentul industrial, fiind în strânsă legătură cu drumurile de acces.

### 3.3 Definirea pieței locale

Ținând cont de tendința generală de până acum de creștere a prețurilor pe sectorul imobiliar, se poate prognoza cel puțin o creștere a acestora în perioada imediat următoare.

Piata locala (comunele sau satele din zona) este o piata destul de slaba, chiar inactiva pe anumite segmente.

Caracteristica principala a acestei pietei este data in special de caracterul agroindustrial al zonei, cele mai numeroase tranzactii inregistrandu-se pentru terenurile agricole sau incintele agroindustriale.

Datorita specializarii incintei si a dimensiunilor sale, ea nu poate fi absorbita de piata locala, nici macar de piata judetului Valcea, ea adresandu-se unei pieti la nivel national.

### 3.4. Analiza pietei

Concluzia ce se desprinde din analiza pietei, atat la nivelul intregii tari, cat si la nivelul zonei analizate, este ca desi piata imobiliara in general a cunoscut o crestere spectaculoasa in ultimii ani, aceasta crestere se datoreaza in principal sectorului imobilelor rezidentiale si spatiilor comerciale situate in municipii, orase mari sau in apropierea acestora, precum si a cresterii pretului terenurilor in general.

Spatiile de birouri, productie, agroindustriale sau de depozitare, mai ales cele obtinute prin reamenajarea unor spatii existente, desi au cunoscut si ele o oarecare crestere (datorata in special cresterii preturilor terenurilor si a materialelor de constructii), nu sunt foarte bine cotate pe piata imobiliara.

Aceste spatii (in general supradimensionate si cu acces dificil, avand in plus si instalatii vechi) nu pot concura cu noile tipuri de hale construite din materiale usoare (panouri izopan pe structuri metalice) sau cu cladirile de birouri moderne, cu aspect deosebit si confort de asemenea sporit, dat in principal de panourile cu o buna izolatie termica si fonica. In plus, noile constructii au un timp de executie scurt si pot fi dimensionate corespunzator oricaror activitati.

### 3.6. Situatia cererii si ofertei. Concluzii.

#### *Analiza cererii:*

Cererea de imobile de tipul celui analizat este moderata. Marea majoritate a proprietarilor acestora sunt in lichidare sau reorganizare, chiriile pentru asemenea spatii fiind mici, ca si eventualele preturi de tranzactionare (acestea sunt in general preturi de lichidare).

#### *Analiza ofertei:*

In ceea ce priveste oferta, aceasta este suficient de mare pentru a acoperi cererea.

In plus exista suficient teren liber pentru construirea unor asemenea spatii, cu avantajele mentionate anterior.

**Concluzia** ce se desprinde din analiza pietei imobiliare, este ca piata acestor imobile este o piata a cumparatorilor, imobilele de acest tip fiind in prezent subevaluate.

## 4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 4.1 Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Având în vedere că scopul prezentei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Cea mai bună utilizare se definește ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează



valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate exclusivă este ocupat în proporție 15%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spațiilor industriale, depozitare, producție.

Având în vedere aspectele menționate mai sus, evaluatorul apreciază cea mai bună utilizare a terenului liber este **cea actuala**.

#### **4.2. Procedura de evaluare (Etapă parcursă, surse de informații utilizate)**

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate două metode:

- Metoda costurilor;
- Metoda capitalizării beneficiilor.

Datorită informațiilor insuficiente de pe piața imobiliară privind tranzacțiile cu astfel de proprietăți imobiliare, metoda comparațiilor nu a putut fi aplicată.

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

Etapă parcursă:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspectia amplasamentului și al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul 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 ANEVAR

#### **4.2.1. ABORDAREA PRIN COST**

##### **Estimarea construcțiilor prin metoda costurilor**

S-a realizat conform **“Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2” - aprobat MLPAT** și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire, determinată pe baza **“Cataloagelor de reevaluare”** ediția 1964. Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de reconstrucție cu ajutorul **“Cataloagelor de reevaluare”** la nivelul prețurilor din 01.01.1965;
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborați de MLPAT și cei asimilați acestora;
3. Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții).

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcție ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente

- se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului
- se calculeaza valoarea unitara si totala la nivelul de preturi de catalog 01.01.1965
- se actualizeaza valoarea de inlocuire cu coeficienti MLPAT care sunt publicati trimestrial, iar pentru evaluarea corecta a evolutiei preturilor pe ultima perioada a evaluarii (1-2 luni) se utilizeaza un coeficient ce tine seama de diferenta de curs leu-dolar SUA.
- se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita depreciierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin aceasta metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează. In situația clădirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată uzura fizică.

Astfel, valoarea rămasă actualizată a Cladirii birouri pe bază de costuri este: **2.090.000 lei**

Fișa de evaluare este prezentată la Anexa 1.

Valoarea rămasă actualizată a Magaziei pe bază de costuri este de aprox **7.000 lei** estimata a fiind construita din aprox. 75mp de panouri tip OLTPAN cu un cost de 30euro/mp (75 mp\* 30Euro/mp \* 3.2519 lei / Euro = 7.316 lei)

#### **Evaluarea terenului - Metoda comparației**

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode (H.G.834/1991, metoda agreată de CETR, si altele). In cazul de față evaluatorul propune o valoare rezultată din studiul pieței imobiliare cerere – ofertă.

Prețul pe piața imobiliară din Stolniceni, în zona respectivă la data evaluării este cuprins între 16 Euro/mp și 25 Euro/mp. Fisa de evaluare este prezentata în Anexa 2

Prin rotunjire valoarea de piață a terenului devine: **373.000 lei**

**Rezultă valoare proprietate prin metoda costurilor:  
2.090.000 lei + 7.000lei + 373.000 lei = 2.470.000 lei**

#### **4.2.2. ABORDAREA PE BAZA DE VENIT**

Metoda ce are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de 4 Euro/mp, considerand un grad de neocupare de 20%.

Valoarea chiriei este obtinuta prin metoda comparatiilor directe din baza de date detinuta de evaluator si din informatiile preluate de la agentiile imobiliare. Cheltuielile de întreținere și reparații intră în obligațiile proprietarului. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume taxe si impozite, cheltuieli de intretinere. Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relatiia dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoarea investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.)

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adăută o primă de risc.

Rata de capitalizare pentru spații de producție a fost estimată pe baza dobânzii de referință comunicată de BNR și a riscului investiției. Aceasta rată a fost estimată la 12%

**Centralizatorul valorilor estimate pentru construcții pe randament este prezentată în ANEXA Nr. 3, valoarea totală fiind 2.077.600 lei.**

#### **4.2.3. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE**

Metoda constă în analiza unor tranzacții recente de bunuri comparabile cu proprietatea evaluată.

Metoda nu a putut fi aplicată deoarece lipsesc date de piață credibile și comparabile, tranzacțiile cu asemenea spații fiind rare și în general tranzacții forțate (lichidări de active, reorganizări, licitații organizate de bănci pentru recuperarea creanțelor).

#### **4.3. ALEGEREA VALORII FINALE**

În urma aplicării metodelor de evaluare au fost obținute următoarele valori:

- |                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>1. Abordarea prin cost</b>        | <b>2.470.000 lei</b> |
| <b>2. Abordarea pe baza de venit</b> | <b>2.077.600 lei</b> |

Ținând cont de evoluția prețurilor pe piața imobiliară a județului Valcea și de caracteristicile activului evaluat, evaluatorul propune ca valoare de piață, pentru proprietate valoarea obținută prin abordarea pe cost, și anume :

**2.470.000 lei**

echivalent

**759.555 EURO**

curs Euro = 3.2519 lei/Euro din 15.06.2007

valoare obținută prin abordarea pe cost

(valoarea nu conține TVA)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării;
- valoarea prezentată include **valoarea terenului, estimat la aprox. 373.000 lei;**
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

**CONCLUZIILE EVALUARII:**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, doua exemplare pentru **S.C. OLTCHIM S.R.L.** și unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la capitolul 1.1.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Data: 15.06.2007

Expert Evaluator, ing. CLAUDIU PETRICA  
Semnătura și ștampila ANEVAR

Expert Evaluator, ing. ec. LUDMILA TOADER  
Semnătura și ștampila ANEVAR