

PDG



405200 ,DEJ Jud. CLUJ, Str. Unirii, nr.16/26, Tel/fax 0264/213030; Mobil 0722- 437635 Email:pdginvest@yahoo.com

260/30.12.2009

Raport de evaluare Proprietate imobiliară: **Terenuri libere și terenuri cu construcții** EVALUATĂ în vederea RAPORTĂRII FINANCIARE la data de 30.12.2009

Adresa: Dej , Str. Bistriței nr. 63, respectiv loc Urișor (STAȚIA DE EPURARE) , jud. Cluj

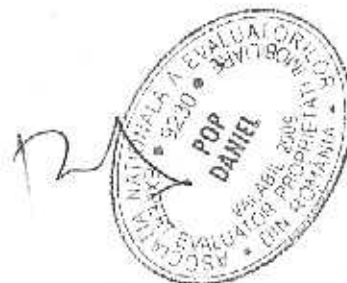
Proprietar: S.C. SOMEȘ S.A.

Solicitant: S.C. SOMEȘ S.A.

Destinatar: S.C. SOMEȘ S.A.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. PDG INVEST SRL, al *clientului* - S.C. SOMEȘ S.A.

- Decembrie 2009 -



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren liber și teren cu construcții" situată în Dej, Str. Bistriței nr. 63 și loc Urișor (STAȚIA DE EPURARE BIOLOGICĂ), jud. Cluj, prezentată sintetic astfel, în funcție de categoria de folosință și amplasament :

DENUMIRE CLADIRE	SUPRAFATA mp
Teren liber INCINTA SOMES	244,756.03
Teren construit INCINTA SOMES	324,548.99
TOTAL	569,305.02
Teren liber STATIE EPURARE URISOR	96,166.00
Teren construit STATIE EPURARE - URISOR	20,936.00
TOTAL	117,102.00
TOTAL GENERAL	686,407.02

- Aparține SC SOMEȘ S.A. , bun propriu , în cota de 1/1 parte, CUMPĂRARE , conform actelor de proprietate anexate

Evaluatorul a avut la dispoziție extras de carte funciară , sentințe civile în care proprietățile apar ca fiind libere de sarcini , respectiv Sentințe civile de punere în posesie , respectiv un contract de vânzare - cumpărare.

Din declarațiile proprietarilor această stare de fapt este identică și în prezent, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituiți, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

Evaluarea proprietății s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Conform solicitării clientului s-a urmărit estimarea unor „valori juste”, așa cum sunt ele definite în standardele internaționale.

Conform IAS 16 la capitolul "Evaluarea ulterioară recunoașterii inițiale", tratamentul contabil alternativ permis – " Ulterior recunoașterii inițiale ca activ, un element de terenuri și mijloace fixe trebuie înregistrat la valoarea reevaluată care reprezintă valoarea justă la momentul reevaluării, mai puțin orice amortizare ulterioară cumulată aferentă și pierderile ulterioare cumulate din depreciere. Reevaluările trebuie efectuate cu suficientă regularitate în așa fel încât valoarea contabilă să nu difere în mod semnificativ de valoarea care poate fi determinată pe baza valorii juste la data bilanțului"

Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este de obicei, valoarea lor de piață. Valoarea justă a celorlalte categorii de imobilizări corporale este valoarea lor de piață sau costul de înlocuire net atunci când nu există posibilități de a identifica o valoare de piață, întrucât acel gen de imobilizări corporale este foarte rar vândut. Având în vedere tipul proprietății s-a putut estima o valoare de piață.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” conform standardului internațional de evaluare.

Metodele de evaluare aplicate în prezentul raport au fost metoda comparațiilor de piață (pentru teren) , clădirile nefăcând obiectul reevaluării , conform solicitantului raportului de evaluare .



OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 30.12.2009, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este prezentată pe fiecare categorie de teren luat în calcul astfel:

DENUMIRE CLADIRE	SUPRAFATA mp	VALOARE/ mp	VALOARE INITIALA	VALOARE/mp REEVALUATA	VALOARE REEVALUATA	DIFERENTA
Teren liber SOMES	244,756.03	54.8750	13,430,986.93	61.3292	15,010,691.27	1,579,704.34
Teren construit SOMES	324,548.99	18.0510	5,858,433.82	25.3776	8,236,274.45	2,377,840.63
TOTAL	569,305.02		19,289,420.75		23,246,965.72	3,957,544.97
Teren liber STATIE EPURARE	98,166.00	54.8750	5,277,109.25	12.6888	1,220,231.14	-4,056,878.11
Teren construit STATIE EPURARE	20,936.00	18.0510	377,915.74	12.6888	265,652.72	-112,263.02
TOTAL	117,102.00		5,655,024.99		1,485,883.86	-4,169,141.13
TOTAL GENERAL	686,407.02		24,944,445.73		24,732,849.58	-211,596.16

- o Valoarea este una globală ;
- o Valoarea este pentru teren liber și nu include valoarea platformelor betonate , a împrejuririlor și se consideră ca fiind valoarea terenului liber respectiv a terenului cu construcții;
- o Cursul de schimb RON/EUR considerat este de 4.2296 RON ;
- o Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,

Ec. Daniel Pop

Expert evaluator - Membru titular ANEVAR



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren libere și terenuri cu construcții" situată în Dej, Str. Bistriței nr. 63, (sediul administrativ și baza de producție) loc Urișor FN, (STAȚIA DE EPURARE), Jud. Cluj. Proprietatea – terenuri supuse evaluării sunt prezentate în mod sintetic în funcție de locație, ținând cont de faptul că parcelele care dau suprafața totală sunt unele lângă altele :

DENUMIRE CLADIRE	SUPRAFATA mp
Teren liber INCINTA SOMES	244,756.03
Teren construit INCINTA SOMES	324,548.99
TOTAL	569,305.02
Teren liber STATIE EPURARE URISOR	96,166.00
Teren construit STATIE EPURARE - URISOR	20,936.00
TOTAL	117,102.00
TOTAL GENERAL	686,407.02

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

A fost evaluat întregul drept de proprietate, astfel:

- Aparțin S.C. SOMEȘ S.A., bun propriu, în cota de 1/1 parte, CUMPĂRARE, conform CF anexate:

Evaluatorul a avut la dispoziție extras de carte funciară, sentințe civile în care proprietățile apar ca fiind libere de sarcini, respectiv Sentințe civile de punere în posesie, respectiv un contract de vânzare - cumpărare.

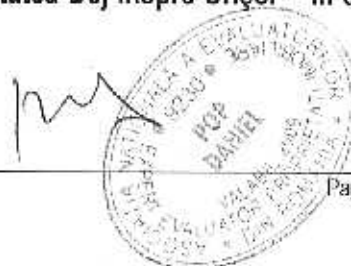
Din declarațiile proprietarilor această stare de fapt este identică și în prezent, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

Evaluarea proprietății s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIEREA ZONEI ȘI A VECINĂȚILOR

Proprietatea imobiliară – terenuri libere și terenuri cu construcții, sunt localizate astfel :

- Terenuri intravilan libere, aflate pe strada Bistriței, în incinta SOMEȘ S.A., format din parcele alăturate,
- Teren intravilan cu construcții de tip industrial, aparținând SOMEȘ S.A. și care constituie activele prin care societatea își desfășoară activitatea
- Teren intravilan situat în localitatea Dej înspre Urișor – în direcția Baia – Mare, în incinta stației de epurare biologică, într-o zonă cu caracter preponderent terenuri agricole, pe malul drept al râului Someș.
- Teren cu construcții – Stație biologică și anexe, situat în localitatea Dej înspre Urișor – în direcția Baia – Mare



DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Practic, pentru proprietățile studiate, piața este

- piața proprietăților administrative/comerciale, atât subpiața proprietăților strict administrative (acolo unde nu este posibilă reconversia comercială), cât și a spațiilor comerciale cu potențial de conversie pentru alte utilizări conform analizei celei mai bune utilizări.

Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economică a municipiului Dej.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți (situată pe subpiața¹ mai sus definită).

De menționat că proprietatea sub aspectul funcționalității și dotărilor este sub nivelul standardelor moderne practicate pe piață la momentul actual.

Atractivitate și competitivitate proprietății studiate provine din:

- ✓ Dispunere interioară corespunzătoare,
- ✓ Dimensiuni considerate corespunzătoare (în cazul dezmembrării),
- ✓ Existența instalațiilor și celorlalte dotări necesare funcționării în multiple domenii,
- ✓ Apropierea de mijloacele de transport industriale și în comun.
- ✓ Localizarea într-o zonă adecvată activității desfășurate.

¹ subpiețe aferente celei mai bune utilizări (dat fiind faptul că există mai multe tipuri de proprietăți delimitabile)

PREMIZELE EVALUĂRII

TIPUL VALORII

Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare 1 – IVA 1 – Evaluarea pentru raportare financiară prevede:

„Activele evaluate pentru raportarea financiară, cu excepția cazului în care circumstanțele și detalierea prezentării fac insuficientă aceasta, trebuie evaluate după cum urmează:

Toate proprietățile nespecializate, inclusiv proprietățile comerciale specializate, vor fi evaluate, pe baza valorii de piață, conform cu IVS1.

Proprietățile specializate vor fi evaluate utilizând CIN2, conform cu IVS 2.”

În conformitate cu standardul internațional IVS 1:

☐ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar trebui schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

☐ Costul de înlocuire Net (CIN) este o metodă de evaluare utilizată în raportarea financiară pentru a determina un înlocuitor pentru valoarea de piață a proprietăților specializate sau cu piețe limitate, pentru care informațiile de piață sunt limitate sau nu sunt disponibile. CIN se bazează pe o estimare a valorii de piață pentru utilizarea existentă a terenului plus costul curent brut (de înlocuire sau de reconstrucție) al amenajării terenului și construcțiilor atașate din care se scade cota uzurii fizice și tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare

Având în vedere cele de mai sus se constată că proprietatea subiect este:

➤ fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei

☐ „valori de piață” așa cum este ea definită³ în standardul internațional de evaluare IVS 1

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Decembrie 2009, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în partea a doua a lunii Decembrie 2009, care este și data raportului.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator în 22.11.2009, în prezența reprezentantului solicitantului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

² Costul de înlocuire Net

³ Valoarea de piață, așa cum a fost definită în IVS 1:

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

Handwritten signature



13. EVALUAREA TERENULUI

Abordarea prin comparații 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, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate 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 satisfăcător.

Pentru a stabili valoarea de piață a proprietății subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul localității și în special în zona de amplasare a proprietății subiect.

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

dreptul de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice utilități disponibile, zonarea, cea mai bună utilizare

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparativa - termen general care identifica procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Analizele amintite au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din tranzacții ale unor proprietăți imobiliare ale căror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

LISTARE IMOBILIE

1.1.1 Anunt

Persoana juridică, vand teren INTRAVILAN in municipiul Dej, suprafata 13.000 mp, CF si CU, 20 EUR/mp

Judet: Cluj

Oras: Dej, str. Bistriței, lângă stația PECO R&R și AUTOGARA DEJ

Data: 04-12-09

Comentarii: teren plan, teren liber cu destinația construcții industriale
Front la strada 20 ml, drum de acces din drumul național.
Toate utilitățile sunt la limita proprietății.

Telefon: 0766363191

1.1.2 Anunt

Persoana juridică vand teren INTRAVILAN in municipiul Dej, suprafata 15.500 mp, CF si CU, 17 EUR/mp ...

Judet: Cluj

Oras: Dej, str. Bistriței, într-o zonă periferică, la ieșirea din municipiul Dej

Data: 10-02-2009

Comentarii: teren plan, teren liber cu destinația construcții industriale
Front la strada 25 ml, drum de acces din drumul național.
Toate utilitățile sunt la limita proprietății.

Telefon:
0766363191

1.1.3 Anunt

Persoana juridică vand teren INTRAVILAN in loc. Dej, suprafata 16.000 mp, CF si CU, 20 EUR/mp ...

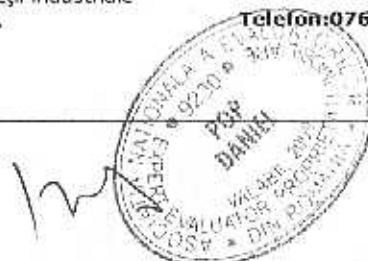
Judet: Cluj

Oras: Dej, str. Bistriței, lângă platforma industrială TRANSURB DEJ

Data: 13-12-2009

Comentarii: teren liber cu destinația construcții industriale
Front la strada 20 ml, drum de acces din drumul național.
Toate utilitățile sunt la limita proprietății.

Telefon: 0766363191



1.1.4 Anunt

Persoana fizică, vand teren INTRAVILAN in municipiul Dej, suprafața 14.000 mp, CF si CU, 10 EUR/mp

Judet: Cluj

Localitatea: Cuzdrioara, str. M. Eminescu

Data: 02-12-09

Comentarii: teren plan, teren cu construcții industriale
Front la strada 15 ml, drum de acces din drumul național.
Dispunde de toate utilitățile.

Telefon: 0766363191

1.1.5 Anunt

Persoana fizica vand teren INTRAVILAN in municipiul Dej, suprafața 15.000 mp, CF si CU, 6 EUR/mp ...

Judet: Cluj

Oras: Dej, str. Bistriței,

Data: 06-12-2009

Comentarii: teren plan, teren cu construcții industriale
Front la strada 16 ml, drum de acces din drumul național.
Dispunde de toate utilitățile.

Telefon: 0766363191

1.1.6 Anunt

Persoana fizica vand teren INTRAVILAN in loc. Dej, suprafața 16.000 mp, CF si CU, 7 EUR/mp ...

Judet: Cluj

Oras: Dej, str. Bistriței, pe platforma industrială CESOM SRL DEJ

Data: 12-12-2009

Comentarii: teren plan, teren liber cu construcții industriale
Front la strada 20 ml, drum de acces din drumul național.
Dispunde de toate utilitățile.

Telefon: : 0766363191

1.1.7 Anunt

Persoana juridică, vand teren INTRAVILAN in municipiul Dej, suprafața 20.000 mp, CF si CU, 6 EUR/mp

Judet: Cluj

Ora: Dej, str. Bala-Mare, la ieșirea din municipiul Dej

Data: 04-12-09

Comentarii: teren plan, teren liber cu destinația construcții industriale
Front la strada 20 ml, drum de acces din drumul național.
Toate utilitățile sunt la limita proprietății.

Telefon: 0766363191

1.1.8 Anunt

Persoana juridică vand teren INTRAVILAN in municipiul Dej, suprafața 23.000 mp, CF si CU, 4 EUR/mp ...

Judet: Cluj

Localitatea: Urisor, la intrarea în localitate.

Data: 10-02-2009

Comentarii: teren plan, teren liber cu destinația construcții industriale
Front la strada 25 ml, drum de acces din drumul național.
Toate utilitățile sunt la limita proprietății.

Telefon:
0766363191

1.1.9 Anunt

Persoana juridică vand teren INTRAVILAN in loc. Dej, suprafața 25.000 mp, CF si CU, 6 EUR/mp ...

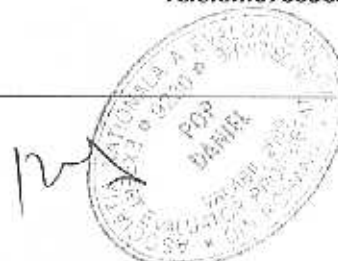
Judet: Cluj

Oras: Dej, str. Bala-Mare, la ieșirea din municipiul Dej

Data: 13-12-2009

Comentarii: teren plan, teren liber cu destinația construcții industriale
Front la strada 20 ml, drum de acces din drumul național.
Toate utilitățile sunt la limita proprietății.

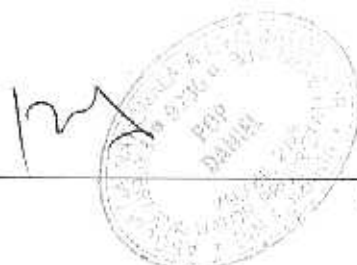
Telefon: 0766363191



1. TEREN LIBER, suprafata totala 14.600 mp**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA**

Teren INTRAVILAN in localitatea Dej , str. Bistritei FN

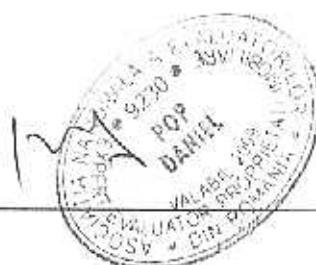
Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Suprafata	14,600.00	13,000	15,500	16,000
Pret oferta (Eur/mp)		20	17	20
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		20	17	20
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	ofertă	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3.00	2.60	3.00
Pret corectat		17.00	14.40	17.00
Localizare		mai favorabila	similar	mai favorabila
Valoarea corectiei (%)		-10%	0%	-10%
Pret corectat		15.30	14.40	15.30
Acces	direct	direct din strada	direct din strada	direct din strada
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		15.30	14.40	15.30
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		15.30	14.40	15.30
Utilitati	la limita prop.	la limita prop.	la limita prop.	la limita prop.
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		15.30	14.40	15.30
Suprafata	14,600.00	13,000	15,500	16,000
Corectie procentuala		-2%	1%	4%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.31	0.14	0.61
Pret corectat		14.99	14.54	15.91
Pret corectat		14.99	14.54	15.91
Planeitate teren	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		12.00	14.54	15.91
Total corectie bruta		5.01	2.74	5.31
			total corectie bruta cea mai mica	
Valoarea estimata	rotund	14.50 EUR/mp		
S teren = 14.600 mp		211,700 €	895,400 lei	
		curs euro:	4.2296 lei/euro	



2. TEREN AFERENT CONSTRUCTIILOR, suprafata totala 324.548,99 mp**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA**

Teren INTRAVILAN in localitatea Dej , str. Bistritei FN

Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Suprafata	324,548.99	14,000	15,000	16,000
Pret oferta (Eur/mp)		10	6	7
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		10	6	7
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	ofertă	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		1.50	0.90	1.05
Pret corectat		8.50	5.10	5.95
Localizare		mai favorabila	mai defavorabil	similar
Valoarea corectiei (%)		-10%	10%	0%
Pret corectat		7.65	5.61	5.95
Acces	direct din strada	direct din strada	direct din strada	direct din strada
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		7.65	5.61	5.95
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		7.65	5.61	5.95
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		7.65	5.61	5.95
Suprafata	324,548.99	14,000	15,000	16,000
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		7.65	5.61	5.95
Pret corectat		7.65	5.61	5.95
Planeitate teren	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		7.65	5.61	5.95
Total corectie bruta		2.35	1.41	1.05
				total corectie bruta cea mai mica
Valoarea estimata	rotund	6.0 EUR/mp		
S teren = 324548.99 mp		1,947,300 €	8,236,300 lei	
		curs euro:	4.2296 lei/euro	



1. TEREN LIBER, suprafata totala 117102 mp**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA**

Teren INTRAVILAN in localitatea Dej, str. Bistritei FN

Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Suprafata	117,102.00	20,000	23,000	25,000
Pret oferta (Eur/mp)		6	4	6
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		6	4	6
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	ofertă	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.90	0.60	0.90
Pret corectat		5.10	3.40	5.10
Localizare		mai favorabila	similar	mai favorabila
Valoarea corectiei (%)		-10%	0%	-10%
Pret corectat		4.59	3.40	4.59
Acces	direct	direct din strada	direct din strada	direct din strada
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4.59	3.40	4.59
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		4.59	3.40	4.59
Utilitati	la limita prop.	la limita prop.	la limita prop.	la limita prop.
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4.59	3.40	4.59
Suprafata	117,102.00	20,000	23,000	25,000
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4.59	3.40	4.59
Pret corectat		4.59	3.40	4.59
Planeitate teren	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		12.00	3.40	4.59
Total corectie bruta		1.11	0.60	1.41
			total corectie bruta cea mai mica	
Valoarea estimata	rotund	3 EUR/mp		
S teren = 117.102 mp		351,300 €	1,485,900 lei	
		curs euro:	4.2296 lei/euro	

REZULTATELE EVALUĂRII

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate (rotunjite):

DENUMIRE CLADIRE	SUPRAFATA mp	VALOARE/ mp	VALOARE INITIALA	VALOARE/mp REEVALUATA	VALOARE REEVALUATA	DIFERENTA
Teren liber SOMES	244,756.03	54.8750	13,430,886.93	61.3292	15,010,691.27	1,579,704.34
Teren construit SOMES	324,548.99	18.0510	5,858,433.82	25.3776	8,236,274.45	2,377,840.63
TOTAL	569,305.02		19,289,420.75		23,246,965.72	3,957,544.97
Teren liber STATIE EPURARE	96,166.00	54.8750	5,277,109.25	12.6888	1,220,231.14	-4,056,878.11
Teren construit STATIE EPURARE	20,938.00	18.0510	377,915.74	12.6888	265,652.72	-112,263.02
TOTAL	117,102.00		5,655,024.99		1,485,883.86	-4,169,141.13
TOTAL GENERAL	686,407.02		24,944,445.73		24,732,849.58	-211,596.16

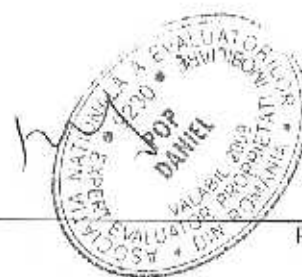
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

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

- o valoarea este una globală ;
- o cursul de schimb RON/EUR considerat este de 4.2296 ;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii DECEMBRIE 2009;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

ANEXE

1. Condiții și ipoteze limitative
2. Certificare
3. Extras de carte funciară și plan de amplasare în zonă



1. CONDITII ȘI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

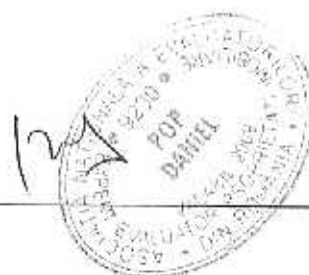
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciara și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;
- valoarea estimată în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.



2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam ca

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma PDG INVEST S.R.L. și angajații săi au încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Ec. Daniel Pop
Expert evaluator , membru titular ANEVAR

