

CUPRINS:

PARTE SCRISĂ

<b>1. REZULTATELE EVALUĂRII</b>	<b>3</b>
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
<b>2. DATE GENERALE</b>	<b>8</b>
2.1. Obiectul evaluării	8
2.2. Scopul evaluării	11
2.3. Clientul și destinatarul lucrării	12
2.4. Bazele evaluării	12
2.4.1. Ipoteze și 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
<b>3. PREZENTARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ</b>	<b>16</b>
3.1. Procedura specifica de expertiză - evaluare	23
<b>4. OBIECTIV 1 – EVALUAREA LA DATA DE 16.07.2003</b>	<b>25</b>
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
<b>5. OBIECTIV 2 – EVALUAREA LA DATA DE 15.05.2008</b>	<b>44</b>
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
<b>6. OBIECTIV 3 – EVALUAREA Dreptului de folosință a clădirilor și terenului</b>	<b>69</b>
<b>7. OPINII SEPARATE ALE EXPERTILOR PARTE</b>	<b>71</b>
<b>ANEXE</b>	
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 cost 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 piața imobiliară din România 2002-2003 Colliers	
13. Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloace fixe din grupa I Construcții avizat de Consiliul Tehnico-Științific al MLPAT nr 67/23.08.1999	
14. Îndreptar 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 Sahaia 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 suprafață 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 și construcțiile edificate pe acestea existente în situațiile financiar-contabile ale SC Institutul de Cercetări Alimentare SA București la data de 16.07.2003 și prezentate în tabelul următor:

Nr crt	Denumire mijloc fix din situația 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 Termică	1	31.03.1930	49.126.106,00	29.752.734,73	15
2	Clădire atelier întreținere	4	31.01.1930	50.441.037,00	30.550.735,77	2
3	Clădire atelier întreținere	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 știință	12	30.09.1967	619.951.459,00	546.621.399,78	6
8	Clădire știință 140,18 mp	13	31.01.1940	271.237.609,00	219.861.480,22	7
9	Clădire știință cu subsol	14	31.01.1930	201.711.098,00	152.738.652,42	8
10	Clădire știință cu subsol	15	31.01.1930	972.349.379,00	736.282.095,89	9
11	Clădire știință 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 locații decât cele ale terenurilor pentru care societatea avea emis titlul de proprietate (poz 15 - Bușteni iar poz 16 si 17 – str Ion Minulescu).

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

### 1.1 REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

- adecvarea

- o precizia
- o 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 achiziționate 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 deprecierei	medie	mică, în estimarea ratei de capitalizare
cantitatea informațiilor	suficientă	suficientă	suficientă

Având în vedere zona în care se găsește imobilul supus evaluării, destinația acestuia, cererea și oferta pieței, evaluatorul estimează valoarea de piață a clădirilor și 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 știință	12	1.913.378.979	315.831
8	Clădire știință 140,18 mp	13	535.209.509	66.343
9	Clădire știință cu subsol	14	931.663.118	108.086
10	Clădire știință cu subsol	15	3.263.335.852	378.592
11	Clădire știință cu subsol	16	4.085.065.445	368.214
12	Clădire administrativă nereproductivă	17	200.140.448	15.128
13	Clădire administrativă nereproductivă	18	898.806.660	104.274
14	Clădire administrativă nereproductivă	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
	<b>TOTAL</b>		<b>104.939.715.664</b>	<b>203.444.770</b>

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

				<i>Mai 2008</i>
3	Clădire atelier întreținere	5		240.849.427
4	Clădire locuit 1 ap	6		100.156.860
5	Clădire locuit 1 ap	7		394.896.242
6	Clădire locuit cu 1 etaj	8		245.940.734
7	Clădire știință cu caracter tehnic	12		358.547.648
8	Clădire știință	13		195.013.753
9	Clădire știință (subsol, parter, etaj)	14		1.150.201.380
10	Clădire știință (subsol, parter, etaj)	15		4.028.809.694
11	Clădire știință (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
	<b>Total clădiri inclusiv teren aferent</b>			<b>19.381.929.881</b>
	<b>Teren liber</b>			<b>180.070.202.024</b>

**ing. Mihai PAPASTERI**

expert evaluator proprietăți imobiliare

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

expert evaluator proprietăți imobile

## **1.2. CERTIFICARE**

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. Deasemenea certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizate, opiniile și 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 și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R. și are încheiata asigurare de răspundere profesională.

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., îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al A.N.E.V.A.R. și are competența întocmirii acestui raport.

**ing. Mihai Papasteri**

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

expert tehnic judiciar specializarea Evaluarea proprietății 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 și nu va putea fi publicat sau menționat în alt fel fără aprobarea scrisă a evaluatorului, referitoare la forma și contextul în care ar putea să apară.

### **1.4. Clauza de răspundere față de terți**

Acest raport este confidențial pentru Beneficiar și pentru consultanții acestuia și 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 București, str. Gârlei nr. 1, sector 1 și prezentate în tabelul următor.

Tabel 1 Prezentarea clădirilor evaluate

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 - ROL	Poz desen	
1	Centrala termica cu combustibil gazos S=60 mp	1	31.03.1930	29.752.734,73	15	
2	Cladire atelier Întreținere S=110,55 mp	4	31.01.1930	30.550.735,77	2	
3	Cladire atelier Întreținere 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	Clădire 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 știință cu caracter tehnic S=257,75 mp	12	30.09.1967	546.621.399,78	6	
8	Clădire știință S=140,19 mp	13	31.01.1940	219.861.480,22	7	
9	Clădire știință (subsol, parter, etaj) S=344,52 mp	14	31.01.1930	152.738.652,42	8	
10	Clădire știință (subsol, parter, etaj) S=1206,75 mp	15	31.01.1930	736.282.095,89	9	

11	Clădire știință (subsol, parter, 2 etaje) S=3081,66 mp	16	31.01.1928	3.045.706.941, 14	10	
12	Clădire administrativă nereproductivă S=74,01 mp	17	31.01.1930	39.264.888,95	11	
13	Clădire administrativă nereproductivă (subsol, parter, etaj) S=332,37 mp	18	31.01.1930	152.604.226,10	12	
14	Clădire administrativă nereproductivă (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 calitate de expert judiciar specialitatea evaluator proprietăți imobiliare și 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 și construcțiilor deținute de SC Institutul de Cercetări Alimentare SA București (ICA) R14702714 actuala SC Compania de Cercetări Aplicative și Investiții SA București, 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 și 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 și 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” și 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 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.”*

## 2. 3 CLIENTUL ȘI 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. și a Codului deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea față de client.

## 2.4. TIP DE VALOARE

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

**2.4.1. Ipotezele și condițiile limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:**

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

b. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Facem mențiunea că evaluarea este valabilă numai pentru ipoteza tranzacționării în bloc (în totalitate și nu pe bucăți) a proprietății imobiliare evaluate. Deasemenea valoarea de piață estimată nu poate fi utilizată în cazul evaluării ca întreprindere a societății proprietare (în acest caz ipoteza de bază este cea a utilizării în continuare și va ține cont de specificul activității și de situația financiară a activelor și pasivelor.)

c. Se presupune o stăpînire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.

d. Informațiile furnizate sunt considerate a fi reale.

e. Planurile și 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 proprietății, ce ar avea ca efect o diminuare a valorii de piață estimate.

g. Se presupune că proprietatea este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și național, privind protecția mediului înconjurător.

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

i. Valorile estimate se bazează pe previziunile și estimările de exploatare în condițiile pieții la data evaluării, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei valabili la acea

dată (și nu constatați retroactiv).

j. Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări sau pentru alte scopuri, toate datele având caracter de confidențialitate, 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 piață a proprietății, așa cum este definită de standardele ANEVAR - STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE IVS 1 și GN1.

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

#### **2.4.3. Data inspecției**

Inspecția proprietății a fost realizată în 25.04.2008 și 12.05.2008, de ing. Papasteri Mihai expert evaluator proprietăți imobiliare. Nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirii (fundații, structură etc). S-a analizat documentația prezentată.

#### **2.4.4. Metodologia de evaluare**

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

- metoda costurilor
- metoda de randament - capitalizarea chiriei
- metoda comparației pentru evaluarea la valoarea de piață a terenului

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 estimată.

#### **2.4.5. Surse de informații**

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](http://www.esop.ro), [www.anunturiiimobiliare.ro](http://www.anunturiiimobiliare.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imobiliare.run.ro](http://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 Arie 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 găsește în zona de nord a capitalei, fiind dispusă între malul sudic al lacului Băneasa și str. Gârlei, constituind baza unei peninsule, vis-à-vis față de lac fiind baza Foradex și sediile Helopal și Alka. Accesul în zonă se face din DN1 șos București-Ploiești (situată la cca 200 m) pe podul Băneasa și 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 și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestora. Au fost solicitate cărțile clădirilor și 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 și de reprezentantul proprietarului și 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 și 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 și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată. Proprietatea a fost inspectată la interior și exterior. Calculul suprafețelor a fost făcut după documentația cadastrală și 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	29.752.734,7 3	15	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn/metalică și geam normal, șarpantă de lemn și învelitoare țigla, zugrăveli în humă și vopsea în ulei, pardoseli din ciment sclivisit, instalație electrică de iluminat	
2	Cladire atelier întreținere S=110,55 mp	4	31.01.1930	30.550.735,7 7	2	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn/metalică și geam normal, șarpantă de lemn și învelitoare țigla, zugrăveli în humă și vopsea în ulei, pardoseli din ciment sclivisit, instalație electrică de iluminat	



3	Cladire atelier întreținere S=173,14 mp	5	31.10.1930		46.522.728,3 I	3	<p>Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie metalică și geam normal, șarpantă de lemn și învelitoare țiglă, zugrăveli în vopsea în ulci și plăcări parțiale faianță, pardoseli din gresie industrială, instalație electrică de iluminat, prezintă are un planșeu intermediar cu scară acces metalică pentru instalațiile speciale</p>	
4	Cladire locuit 1 ap S=30 mp	6	31.01.1930		1.188.396,71	4	<p>Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țiglă, zugrăveli în humă și vopsea în ulci, pardoseli din mozaic și parchet lemn, instalație electrică de iluminat, sobe pe gaze</p>	
5	Cladire locuit 1 ap S=283,88 mp	7	31.01.1930		55.438.864,3 I	14	<p>Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țiglă, zugrăveli în humă și vopsea în ulci, pardoseli din mozaic și dușumele lemn / parchet lemn, instalație electrică de iluminat, sobe pe gaze</p>	

6	Clădire locuit cu 1 etaj S=176,8 mp	8	31.01.1930	41.287.826,9 9	5	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țiglă, zugrăveli în humă și vopsea lavabilă, pardoseli din mozaic și dușumele lemn, instalație electrică de iluminat, centrală termică pe gaze, instalații sanitare	
7	Clădire știință cu caracter tehnic S=257,75 mp	12	30.09.1967	546.621.399,78	6	Cadre din beton armat, închideri perimetrice de zidărie, ferestre cu tâmplărie metalică și geam normal, șarpantă tip terasă, zugrăveli în humă, pardoseli din mozaic și ciment sclivisit, instalație electrică de iluminat, instalații sanitare, spațiu cu destinație industrială	
8	Clădire știință S=140,19 mp	13	31.01.1940	219.861.480,22	7	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țiglă, zugrăveli în humă și vopsea lavabilă, pardoseli din gresie industrială, instalație electrică de iluminat, instalații sanitare, spațiu cu destinație industrială	

9	Clădire știință (subsol, parter, etaj) S=344,52 mp	14	31.01.1930	152.738.652,42	8	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țigă, zugrăveli în vopsea lavabilă, placări faianță în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic și parchet lemn, instalație electrică de iluminat, centrală termică pe gaze, instalații sanitare	
10	Clădire știință (subsol, parter, etaj) S=1206,75 mp	15	31.01.1930	736.282.095,89	9	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țigă, zugrăveli în humă, placări faianță în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic și parchet lemn, instalație electrică de iluminat, centrală termică pe gaze, instalații sanitare	
11	Clădire știință (subsol, parter, 2 etaje) S=3081,66 mp	16	31.01.1928	3.045.706.941,14	10	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țigă, zugrăveli în humă, placări faianță în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic și parchet lemn, instalație electrică de iluminat, sobe pe gaze, instalații sanitare	

12	Clădire administrativă neproductivă S=74,01 mp	17	31.01.1930	39.264.888,9 5	11	Zidărie autoportantă, ferestre cu tâmplărie lemn și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țiglă, zugrăveli în vopsea lavabilă, placări faianță în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic și parchet lemn, instalație electrică de iluminat, sobe pe gaze, instalații 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 și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țiglă, zugrăveli în vopsea lavabilă, placări faianță în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic și parchet lemn, instalație electrică de iluminat, sobe pe gaze, instalații 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 și geam normal, uși lemn vopsite, șarpantă de lemn și învelitoare țiglă, zugrăveli în vopsea lavabilă, placări faianță în grupurile sanitare, pardoseli din mozaic și parchet lemn, instalație electrică de iluminat, sobe pe gaze, instalații sanitare	

18	Static transformare 100 kW S=50 mp	2	01.03.1930			Zidărie autoportantă, șarpantă tip terasă, ușă metalică, construcție cu destinație 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	Suprafat a 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 atelier, 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 pereti
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 inchiriat 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 dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr 2835 emis de Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor la **11.12.2002.**

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

### **Urbanism**

- în absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut 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 și sunt ocupate și folosite fără încălcarea prevederilor legale.

### **Teren și contaminări**

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

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unor clădiri similare celor analizate;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau eventuala contaminare a terenului și a apei freatică. 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 și 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 același nume, zonă situată în nordul orașului București și care poate fi caracterizată ca fiind funcțională datorită regularității și 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 și pe străzile secundare la cca. 300 - 800 m. de lac, dar numai loturi mici între 200 și 500 mp cu destinație rezidențială.

### **Analiza ofertei competitive – anul 2008**

În urma analizei efectuate a reieșit 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 și locație). Evaluatorul apreciază că gradul de atractivitate al zonei este în creștere o dată cu dezvoltarea zonei adiacente Ion Ionescu de la Brad – Gheorghe Sisești și după definitivarea proiectelor de canalizare și 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 și 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 și s-au efectuat mai ales în zona de capăt a străzii Gârlei (către lac) și 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) și 2500-3000 Euro (în funcție de indicatorii urbanistici obținuți și de apropierea de DNI 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<sup>00</sup> la adresa proprietății imobiliare ce constituie obiect al cauzei civile, situat în București, str. Gârlei nr. 1, sectorul 1:

- persoane implicate: Aposteanu Constantin-Marius, Domnișoru Gheorghe-Marian, Funieru Nicolae-Dan, Mencinicopschi Gheorghe, Pantiș 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, Vișan Bogdan-Daniel, Ștefan Nicolae, Ene Vica, Petre Alexandru, Safta Mihaela, Marinescu Grigore, Baci Constantin și Sin Gheorghe;
- parte vătămată: Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – prin Direcția Juridică;

În data de 14.04.2008 la ora 9<sup>00</sup> la imobilul din București, str. Gârlei nr. 1, sectorul 1, s-au prezentat Dacia Tomșa – expert contabil, Vereanu Valeriu, Sin Gheorghe, Baci Constantin, Săvulescu Vlad, Dunăreanu Mihail – expert tehnic, avocat Ghenuș Mihai și avocat Brâncuși Marius Gabriel. Celelalte persoane convocate nu s-au prezentat și nici nu au mandatat alte persoane să îi reprezinte. S-a încheiat un Proces-verbal semnat de participanții la convocare și 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 aceeași adresă. Deasemenea am informat pe fax despre această a doua convocare și avocații părților: Stan Anișoara, Leanca Valentin, Dumitrașcu Lucian, Iancu Bogdan, Vlad Adrian Mihalache, Adina Manole, Bogdan Panaitescu, Gutium Eugenia, Brisca Adrian Daniel, Nicolescu Claudia, Brâncuși Marius Gabriel și Ghenuș Mihai.

În data de 25.04.2008 la ora 11<sup>00</sup> la imobilul din București, str. Gârlei nr. 1, sectorul 1, s-au prezentat Dacia Tomșa – expert contabil, Vereanu/Valeriu, Burlacu/Cristina – expert tehnic/Dunăreanu Mihail – expert tehnic, avocat Ghenuș Mihai și avocat Dumitrașcu Lucian. Celelalte persoane convocate nu s-au prezentat și nici nu au mandatat alte persoane să îi reprezinte. S-a încheiat un Proces-verbal semnat de

participanții la convocare și prezentat în anexă la raportul de expertiză. S-a procedat la identificarea clădirilor și au fost efectuate fotografii exterioare și interioare. Datorită complexității lucrării și 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 Dumitrașcu Lucian.

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

## 4. OBIECTIV 1 – EVALUAREA CLĂDIRILOR ȘI 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 proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală care este fizic posibilă fundamentat adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare. Cea mai bună utilizare este analizată, uzual, într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber.
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Ținând cont de tipul construcțiilor, 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 informații)**

Baza evaluării realizată în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață, așa 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 deprecierei 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 deprecierei 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 deprecierei 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 deprecierei impune evaluatorului să analizeze separat fiecare