

NCV 2.721 / 02.05.2017

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară: Teren și clădire administrativă



Adresă proprietate: Municipiul Iași, Str. Costache Negri, nr. 48, județul Iași
Proprietar: SC IPROCHIM SA
Client: SC IPROCHIM SA
Solicitant credit: SC IPROCHIM SA
Utilizator desemnat: PIRAEUS BANK SA

- aprilie 2017 -

*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 Societății Comerciale **NEOCONSULT VALUATION S.R.L.** în calitate de evaluator, al **SC IPROCHIM SA** în calitate de solicitant credit, al **SC IPROCHIM SA** în calitate de client și al **PIRAEUS BANK SA** în calitate de utilizator desemnat al raportului*

REZUMAT – fapte, ipoteze speciale, rezultatele analizelor, concluzii

În conformitate cu contractul de evaluare și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv SC IPROCHIM SA în calitate de client și PIRAEUS BANK SA în calitate de utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat cu scopul garantare credit; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la *proprietatea imobiliară*: Teren și clădire administrativă situată în Municipiul Iași, Str. Costache Negri, nr. 48, județul Iași proprietate a SC IPROCHIM SA și este compusă din:

- Teren în suprafață totală de 3.875,39 mp format din:

TEREN							
Nr. crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Parcela	Tip teren	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	138012	8951/1/1	p1/1(987/1)	intravilan	curti constructii	3.875,39 m ²	în proprietate
Total - TEREN						3.875,39 m²	

- Observații privind terenul:

- există observații și sunt reprezentate de:
- parcela p1/1(987/1) cu nr. CAD 8951/1/1 din CF 138012 are acces direct și către str. Sf. Sava, deschiderea fiind de aproximativ 75 m, însă prin amplasarea construcției C1 accesul auto către parcare este limitat din str. Sf. Sava datorită lățimii de aprox. 3,0 – 3,5 m (nu permite accesul și ieșirea simultană a două autovehicule și nu are lățimea minimă pentru cale de acces), accesul dinspre str. Sf. Sava fiind un acces mai mult pietonal iar singura posibilitate pentru asigurarea accesului auto către parcare este dinspre str. Costache Negri; astfel, având în vedere forma terenului și amplasarea construcțiilor pe teren **se impune luarea în garanție și a căilor de acces ce asigură accesul auto către str. Costache Negri**; căile de acces aparțin SC IPROCHIM SA, și sunt reprezentate de:

TEREN - cai de acces (ce trebuie luate în garanție pentru asigurarea accesului auto în caz de executare silită a garanției)							
Nr. crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Parcela	Tip teren	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	154001	8951/1/2	p1/2(987/2)	intravilan	curti constructii	97,23 m ²	în proprietate SC IPROCHIM SA, trotuar în lungul caili de acces
2	153999	8951/1/3	p1/3(987/3)	intravilan	curti constructii	271,76 m ²	în proprietate SC IPROCHIM SA, cale de acces, drept de servitute în favoarea:
3	154004	8951/1/10	p1/10(987/10)	intravilan	curti constructii	373,88 m ²	în proprietate SC IPROCHIM SA, cale de acces, drept de servitute în favoarea:
4	154002	8951/1/11	p1/11(987/11)	intravilan	curti constructii	63,91 m ²	în proprietate SC IPROCHIM SA, trotuar în lungul caili de acces
5	154003	8951/1/12	p1/12(987/12)	intravilan	curti constructii	214,19 m ²	în proprietate SC IPROCHIM SA, cale de acces, drept de servitute în favoarea:
Total - TEREN						1.020,96 m²	

- **Construcții:** pe terenul descris mai sus se află un număr de 4 construcții/clădiri întabulate cu aria construită la sol de 1.594,05 mp, arie construită desfășurată de 3.910,24 mp și arie utilă totală de 3.218,57 mp descrise astfel:

CONSTRUCTII									
Nr. crt.	Nr. CF	Nr. cad.	Denumire	Regim inaltime	An PIF	Ac (mp)	Ad (mp)	Au (mp)	Observatii
1	138012	8951/1/1-C1	C1-Cladire administrativa	S+P+mezanin parțial+1E parțial+ mansarda parțiala	1955	1.242,94 m ²	3.559,1 m ²	2.900,02 m ²	parțial renovată în 1999 când au fost realizate și câteva lucrări de consolidare prin camășuirea a doi stalpi (la subsol și parter)
2	138012	8951/1/1-C4	C4-Magazie metalica	P	1999	138,74 m ²	138,7 m ²	136,02 m ²	
3	138012	8951/1/1-C5	C5-Magazie metalica	P	1999	23,68 m ²	23,7 m ²	23,22 m ²	
4	138012	8951/1/1-C6	C6-Anexa/magazie	P	1955	188,69 m ²	188,7 m ²	159,32 m ²	
Total - CONSTRUCTII						1.594,05 m²	3.910,24 m²	3.218,57 m²	

- Observații privind construcțiile:

- există observații și sunt reprezentate de:
- cu ocazia inspecției s-a constatat că între construcțiile C4-Magazie metalică și C5-Magazie metalică a fost edificată o construcție metalică de tip garaj ce nu este întabulată; în cadrul raportului de evaluare această construcție nu a fost luată în considerare.



- Cote indivize / spații comune:
 - nu există;
- Precum și următoarele componente non-imobiliare:
 - nu au fost identificate astfel de componente incluse în valoarea opinată.

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2 – Prezentarea datelor.

Proprietatea evaluată, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- terenul: deținut cu drept de proprietate, exclusivă dobândit prin altă modalitate, respectiv:
- clădiri/construcții: deținute cu drept de proprietate, dobândită/e prin altă modalitate, respectiv:
- componente non-imobiliare: nu este necesară o descriere a acestor drepturi deoarece în valoarea opinată nu sunt incluse și componente non-imobiliare.

Proprietatea evaluată are înscrise în cartea funciară următoarele mențiuni referitoare la sarcini:

- nu există sarcini înscrise în cartea funciară a imobilului evaluat;
- unul sau mai multe drepturi de suprafață ce afectează drepturile asupra proprietății;
- unul sau mai multe drepturi de servitute ce afectează drepturile asupra proprietății;
- unul sau mai multe drepturi de ipotecă ce afectează drepturile asupra proprietății;
- alte sarcini ce afectează drepturile asupra proprietății;

Descrierea completă a ipotecilor și sarcinilor înscrise în cartea funciară sunt prezentate în capitolul „2.1.-Identificare proprietăți imobiliare subiect. Descriere juridică”.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în capitolul 1.3 - Scopul Evaluării) corelat cu specificațiile GEV 520 referitoare la evaluarea pentru garantarea împrumutului, tipul valorii adecvat este „valoarea de piață”.

Proprietatea a fost inspectată în data de 24.04.2017 personal de către evaluator autorizat LAZĂR VASILE MARIUS împreună cu reprezentantul clientului; data evaluării este 25.04.2017; cursul valutar valabil la această dată este 4,5340 RON pentru 1 EUR.

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare Standardele de Evaluare a Bunurilor – 2016, precum și alte standarde și ghiduri de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Valoarea raportată nu este determinată pe baza unei/unor ipoteze speciale așa cum se prezintă în capitolul 1.9 – Ipoteze și ipoteze speciale.

În ceea ce privește riscul de garanție, apreciem că riscul garanției trebuie să ia în considerare valoarea acesteia și rapiditatea posibilității de valorificare a ei. În acest sens, valoarea rezultată este mare (de ordinul milioane de euro) iar garanția ar putea fi valorificată în termen de 12 luni – 24 luni. În concluzie, riscul general al acestei garanții poate fi mediu, în condițiile conservării ipotezelor speciale evidențiate în acest raport, pe perioada creditării.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarei indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Abordarea prin VENIT	Abordarea prin COST
rezultatul în EUR	1.575.000 eur	1.636.000 eur
rezultatul în LEI	7.141.100 ron	7.417.000 ron
analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii		
Adecvarea	bună	slabă



Precizia	bună	rezonabilă
Cantitatea de informații de piață	suficientă	suficientă

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că **indicația asupra valorii de piață** a amplasamentului analizat, la data de 25.04.2017 este cea obținută în abordarea prin venit, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente. Astfel, indicația valorii de piață este:

1.575.000 EUR
(echivalent a 7.141.100 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- valorile opinat sunt fără TVA;
- valoarea opinată include și valoarea terenului (1.375.800,00 eur, echivalent a 6.237.900,00 ron);
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie 2017;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

Raport de evaluare realizat de:



NEOCONSUL
VALUATIO

