

SOCIETATEA COMERCIALĂ

**CMF CONSULTING S.A.**

**CONSULTANȚĂ - EVALUĂRI - RESTRUCTURĂRI**

București, sect 3, Str. Traian Popovici 91, bl.B7, sc. 1, ap. 4, RC J40/31542/92,

e-mail: office@cmfconsulting.ro, tel/fax + 4 021 3217857 tel 072 3 190227, CIF RO3023351

Membru fondator al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România

Partener al "Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști"

Membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România ANEVAR

Capital social integral varsat: 109.080 lei

www.cmfconsulting.ro



# RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri la 31.12.2013,**

amplasate în

- B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București
- Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, Jud. Prahova

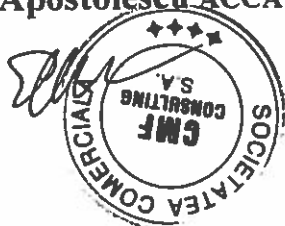
apartinând: S.C. STIROM S.A.

Întocmit  
Ing. Mihaela CHIRIȚĂ MA



**DIRECTOR GENERAL:**

**Ec. Elena Apostolescu ACCA**



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CMF CONSULTING S.A. București, al clientului și al destinatarului.

- Februarie 2014 -

Către

**S.C. STIROM S.A.**

Stimați domni,

În conformitate cu contractul nr. 14014/2014 **S.C. CMF CONSULTING S.A.** a procedat la estimarea valorii juste a terenurilor aparținând **S.C. STIROM S.A.** care existau în sold la data de 31 decembrie 2013 și amplasate în:

- B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3
- Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, jud. Prahova

În mod specific noi am fost solicitați să întocmim o lucrare de determinare a valorii juste a imobilizărilor corporale care să corespundă cu cerințele standardelor internaționale de evaluare și de raportare financiară.

Standardele internaționale de evaluare și de raportare financiară pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- Standardul Internațional de Evaluare **IVS - Cadru general**
- Standardul Internațional de Evaluare **IVS 101- Sfera misiunii de evaluare**
- Standardul Internațional de Evaluare **IVS 102 - Implementare**
- Standardul Internațional de Evaluare **IVS 103 - Raportarea evaluării**
- Standardul Internațional de Evaluare **IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare**
- Standardul Internațional de Evaluare **IVS 300 - Evaluări pentru raportarea financiară**
- Standardul Internațional de Contabilitate **IAS-16 - Imobilizări corporale**
- Standardul Internațional de Contabilitate **IAS-40 – Investiții imobiliare**
- Standardul Internațional de Contabilitate **IAS-36 – Deprecierea activelor**
- Standardul Internațional de raportare financiară **IFRS 13 – Măsurarea valorii juste**

Cu stimă,

Ec. Elena Apostolescu ACCA



## SINTEZĂ

- ✓ **Tip de proprietate:** terenuri
- ✓ **Proprietar:** S.C. STIROM S.A.
- ✓ **Evaluator:** S.C. CMF CONSULTING S.A.
- ✓ **Scopul evaluării:** raportare financiară la 31.12.2013
- ✓ **Data evaluării:** 31.12.2013
- ✓ **Data întocmirii raportului :** 04.02.2014
- ✓ **Curs valutar:** 1 EURO = 4,4847 RON

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, opinia evaluatorului este că așa cum se prezentau la data evaluării, valoarea justă a terenurilor, aparținând S.C. STIROM S.A. este:

(RON)				
Nr. crt.	Adresa	Suprafață (mp)	Valoare contabilă la 31.12.2013	Valoare justă la 31.12.2013
1.	B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3	138,215	61,211,277	61,985,281
2.	Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, jud. Prahova	4,200	372,011	376,715
<b>Total teren</b>		<b>142,415,000</b>	<b>61,583,288</b>	<b>62,361,996</b>



## CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR.
- Raportul este din birou, fără inspecția proprietăților obiect al acestui raport, pe baza informațiilor obținute cu ocazia inspecțiilor efectuate pentru raportul de evaluare efectuat la data de 31.12.2012.
- În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EI, EPI, EBM și VE, membru acreditat ANEVAR, legitimație nr. 11375, valabilă 2014
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 04.02.2014

Evaluator: Ing. CHIRIȚĂ Mihaela MAA



## CUPRINS

<b>SINTEZĂ</b>	<b>2</b>
<b>1. PRECIZĂRI PRELIMINARE</b>	<b>5</b>
1.1. OBIECTUL LUCRĂRII	5
1.2. PREZENTAREA CONSULTANTULUI	5
1.3. PREZENTAREA CLIENTULUI ȘI DESTINATARULUI	5
1.4. DATA ȘI SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE	6
1.6. RESPONSABILITATEA FATĂ DE TERȚI	6
1.7. DEFINIȚIA VALORII STABILITE	6
1.8. IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
<b>2. PREZENTAREA S.C. STIROM S.A.</b>	<b>9</b>
<b>3. DESCRIEREA ACTIVELOR</b>	<b>10</b>
3.1. B-DUL THEODOR PALLADY, NR. 43-45, BUCUREȘTI	10
3.2. TARLA 16, PARCELA A104/90/1, BLEJOI, JUD. PRAHOVA	11
<b>4. PREZENTAREA PIETEII IMOBILIARE</b>	<b>13</b>
<b>5. EVALUARE</b>	<b>15</b>
5.1. METODOLOGIE	15
5.2. CERINȚELE STANDARDULUI DE CONTABILITATE - IAS 16 - IMOBILIZĂRI CORPORALE	15
5.3. CERINȚELE STANDARDULUI DE CONTABILITATE - IAS40 - INVESTIȚII IMOBILIARE	16
5.4. CERINȚELE STANDARDULUI INTENAȚIONAL DE RAPORTARE FINANCIARĂ IFRS 13 - MĂSURAREA VALORII JUSTE	18
5.5. EVALUAREA TERENURILOR	19
5.5.1. B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3	19
5.5.2. Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, jud. Prahova	21
<b>6. PREZENTAREA REZULTATELOR</b>	<b>24</b>
<b>ANEXE</b>	<b>25</b>

## 1. PRECIZĂRI PRELIMINARE

### 1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea Raportului de estimare a valorii juste a terenurilor, aparținând S.C. STIROM S.A. aflate în sold la 31 decembrie 2013.

### 1.2. PREZENTAREA CONSULTANTULUI

S.C. CMF CONSULTING S.A. București a fost înființată în anul 1992, având drept obiect de activitate consultanța în probleme de management, analiză financiară și dezvoltare. De la înființare și până în prezent, activitatea societății s-a concretizat în principal, în elaborarea de studii de evaluare, studii de fezabilitate, studii de restructurare, lucrări de pregătire a privatizării, constituirii de societăți mixte. Echipa de experți a societății, împreună cu colaboratorii săi - firme specializate și experți persoane fizice, a elaborat peste 4.600 de studii de evaluare (pentru privatizare, asociere, fuziune, divizare, majorare de capital, raportare financiară, IPO).

#### Datele de identificare ale consultantului:

Adresă: București, Str. Traian Popovici nr. 91, bloc b7, sc.1, ap. 4, sect.3

Telefon/ Fax: 021/326 08 92/ 021/321 78 57

E-mail: office@cmfconsulting.ro

Registrul Comerțului sub nr. : J40/31542/1992

Cod de înregistrare fiscală: RO3023351

### 1.3. PREZENTAREA CLIENTULUI ȘI DESTINATARULUI

Clientul și destinatarul raportului de evaluare: S.C. STIROM S.A.

### 1.4. DATA ȘI SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezenta lucrare pune la dispoziția destinatarului un raport de evaluare a terenurilor pentru raportare financiară.

Data efectivă a evaluării pentru care sunt valabile concluziile prezentului raport este 31 decembrie 2013.

Data întocmirii raportului de evaluare este 04 februarie 2014.

## 1.5. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. CMF CONSULTING S.A., al clientului și al destinatarului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

## 1.6. RESPONSABILITATEA FATĂ DE TERȚI

Raportul este destinat scopului precizat la pct. 1.4. și numai pentru uzul clienților și destinatarilor menționați la pct. 1.3. Raportul este confidențial pentru beneficiar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de alte persoane, în nici o circumstanță.

## 1.7. DEFINIȚIA VALORII STABILITE

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare 2011, IVS 300 – Evaluări pentru raportare financiară: *“Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării”*

În cazul în care pentru un activ există o piață activă valoarea de piață a acestuia este aceeași cu valoarea justă. În cazul în care nu există piață activă se estimează valoarea justă.

Valoarea de piață a unui activ este definită în standardul internațional de evaluare “IVS – Cadru general” și anume:

*«Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ».*

## 1.8. IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- ✓ Acest raport de evaluare a fost elaborat de către S.C. CMF CONSULTING S.A., în calitate de consultant al clientului având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta și urmează a fi folosit în vederea raportării financiare;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai

la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;

- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Proprietățile imobiliare nu au fost văzute și inspectate de către reprezentanții CMF CONSULTING, evaluarea este din birou, pe baza informațiilor și inspecțiilor efectuate pentru raportul de evaluare efectuat la data de 31.12.2012;
- ✓ Evaluarea proprietăților a fost efectuată în ipoteza că de la data inspecției și până la data evaluării nu au avut loc schimbări de nici o natură care ar fi putut duce la modificarea valorii estimate;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți și/sau a unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- ✓ Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- ✓ Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind construcțiile și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată. Evaluatorul nu a efectuat o analiză a construcțiilor, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate într-o stare tehnică bună. Evaluatorul nu-și poate exprima opinia asupra stării tehnice a acelor părți neinspectate și acest



raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;

- ✓ Previziunile și estimările privind exploatarea acestor terenuri ca active sunt bazate pe informațiile primite de la "operatori", în condiții curente ale pieței. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile economice ce pot apare ulterior evaluării;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Crizele macroeconomice neprevăzute au un efect brusc și dramatic asupra pieței. Acesta se poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu neintrare în tranzacție pâna când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este în această perioadă rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut;
- ✓ Activele, de natura terenurilor, nu au fost măsurate de reprezentanții S.C. CMF CONSULTING S.A., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de societate. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- ✓ Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau să depuna mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată pentru asigurare;
- ✓ Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară;
- ✓ Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare

## **2. PREZENTAREA S.C. STIROM S.A.**

**Denumire:** S.C. STIROM S.A.

**Forma juridică:** societate comercială pe acțiuni

**Sediul social:** B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, sector 3, București

**Nr. înregistrare la R.C.:** J40/10/1990

**Cod unic de înregistrare:** 335588

**Atribut fiscal:** RO

### 3. DESCRIEREA ACTIVELOR

- **Identificarea terenurilor:** La data evaluării societatea comercială deține terenuri amplasate în două locații care din punct de vedere al înregistrărilor contabile situația terenurilor este următoarea:

(RON)			
Nr. crt.	Adresă	Suprafața (mp)	Valoare contabilă la 31.12.2018
1.	B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3	138,215	61,211,277
2.	Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, jud. Prahova	4,200	372,011
<b>Total teren:</b>		<b>142,415,00</b>	<b>61,583,288</b>

#### 3.1. B-DUL THEODOR PALLADY, NR. 43-45, BUCUREȘTI

- **Localizare:** Zona Theodor Pallady, amplasată în estul Municipiului Bucureștiului
- **Probleme de mediu:** nu se cunosc a exista
- **Categorie teren:** intravilan
- **Categorie de folosință:** curți construcții
- **Dimensiuni teren și construcții:** conform planuri de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și situației din teren, la data evaluării:
- Teren în suprafață totală de 138.595 mp, din care 380 mp în cota indiviză;
  - Suprafața totală construită la sol:  $A_c = 96.328,36$  mp;
  - Suprafața totală desfășurată:  $A_{cd} = 117.267,48$  mp
- **Teren în exces:** nu este cazul
- **Vecinătăți:**
- | Orientarea | Vecinul  |
|------------|--|
| • Nord     | Proprietate industrială, pe o lungime de aproximativ 400 m |
| • Sud      | Bdul Theodor Pallady, pe o lungime de aproximativ 300 m    |
| • Est      | Proprietate industrială, pe o lungime de aproximativ 600 m |
| • Vest     | Proprietate industrială, pe o lungime de aproximativ 500 m |
- **Dimensiune la stradă:** aprox 300 m la Bdul Theodor Pallady, pe limita sudică a perimetrului, conform plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

➤ **Caracteristicile amplasamentului:**

- Îmbunătățiri aduse terenului:
  - Nivelări: da
  - Borduri: da
  - Trotuare: da
  - Pavaje: da

➤ **Utilități:**

- Rețea de alimentare cu apă: da
  - Rețea de canalizare: da
  - Rețea de energie electrică: racord propriu la rețeaua de utilități a zonei
  - Rețea de termoficare: nu, centrală termică proprie
  - Rețea de telefonie: da
  - Rețea de gaze: da
  - Drum de acces: direct din Bdul Theodor Pallady, pe limita sudică a perimetrului
- **Topografia terenului:** plan, cu forma poligonală așa cum rezultă din plan de amplasament
- **Utilizare:** în exploatare

### **3.2. TARLA 16, PARCELA A104/90/1, BLEJOI, JUD. PRAHOVA**

- **Localizare:** Din punct de vedere administrativ aparține localității Blejoi, limitrof Municipiul Ploiești, periferic, cardinal nord - est, zona comercială amplasată în vecinătatea liniei de centură nord, intersecția între DN1 și drumul județean spre Blejoi
- **Probleme de mediu:** neidentificate în cadrul inspecției
- **Categorie teren:** extravilan
- **Categorie de folosință:** agricol
- **Dimensiuni teren și construcții:** conform planuri de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și situației din teren, la data inspecției:
- Teren în suprafață totală de 4,200 mp;
  - Suprafața totală de teren utilizabilă: 4.200 mp

➤ **Vecinătăți:**

Orientarea	Vecinul
Nord	Teren liber, pe o lungime de aproximativ 410,75 m
Sud	Teren liber, pe o lungime de aproximativ 411,69 m
Est	Teren liber, pe o lungime de aproximativ 10,24 m
Vest	Dj 102, pe o lungime de aproximativ 10,22 m

➤ **Dimensiune la stradă:** 10,22 m, pe limita vestică a perimetrului, conform plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

➤ **Caracteristicile amplasamentului:**

- Îmbunătățiri aduse terenului:
  - Nivelări: da
  - Borduri: nu
  - Trotuare: nu
  - Pavaje: nu

➤ **Utilități:**

- Rețea de alimentare cu apă: în zonă
- Rețea de canalizare: în zonă
- Rețea de energie electrică: în zonă
- Rețea de termoficare: nu
- Rețea de telefonie: în zonă
- Rețea de gaze: în zonă
- Drum de acces: direct din Dj 102, pe limita vestică a perimetrului

➤ **Topografia terenului:** plan, cu forma poligonală așa cum rezultă din plan de amplasament

➤ **Servituți:** nu este cazul

➤ **Construibilitate:** Din informațiile deținute de evaluator zona este traversată de conducte magistrale de gaze naturale și de conducte de țigăi. **În absența unor informații certe vom considera că gradul de utilizare al terenului ar putea să fie afectat de restricții de construibilitate.**

➤ **Utilizare:** în afara exploatării

## 4. PREZENTAREA PIETEI IMOBILIARE

- **Evoluția valorilor imobiliare: *Mediul investițional*** Pe parcursul anului 2013 cele mai multe tranzacții în România au fost înregistrate pe piața de retail, iar New Europe Property Investors (NEPI) a fost cel mai activ cumpărător.

În T3 2013 grupul a achiziționat o participație de 70% în proiectul Mega Mall, un centru comercial de 70.000 mp GLA din București ce urmează a fi dezvoltat în parteneriat cu compania austriacă Real4You.

Conform studiilor Jones Lang LaSalle randamentele pe piața imobiliară în cel de-al treilea trimestru al anului 2013 sunt cele prezentate în tabelul următor:

Yields/ Randamente	Office/ Birouri	Shopping Centers/ Centre Comerciale	Industrial/ Industrial
<b>Q3/T3 2013</b>	<b>8.25%</b>	<b>8.5%</b>	<b>10.0-11.0%</b>

Source/Sursă: Jones Lang LaSalle

Fondurile de investiții ce monitorizează România în 2013 sunt cu precădere fonduri care caută să îmbunătățească profilul proiectelor achiziționate (value-add) și fonduri oportuniste, care nu pot oferi prețuri ridicate din cauza randamentelor mari pe care trebuie să le obțină pentru investitori.

În 2013, pe piețele de birouri și retail, interesul investitorilor s-a mutat dinspre proprietățile *prime* către cele secundare, care oferă oportunități de îmbunătățire printr-un management eficient.

- **Piața terenurilor :** Analizii imobiliari spun că segmentul terenurilor a fost cel mai intens supus boom-ului între 2006 și 2008, iar prețurile au urcat la un nivel exagerat. Criza a înghețat tranzacțiile pe acest segment, așa că prețurile au scăzut foarte mult.

„Toată lumea a cumpărat terenuri, ceea ce a dus la amplificarea boom-ului, între timp s-a ales toată lumea s-a ales cu terenuri, cele mai multe, erau cu scop speculativ, între timp a venit criza, s-a terminat cash-ul, terenurile au rămas în proprietatea noilor proprietari, iar cererea a scăzut”, explică Daniel Crainic, specialist în piața imobiliară. Terenurile din Moldova și Dobrogea s-au ieftinit cu până la 80 la sută în ultimii cinci ani. Este cea mai mare scădere de prețuri la

nivelul țării. Ceva mai ferite de ieftiniri au fost terenurile din Oltenia, Muntenia și Transilvania. Scăderile prețurilor la terenuri nu au trecut, în general, de 70 la sută. Bucureștiul nu a scăpat nici el. Terenurile din Capitală se vând acum la prețuri cu peste 60 la sută mai mici față de cele din 2008. Terenurile din Iași au fost cele mai lovite de criză: prețurile sunt cu 79 la sută mai mici față de cele de acum cinci ani, arată datele firmei de evaluare Darian, citate de Economica. Și alte orașe din regiunea Moldovei, precum Bacău și Suceava, au raportat scăderi semnificative, de 71 la sută, respectiv 66 la sută. O situație similară este și în Constanța, unde terenurile s-au ieftinit cu 74 la sută între anii 2008-2013. La polul opus se află terenurile din Miercurea Ciuc, Galați sau Bistrița. Aici, terenurile și-au pierdut circa 30, respectiv mai bine de 40 la sută din valoarea de tranzacționare în ultimii cinci ani.

În ultimul an scăderile au fost semnificative. Cele mai afectate au fost orașele Râmnicu Vâlcea și Ploiești, unde prețurile la terenuri s-au redus cu peste 10 la sută.

Prețurile terenurilor din București au scăzut nesemnificativ, cu 1 la sută, pe când cele din orașele Miercurea Ciuc, Galați și Craiova s-au păstrat la același nivel de acum un an. În condițiile în care piața nu dă semne de revenire, proprietarii de terenuri nu au decât două variante: să le păstreze în următorii ani sau să înceapă să investească în ele.

*Prezentarea principalilor indicatori ai pieței imobiliare specifice fiecărei proprietăți imobiliare analizate va fi făcută succint în cadrul capitolului de evaluare.*

## 5. EVALUARE

### 5.1. METODOLOGIE

Evaluarea immobilizărilor corporale s-a făcut cu respectarea prevederilor Standardelor de evaluare ANEVAR și Standardelor Internaționale de Raportare Financiară la valoarea justă a acestora. Noțiunile folosite în lucrare sunt cele definite în standardele menționate.

### 5.2. CERINȚELE STANDARDULUI DE CONTABILITATE - IAS

#### 16 - IMOBILIZĂRI CORPORALE

Conform acestui standard *“imobilizările corporale sunt acele elemente tangibile care:*

- a) sunt deținute pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative; și*
- b) este posibil a fi utilizate pe parcursul mai multor perioade”*

Articolul 31-33 precizează că:

31 “după recunoașterea ca activ, un element de immobilizări corporale a cărui valoarea justă poate fi evaluată credibil va fi înregistrat la o valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea sa justă la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din depreciere. Reevaluările se vor face cu suficientă regularitate pentru a se asigura ca valoarea contabilă nu diferă prea mult de ceea ce s-ar fi determinat prin utilizarea valorii juste la data bilanțului.

32 Valoarea justă a terenurilor sau clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de profesioniști contabili calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de immobilizări corporale este în general valoarea lor pe piață determinată prin evaluare.

33. Dacă nu există date pe piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de immobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu



excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități conținute, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă prin utilizarea unei abordări pe baza de venit sau de cost de înlocuire a deprecierii.

Art. 35-37 precizează:

“ la reevaluarea unei imobilizări corporale, orice amortizare cumulată la data reevaluării este tratată într-unul din următoarele moduri:

- a) recalculată proporțional cu schimbarea în valoarea contabilă brută a activului, astfel încât valoarea contabilă a activului, după reevaluare, să fie egală cu valoarea sa reevaluată. Această metodă este folosită în cazul în care activul este reevaluat prin aplicarea unui indice la costul de înlocuire amortizat.
- b) eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă recalculată la valoarea reevaluată a activului

Valoarea ajustării care se face în urma recalculării sau eliminării amortizării acumulate este parte a creșterii sau descreșterii valorii contabile și este contabilizată în conformitate cu paragrafele 39 și 40.

Dacă un element al imobilizărilor corporale este reevaluat, atunci întreaga clasă din care face parte acel element va fi reevaluată.

### **5.3. CERINȚELE STANDARDULUI DE CONTABILITATE – IAS40 – INVESTIȚII IMOBILIARE**

Acest standard definește investiția imobiliară ca:

*“ o proprietate (teren sau clădire, sau parte a unei clădiri, sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului sau pentru ambele. Sunt excluse proprietățile deținute și utilizate în producția sau furnizarea de bunuri și servicii, sau în scopuri administrative și, de asemenea, proprietățile deținute pentru vânzare în decursul activității normale”.*

În cazul în care o parte a unei proprietăți este deținută ca o investiție imobiliară, iar o parte este ocupată de proprietar, iar părțile pot fi vândute sau închiriate separat, părțile sunt înregistrate în evidențele contabile distinct. Dacă părțile nu pot fi vândute în mod separat, proprietatea imobiliară devine o investiție

imobiliară numai dacă o parte nesemnificativă este deținută în scopul producției de bunuri și servicii sau în scopuri administrative (IAS 40, paragraful 10).

*Proprietatea imobiliară închiriată unei filiale sau societății-mama în cadrul unui contract de leasing între societăți nu este clasificată ca o investiție imobiliară în situațiile financiare consolidate ale grupului, dar poate fi tratată ca atare în situațiile financiare individuale ale societății locatoare (IAS 40, paragraful 15).*

Modelul bazat pe valoarea justă este descris în detaliu în IAS 40, paragrafele 33-55. Valoarea de piață a interesului entității în investiția imobiliară, derivată în conformitate cu IVS, îndeplinește aceste cerințe detaliate.

*Întreprinderile sunt încurajate, dar nu obligate, să determine valoarea justă a unei investiții imobiliare pe baza evaluării făcute de un evaluator independent (extern), care deține o calificare profesională relevantă și recunoscută și care are experiență recentă în ceea ce privește localizarea și categoria de investiție imobiliară care este evaluată (IAS 40, paragraful 26).*

38. Valoarea justă a proprietății imobiliare va reflecta condițiile de piață la data bilanțului.

40. Valoarea justă a investiției imobiliare reflectă, printre altele, veniturile din chirii aferente contractelor curente de închiriere, precum și ipotezele raționale și fiabile care reprezintă ceea ce părțile interesate și în cunoștință de cauză presupun cu privire la veniturile din chirii obținute din contracte viitoare de închiriere, în lumina condițiilor actuale.

42-44 Condițiile de estimare a valorii juste care sunt similare cu cele pentru estimarea valorii de piață din IVS.

*45 Cea mai bună confirmare a valorii juste este dată în mod normal de prețurile curente existente pe o piață activă a proprietăților imobiliare similare cu un stadiu și o localizare similare și care cad sub incidența aceluiași contracte de închiriere.*

46 În lipsa prețurilor curente pe o piață de genul celei descrise în paragraful 45, o entitate ia în considerare informații provenite dintr-o varietate de surse incluzând:

- a) prețurile curente pe o piață activă ale proprietăților imobiliare cu natură, stare

sau localizare diferită (sau care se supun unor contracte diferite de leasing sau de altă natură), ajustate astfel încât să reflecte aceste diferențe;

- b) prețurile recente ale proprietăților similare de pe piețe mai puțin active, cu ajustări care să reflecte orice modificări survenite în condițiile economice de la data tranzacțiilor care au fost efectuate la acele prețuri; și
- c) previziunile actualizate ale fluxurilor de trezorerie, bazate pe estimări credibile ale fluxurilor de trezorerie viitoare, susținute de termenii oricăror contracte de închiriere sau de alta natură și de probe externe, cum ar fi chiriile de pe piață curenta aferente proprietăților imobiliare similare cu aceeași localizare și aflate în aceeași stare, precum și utilizarea ratelor de actualizare care reflectă incertitudinile cu privire la valoare și durata fluxurilor de trezorerie, în condițiile pieței curente.

În unele cazuri, diversele surse menționate în paragraful 46 pot sugera diferitele concluzii în ceea ce privește valoarea justă a unei investiții imobiliare. O entitate ia în considerare motivele acestor diferențe pentru a ajunge la cea mai credibilă estimare a valorii juste, dintr-o gama de estimări credibile ale valorii juste.

#### **5.4. CERINȚELE STANDARDULUI INTERNAȚIONAL DE RAPORTARE FINANCIARĂ IFRS 13 – MĂSURAREA VALORII JUSTE**

Conform IFRS 13 valoarea justă reprezintă “...prețul care ar fi primit ca urmare a vânzării unui activ sau prețul care ar fi plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții la piață la data evaluării”.

Pentru a îmbunătăți consecvența și comparabilitatea evaluărilor la valoarea justă și a prezentărilor de informații conexe, IFRS 13 stabilește o ierarhie a valorii juste prin care datele de intrare utilizate în tehnicile de evaluare a valorii juste sunt clasificate pe trei nivele (a se vedea punctele 76-90) . În ierarhia valorii juste, nivelul prioritar îl ocupa prețurile cotate (neajustate) pe piețele active pentru active sau datorii identice (date de intrare de nivelul 1), iar cel mai scăzut nivel de prioritate este cel al datelor de intrare neobservabile (date de intrare de nivelul 3).

Atunci când în evaluare sunt folosite date de intrare neobservabile (de nivel 3), conform prevederilor articolul 93 lit h) societatea trebuie să prezinte în situațiile sale financiare: *“o descriere a sensibilității măsurării valorii juste la modificarea datelor de intrare neobservabile, dacă prin modificarea datelor de intrare ar putea rezulta o valoare semnificativ mai mare sau mai mică. Dacă există o interdependență între aceste date de intrare și alte date de intrare neobservabile, entitatea trebuie să prezinte o descriere a acestor interdependențe și modul în care acestea ar putea amplifica sau reduce efectul schimbărilor datelor de intrare asupra valorii juste.”*

## 5.5. EVALUAREA TERENURILOR

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR pentru estimarea valorii se pot utiliza trei abordări:

- abordarea prin piață,
- abordarea prin venit
- abordarea prin cost.

În această lucrare, evaluatorul, pentru estimarea valorii juste a terenurilor a utilizat abordarea prin piață.

### 5.5.1. B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3

#### 5.5.1.1. Prezentarea pieței imobiliare locale

Condițiile pieței în zona:

- prețurile terenului în zona analizată se încadrează în intervalul 120 ÷ 200 Euro/mp, funcție de amplasare, deschiderea frontului stradal, accesul la infrastructura de utilități a zonei;
- prețurile sunt negociabile.
- ofertele de vânzare reținute ca și comparabile sunt prezentate în anexa 1

#### 5.5.1.2. Evaluare

**Abordări și metode folosite:** Abordarea prin piață - comparația vânzărilor

În continuare este prezentată grila datelor de piață unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care justifică corecțiile aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietatea similară comparabilă.

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț oferta vânzare (Euro/mp)		180	120	190
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		180	120	190
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corecții		0	0	0
Preț unitar corectat (Euro/mp)		180	120	190
Condiții ale pieței		recent	recent	recent
Corecții		0	0	0
Preț unitar corectat (Euro/mp)		180	120	190
Suprafață (mp)	138,215.00	132,000	22,800	3,500
Corecții		0%	0%	-30%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		180	120	133
Localizare	Zona Theodor Pallady	Zona Theodor Pallady	Zona Industriilor - Theodor Pallady	Zona Theodor Pallady
Corecții		0%	25%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		180	150	133
Tip de acces	B-dul Theodor Pallady	B-dul Theodor Pallady	Drumul între Tarlale	B-dul Theodor Pallady - adiacent
Corecții		0%	15%	10%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		180.00	172.50	146.30
Front stradal	D = 300	Dublu, D = 200 m	Dublă, D = 130 m/178m	D = 35 m
Corecții		-15%	-15%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		153.00	146.63	146.30
Utilități	da, toate în exploatare	similar	în zonă	la limita terenului
Corecții		0%	10%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		153.00	161.29	146.30
Utilizare/Zonare	industrială	similar	similar	similar
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		153.00	161.29	146.30
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		153.00	161.29	146.30
Planeitate teren	parțial cu inclinație	plan	plan	plan
Corecții		-10%	-10%	-10%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		135.00	146.29	133.00
Construcții pe teren	nu	similar	similar	similar
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		135.00	146.29	133.00
Total corecții		45.00	93.04	83.60
Interval	Minim	Maxim		
Rezultat (euro/mp)	133.00	146.29		
Marjă de negociere 25%	33.25	36.57		
Preț unitar corectat (Euro/mp)	100.00	110.00		
Preț adoptat (rotunjit) Euro/mp	100			
O indicație a valorii de piață pentru teren (Euro)	13,821,500			
O indicație a valorii de piață pentru teren (RON)	61,985,281			

În evaluarea terenului ce face obiectul prezentului raport s-au aplicat următoarele corecții asupra prețului de vânzare din oferte:

- corecții aferente dimensiunii lotului;

- corecții pentru localizare;
- corecții aferente tipului de acces și deschiderii frontului stradal;
- corecții pentru accesul la infrastructura de utilități a zonei;
- corecții pentru planeitatea terenului;
- corecții aferente condițiilor de vânzare, marja de negociere la vânzare este estimată la 25%;

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării corecțiilor am estimat valoarea unitară a terenului aferent proprietății la 100,00 Euro/mp (Comparabila 1 cu cele mai mici corecții brute).

În final valoarea terenului aferent proprietății subiect:

$$V_{\text{teren}} = 138.215 \text{ mp} \times 100,00 \text{ Euro/mp} = 13.821.500 \text{ Euro}$$

Rezultat: Valoarea justă estimată pentru terenul aferent proprietății amplasate în B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3, aparținând S.C. STIROM S.A. este în sumă de 13.821.500 Euro, respectiv 61.985.281 lei.

## 5.5.2. Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, jud. Prahova

### 5.5.2.1. Prezentarea pieței imobiliare locale

Condițiile pieței în zona:

- prețurile terenului în zona analizată se încadrează în intervalul 30 ÷ 40 Euro/mp, funcție de amplasare, deschiderea frontului stradal, accesul la infrastructura de utilități a zonei;
- prețurile sunt negociabile.
- ofertele de vânzare reținute ca și comparabile sunt prezentate în anexa 2

### 5.5.2.2. Evaluare

Abordări și metode folosite: Abordarea prin piață - comparația vânzărilor

În continuare este prezentată grila datelor de piață unde au fost prelucrate, sintetizate și utilizate toate elementele de comparație considerate relevante, care

justifică corecțiile aplicate asupra prețurilor de vânzare pentru fiecare proprietatea similară comparabilă.

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Preț oferta vânzare (Euro/mp)		35	40	35
Dreptul de proprietate transmis	depline	deplin	deplin	deplin
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		35	40	35
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corecții		0	0	0
Preț unitar corectat (Euro/mp)		35	40	35
Condiții ale pieței		recent	recent	recent
Corecții		0	0	0
Preț unitar corectat (Euro/mp)		35	40	35
Suprafață (mp)	4,200.00	4,300	6,700	18,000
Corecții		0%	0%	15%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		35	40	40
Localizare	Bleji - Exterior Ploiești Zona centura de nord - DN1B	Bleji - Exterior Ploiești Zona centura de nord - DN1B	Bleji - Exterior Ploiești - Zona centura de nord - DN1B	Exterior Ploiești - Zona DN1
Corecții		0%	0%	-10%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		35	40	36
Tip de acces	DN1B	Dj102	DN1B	drum de acces din DN1
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		35.00	40.00	36.23
Front stradal	D = 10,22m	D = 39 m	nc	D = 120 m
Corecții		-15%	0%	-15%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		29.75	40.00	30.79
Utilități	În zonă	În zonă	În zonă	În zonă
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		29.75	40.00	30.79
Construibilitate	posibile restricții, în zona există conducte magistrale de gaze și conducte de titei	superior	superior	superior
Corecții		-20%	-20%	-20%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		23.80	32.00	22.74
Categorie teren	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
Corecții		0%	-10%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		23.80	28.00	22.74
Planitate teren	plan	plan	plan	plan
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		23.80	28.00	22.74
Construcții pe teren	nu	similar	similar	similar
Corecții		0%	0%	0%
Preț unitar corectat (Euro/mp)		23.80	28.00	22.74
Interval	Minim	Maxim		
Rezultat (euro/mp)	22.74	28.00		
Marjă de negociere 15%	3.41	4.20		
Preț unitar corectat (Euro/mp)	19.00	24.00		
Preț adoptat* (rotunjit) Euro/mp		20		
O indicație a valorii de piață pentru teren (Euro)		84,000		
O indicație a valorii de piață pentru teren (RON)		376,715		

\*Comparabila 1 cu cele mai mici corecții totale brute

În evaluarea terenului ce face obiectul prezentului raport s-au aplicat următoarele corecții asupra prețului de vânzare din oferte:

- corecții aferente dimensiunii lotului;
- corecții pentru localizare;
- corecții aferente tipului de acces și vizibilității;
- corecție pentru posibile restricții de construibilitate, zona în care este

amplasat terenul subiect este traversată de conducte magistrale de gaze naturale și/sau conducte de țiței;

- corecții pentru categoria de teren (intravilan/extravilan);
- corecții aferente condițiilor de vânzare, marja de negociere la vânzare este estimată la 15%;

Urmare a analizei informațiilor deținute și a aplicării corecțiilor am estimat valoarea unitară a terenului aferent proprietății la 20,00 Euro/mp (Comparabila 1 cu cele mai mici corecții brute).

În final valoarea terenului aferent proprietății subiect:

$$V_{\text{teren}} = 4.200 \text{ mp} \times 20,00 \text{ Euro/mp} = 84.000 \text{ Euro}$$

Rezultat: Valoarea justă estimată pentru terenul aferent proprietății amplasate în Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, jud. Prahova, aparținând S.C. STIROM S.A. este în sumă de 84.000 Euro, respectiv 376.715 lei.



## 6. PREZENTAREA REZULTATELOR

Ca urmare a investigațiilor și analizelor noastre, considerând ipotezele și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, opinia evaluatorului este ca așa cum se prezentau la data evaluării, valoarea justă a terenurilor prezentate în raport, aparținând S.C. STIROM S.A. este :

Nr. ord.	Adresă	Suprafața (m <sup>2</sup> )	(RON)	
			Valoare contabilă la 31.12.2013	Valoare justă la 31.12.2013
1.	B-dul Theodor Pallady, nr. 43-45, București, sector 3	138,215	61,211,277	61,985,281
2.	Tarla 16, Parcela A104/90/1, Blejoi, jud. Prahova	4,200	372,011	376,715
Total teren		142,415,00	61,583,288	62,361,996

