

Raport de verificare

a raportului de evaluare al
proprietatii imobiliare compuse
din doua terenuri apartinand

S.C. OIL TERMINAL S.A.

21 septembrie 2016



Cuprins

| | |
|--|----|
| Cuprins..... | 2 |
| 1. Introducere..... | 3 |
| Certificarea verificarii..... | 4 |
| 2. Glosar..... | 5 |
| 3. Termenii de referinta ai verificarii..... | 6 |
| 3.1. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati..... | 6 |
| 3.2. Scopul verificarii..... | 6 |
| 3.3. Obiectivul verificarii..... | 6 |
| 3.4. Termeni de referinta din raportul de evaluare..... | 6 |
| 3.5. Data verificarii..... | 6 |
| 3.6. Tipul verificarii..... | 6 |
| 3.7 Standardele de evaluare..... | 6 |
| 3.8. Ipoteze si Ipoteze specifice..... | 7 |
| 3.9. Comunicarea cu evaluatorul..... | 7 |
| 4. Prezentarea datelor..... | 8 |
| 4.1. Metodologia verificarii..... | 8 |
| 4.1.1. Aspecte generale privind verificarea evaluarii..... | 8 |
| 4.1.2. Reglementarile verificarii..... | 8 |
| 4.1.3. Obiectivele verificarii..... | 9 |
| 4.1.4. Pasii verificarii..... | 9 |
| 4.2. Raportul de evaluare supus verificarii..... | 11 |
| 4.2.1. Evaluatorul..... | 11 |
| 4.2.2. Apreciere generala..... | 11 |
| 4.2.3. Prezentarea datelor din raportul de evaluare..... | 11 |
| 4.2.4. Prezentarea abordarilor evaluarii si rezultatele evaluarii..... | 12 |
| 5. Analiza datelor..... | 13 |
| 5.1. Analiza celei mai bune utilizari..... | 13 |
| 5.2. Abordarea prin piata..... | 14 |
| 5.3. Metoda tehnicii reziduale..... | 14 |
| 5.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii..... | 15 |
| 6. Concluzia verificarii..... | 16 |

1. Introducere

Noi, Veridio SRL („Veridio”, „verificator”), evaluator autorizat inregistrat in Tabloul Oficial al ANEVAR sub numarul 0440, prin Vascu Adrian care detine specializarea Verificarea Evaluarii („VE”), am realizat la solicitarea Fondul Proprietatea („client”) un raport de verificare al Raportului de Evaluare a doua terenuri in suprafata de 129.334,7 mp si 254.261,325 mp apartinand OIL TERMINAL S.A Constanta . Raportul de evaluare a fost realizat de catre Verdes Mihaela Viorica („evaluator”).

In cele ce urmeaza se gasesc concluziile noastre si argumentarea acestora.

Raportul de verificare a fost realizat in conformitate cu standardele de evaluare in vigoare si contine ca principale capitole: termenii de referinta ai verificarii (care sunt parte din contractul dintre client si Veridio), aspecte generale privind metodologia verificarii, prezentarea raportului de evaluare supus verificarii, prezentarea si argumentarea neconformitatilor identificate in raportul de evaluare si concluziile verificarii.

Pentru orice lamuriri referitoare la concluziile noastre, stam la dispozitia atat a clientului cat si a utilizatorilor desemnati ai raportului de verificare, cat si a evaluatorului care a realizat raportul de evaluare supus verificarii.

Cu stima,

Adrian Vascu,
Senior Partner Veridio
adrian.vascu@veridio.ro



Bucuresti, la 21 septembrie 2016

Certificarea verificării

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia noastra personala si impartiala, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu avem niciun interes actual sau de perspectiva, referitor la actiunile care au facut obiectul evaluarii supuse verificarii si nu avem niciun interes personal fata de vreuna din partile implicate.
- Nu suntem influentati de nicio constrangere legata de bunul evaluat in raportul supus verificarii sau de partile implicate in aceasta activitate de verificare.
- Implicarea noastra in aceasta activitate de verificare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul platit de catre client nu are nicio legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo actiune sau eveniment, rezultate in urma utilizarii analizelor, opiniilor si concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile standardelor de evaluare si cu respectarea Codului etic al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane desemnate ale certificarii.

Adrian Vascu, MAA, RICS, REV

Legitimatia 16988

Evaluator autorizat EPI, EI, EBM si VE

2. Glosar

| Termen | Descriere |
|----------------------|--|
| ANEVAR | Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania |
| Verificator | Veridio SRL, Bucuresti |
| Evaluator | Verdes Mihaela Viorica, legitimatie 17055 |
| Raport de verificare | Prezentul raport, continand verificarea raportului de evaluare |
| Obiectul evaluarii | Proprietatea imobiliara compusa din 2 loturi de teren cu suprafete de 129.334,7 mp si 254.261,325 mp apartinand OIL TERMINAL S.A. Constanta |
| Raport de evaluare | Raportul realizat de catre Verdes Mihaela Viorica pentru cele doua loturi de teren |
| Neconformitati | Afirmatii sau parti ale raportului de evaluare care, pe baza evidentelor obiective, au efect direct asupra concluziilor evaluarii sau dimpotriva nu au influentat concluziile evaluarii. Astfel, avem neconformitatile majore care au putut influenta rezultatele evaluarii si neconformitatile minore care nu au avut un efect direct asupra rezultatelor evaluarii |
| Obiectiv simplu | Este aplicat atunci cand verificatorului i se solicita doar exprimarea opiniei privind conformitatea raportului de evaluare cu standardele de evaluare si cu legislatia incidenta |
| Obiectiv extins | Este aplicat atunci cand verificatorului i se solicita ca pe langa obiectivul simplu sa isi exprime si propria opinie privind valoarea obiectului evaluarii. |
| SEV | Standarde de evaluare ANEVAR 2015 |
| GEV 630 | Ghid de evaluare - Evaluarea bunurilor imobile, Standardele de evaluare ANEVAR 2015 |
| SEV 103 | Standarde de evaluare – Raportare, Standardele de evaluare ANEVAR 2015 |
| VE | Specializarea Verificarea Evaluarii |

3. Termenii de referinta ai verificarii

3.1. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentului raport de verificare este Fondul Proprietatea iar utilizatorii desemnati sunt actionarii OIL TERMINAL S.A.

3.2. Scopul verificarii

Verificarea a avut ca scop sa ii furnizeze clientului o opinie profesionala privind raportul de evaluare, privitoare la existenta sau inexistenta unor neconformitati care ar fi putut influenta rezultatul evaluarii.

3.3. Obiectivul verificarii

Verificarea include doar **obiectivul simplu** adica analiza conformitatii raportului de evaluare cu standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii, fara a exprima si o opinie privind valoarea celor doua loturi de teren evaluate in raportul de evaluare.

3.4. Termeni de referinta din raportul de evaluare

- Obiectul evaluarii il constituie 2 loturi de teren cu suprafetele de 129.334,7 mp (certificat atestare drept de proprietate nr. 11704/02.02.2011) si 254.261,325 mp (certificat atestare drept de proprietate nr. 11703/02.02.2011) apartinand OIL TERMINAL S.A. Constanta
- Scopul evaluarii a fost stabilirea valorii de piata a celor doua terenuri in vederea majorarii capitalului social al OIL TERMINAL S.A Constanta (pag 7)
- Utilizator desemnat OIL TERMINAL S.A. Constanta
- Data evaluarii: 24.05.2016
- Data raportului de evaluare 24.05.2016
- Standardele de evaluare valabile la data evaluarii: Standardele ANEVAR 2015
- Verdes Mihaela Viorica, legitimatie 17055

3.5. Data verificarii

Raportul de verificare a fost realizat in luna septembrie 2016 avand ca data a raportului 21 septembrie 2016.

3.6. Tipul verificarii

Verificarea a fost realizata fara inspectia celor 2 terenuri care au fost evaluate in raportul de evaluare suspus verificarii, fiind o verificare de birou.

3.7 Standardele de evaluare

Standardele de evaluare avute in vedere la verificarea evaluarii sunt standardele de evaluare in vigoare la data realizarii raportului de evaluare respectiv Standardele ANEVAR 2015.

Standardul de evaluare referitor la verificarea evaluarii aflat in vigoare la data verificarii este SEV 400 Verificarea Evaluarii cuprins in Standardele de evaluare a bunurilor 2016.

3.8. Ipoteze si Ipoteze specifice

Ipotezele verificarii sunt:

- Verificarea s-a bazat pe informatiile prezentate in raportul de evaluare care ne-a fost pus la dispozitie in copie de catre client si care contine 38 pagini plus Anexe.
- Concluziile acestui raport de verificare se refera la raportul de evaluare care ne-a fost pus la dispozitie si pot fi invalide daca exista o alta versiune a raportului de evaluare care va fi analizat prin prisma acestui raport de verificare.
- Premiza de la care am pornit a fost ca raportul de evaluare respecta standardele de evaluare si metodologiile in vigoare asa cum este declarat de catre evaluator in continutul raportului
- Concluziile verificarii reprezinta opinia noastra argumentata privind aspectele identificate in raport si nu exclud existenta si a altor elemente care ar mai putea fi identificate. Existenta acestora nu va infirma rezultatul verificarii.
- Prezentul raport de verificare trebuie utilizat de catre persoanele indreptatite avand la dispozitie si raportul de evaluare supus verificarii
- Referirile din acest raport la numar de pagini (ex pag. 10) se refera la pagini din raportul de evaluare supus verificarii

3.9. Comunicarea cu evaluatorul

Pe parcursul procesului de verificare am luat legatura cu Doamna Verdes Mihaela explicandu-i contextul si care este obiectul acestei verificari. Domnia sa mi-a transmis in cadrul discutiei o serie de argumente pe care le-a avut in vedere la elaborarea raportului de evaluare.

4. Prezentarea datelor

4.1. Metodologia verificării

4.1.1. Aspecte generale privind verificarea evaluării

În conformitate cu OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013, **activitatea de verificare a evaluărilor**, este una dintre activitățile distincte care poate fi realizată numai de către evaluatori autorizați care dețin specializarea VE (Verificarea evaluării).

Verificarea evaluării reprezintă exprimarea unei opinii privind munca unui evaluator materializată într-un raport, numit Raport de Verificare și care trebuie să urmărească în primul rând să îi aducă lamuriri clientului care a solicitat verificarea, respectiv să îi răspundă nevoilor pentru care această acțiune a fost demarată.

4.1.2. Reglementările verificării

Le vom prezenta din două perspective:

1. Prevederi ale legislației evaluării, respectiv ale OG 24/2011

Principalele prevederi ale OG 24/2011 referitoare la activitatea de verificare sunt:

- Art 3. alin. 3 lit. f – care prevede ca „activitatea de verificări de rapoarte de evaluare” este o activitate distinctă desfășurată de către evaluatorii autorizați. Astfel, există în lege fundamentul activității de verificare și necesitatea ca cei care desfășoară această activitate să dețină specializarea Verificarea Evaluării (VE).
- Art 8. alin 8 lit.p. În acest articol se prevede ca ANEVAR transmite instituțiilor publice opinia privind conformitatea cu standardele de evaluare. Este foarte important de precizat, dacă mai era nevoie, ca ANEVAR nu realizează nici rapoarte de evaluare, nici rapoarte de verificare. Acestea sunt prerogativele membrilor ANEVAR. Din acest articol de lege rezultă ca ANEVAR răspunde numai instituțiilor publice, dacă rapoartele de evaluare utilizate de acestea sunt conforme cu standardele de evaluare, fără a emite un raport de verificare și fără a-și exprima propria opinie privind valoarea bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării.

2. Prevederi ale standardelor de evaluare

Există mai multe articole din standardele de evaluare ANEVAR care fac referire la verificarea evaluărilor. Dintre acestea, standardul de evaluare care se referă direct la activitatea de verificare este „SEV 400 Verificarea evaluărilor”.

4.1.3. Obiectivele verificării

Obiectivele pe care un client le poate solicita unui verificator pot include:

- exprimarea conformității raportului de evaluare supus verificării cu prevederile legale în vigoare (obiectiv simplu)
- exprimarea conformității raportului de evaluare supus verificării cu prevederile legale în vigoare și suplimentar, exprimarea propriei opinii a verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării (obiectiv extins)

Este de asemenea de reținut că în cazul primului obiectiv pe care îl numim și **obiectiv simplu** se specifică explicit că se verifică respectarea standardelor și a legislației aferente, valabile la data evaluării, deci este enunțat un principiu de bază al verificării conform căruia pentru emiterea opiniei privind conformitatea cu legislația în vigoare vor fi utilizate exclusiv informații care erau disponibile la data evaluării. În cazul în care verificatorului i se solicită și exprimarea propriei opinii privind valoarea, acest tip de serviciu de verificare este numit **obiectiv extins**.

4.1.4. Pașii verificării

1. **Definirea scopului și a obiectivelor verificării. Utilizarea rezultatelor verificării.** Este primul pas al activității de verificare, care îl ajută pe verificator să înțeleagă despre ce raport de evaluare este vorba, în termeni de obiect al evaluării, scop al evaluării și autor al raportului.
2. **Înțelegerea misiunii avute de evaluator.** În cadrul acestei etape și înainte de stabilirea termenilor de referință ai verificării și a semnării contractului dintre client și verificator, acesta va trebui să înțeleagă care a fost misiunea pe care a avut-o evaluatorul când a realizat raportul de evaluare.
3. **Stabilirea termenilor de referință ai verificării.** Este etapa în care se stabilesc în scris toate premisele care vor sta la baza elaborării raportului de verificare. Conținutul termenilor de referință este cel prezentat în standardul de evaluare „SEV 400 Verificarea evaluărilor”. Etapa este una foarte importantă pentru a evita orice fel de interpretări ulterioare ale rezultatului verificării.
4. **Trecerea în revistă a întregului raport de evaluare, fără a intra în detalii.** Odată ce au fost stabilite toate elementele preliminare din etapele de mai sus, verificatorul având la dispoziție raportul de evaluare care urmează a fi verificat, în format electronic sau letric, începe munca de verificare efectivă. Este prima impresie care creează o imagine privind structura și conținutul raportului verificat.
5. **Înțelegerea și identificarea obiectului evaluării.** Începând cu această etapă are loc citirea și analiza cu meticulozitate a raportului de evaluare. Fără a urmări deocamdată raportul pagină cu pagină se vor căuta în raport toate informațiile care au descris bunurile supuse evaluării. Informația este utilă pentru că îl determină pe verificator să își identifice și să își folosească în analiza informațiile care erau disponibile la data evaluării pentru evaluarea de obiecte similare.
6. **Parcurgerea raportului de evaluare pagină cu pagină și identificarea neconformităților.** Fiind deja în posesia tuturor informațiilor și instrumentelor necesare și „proiectându-se” în postura unui evaluator la data evaluării, în această etapă care este cea mai laborioasă din activitatea de verificare, verificatorul trebuie să citească raportul de evaluare pagină cu pagină și extragând toate potențialele neconformități care urmează a fi verificate în etapa următoare.

7. **Clasificarea neconformitatilor in majore sau minore.** In aceasta etapa, verificatorul revizuieste neconformitatile identificate in etapa anterioara, clasificandu-le in neconformitati majore sau minore.
8. **Justificarea neconformitatilor selectate.** Pentru fiecare dintre neconformitatile confirmate, verificatorul va trebui sa prezinte justificarea selectarii si mentinerii acestora. Va trebui sa se acorde o atentie deosebita neconformitatilor majore. Un raport de verificare profesionist trebuie sa retina acele neconformitati, care cu argumentele aduse, sa il convinga pe evaluator ca rezultatul evaluarii a fost viciat.
9. **Clasificarea raportului de evaluare.** Aceasta etapa este una care ii permite verificatorului sa incadreze raportul de evaluare intr-una din categoriile de mai jos, utilizand rezultatele activitatii de verificare din etapele anterioare si privind in acelasi timp raportul de evaluare analizat din perspectiva increderii pe care tertii interesati o pot avea in utilizarea acestuia. Cele 5 categorii care caracterizeaza rapoartele de evaluare sunt:

- ***Complet*** – raportul de evaluare contine toate informatiile necesare sustinerii opiniei selectate si are un nivel ridicat de credibilitate
- ***Acceptabil*** – raportul de evaluare nu contine toate informatiile necesare unui raport complet dar neconformitatile sunt de natura formala si nu au influentat rezultatele evaluarii si opinia selectata. Nivelul de credibilitate este bun.
- ***Satisfacator*** – raportul de evaluare este incomplet si contine neconformitati care insa nu au afectat opinia selectata. Nivelul de credibilitate este la limita minima admisibila.
- ***Nesatisfacator*** – raportul de evaluare este incomplet si contine neconformitati care au afectat rezultatele evaluarii. Neconformitatile pot fi inlaturate prin completarea raportului de evaluare de catre autorul acestuia. Nivelul de credibilitate este sub limita minima admisibila si raportul trebuie refacut.
- ***Inacceptabil*** – neconformitatile raportului de evaluare sunt multiple astfel incat acesta nu mai poate fi refacut de catre autorul acestuia. Se recomanda refacerea raportului de evaluare de catre un alt evaluator. Nivelul de credibilitate este zero.

Primele trei categorii pozitioneaza raportul de evaluare in zona in care utilizatorii pot folosi rezultatul evaluarii, acesta nefiind viciat. Se observa ca "limita de trecere" este intre raportul "satisfacator" si cel "nesatisfacator" si ca diferenta intre "nesatisfacator" si "inacceptabil" este data de opinia verificatorului privind posibilitatea evaluatorului de a corecta si completa raportul de evaluare.

10. **Redactarea raportului de verificare.** Este partea finala a activitatii de verificare pentru care verificatorul are la dispozitie termenii de referinta prevazuti in contract sau in instructiunile scrise ale verificarii precum si foile de lucru si clasificarea raportului obtinute conform etapelor anterioare. Aceste surse contin esenta informatiilor care trebuie prezentate in raportul de verificare. Pe langa acestea, care vor trebui prezentate intr-o maniera logica si clara, vor fi adaugate concluziile verificarii precum si certificarea verificarii care urmeaza sa fie semnata de catre toti cei care au participat la intocmirea raportului de verificare.

4.2. Raportul de evaluare supus verificării

4.2.1. Evaluatorul

Realizatorul raportului de evaluare este Doamna Verdes Mihaela Viorica care detine dreptul legal de a realiza rapoarte de evaluare fiind evaluator autorizat inregistrat in Tabloul oficial al ANEVAR cu legitimitatia numarul 17055.

4.2.2. Apreciere generala

Raportul de evaluare contine principalele elemente de forma prevazute de standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii.

4.2.3. Prezentarea datelor din raportul de evaluare

Am selectat in acest capitol aspectele pe care le-am considerat relevante din raportul de evaluare si pe care le-am avut in vedere in cadrul verificarii. Aceasta selectie nu este una exhaustiva, detaliile suplimentare regasindu-se in raportul de evaluare.

- In capitolul ipoteze speciale sunt prevazute urmatoarele (pag 10):
 - Datorita faptului ca terenurile portofoliului Societatii Oil TERMINAL S.A au fost utilizate pentru transportul si stocarea substantelor petroliere, solul este foarte probabil sa fi avut parte de contaminari, necesitand lucrari de decopertare si de inlaturare a stratului de sol toxic. Nu am avut la dispozitie un studiu detaliat al lucrarilor necesare pentru decontaminarea solului terenurilor incluse in prezenta evaluare. Costurile de decontaminare si de amenajare a terenului au fost estimate de catre evaluator pe baza informatiilor disponibile la momentul evaluarii. In cazul aparitiei altor informatii sau documente care sa releve alte informatii decat cele utilizate in prezenta evaluare, evaluatorul isi rezerva dreptul de a revizui acest raport de evaluare.
 - In cadrul prezentei evaluari nu am avut la dispozitie un certificat de urbanism pentru terenurile subiect al evaluarii. Evaluatorul a considerat ca utilizarea terenurilor este similara celor din apropierea acestora, neexistand impedimente de ordin tehnic sau legal pentru utilizarea acestora la potentialul lor maxim. In cazul aparitiei altor informatii sau documente care sa releve alte informatii decat cele utilizate in prezenta evaluare, evaluatorul isi rezerva dreptul de a revizui acest raport de evaluare.
 - Pe terenul subiect al evaluarii si ingropate in interiorul solului se gasesc mijloacele fixe ale OIL TERMINAL S.A reprezentate prin cladiri, rezervoare, constructii speciale si alte tipuri de mijloace fixe. Luand in considerare scopul prezentei evaluari acestea nu au fost luate in considerare in cadrul prezentei evaluari, terenul fiind considerat in ipoteza liber de constructii. In cazul aparitiei altor informatii sau documente care sa releve alte informatii decat cele utilizate in prezenta evaluare, evaluatorul isi rezerva dreptul de a revizui acest raport de evaluare.
- In capitolul II .4. Informatii despre amplasament (pag 18) se precizeaza ca: Din informatiile culese rezulta ca exista probleme de mediu si au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
- In capitolul II. 8. Analiza celei mai bune utilizari (pag 19) se prevede ca: Avand in vedere specificul proprietatii, amplasamentul si analiza efectuata, se apreciaza ca CMBU a acestuia o reprezinta utilizarea actuala de proprietate industriala si comerciala iar evaluarea se va face in aceasta ipoteza.

4.2.4. Prezentarea abordarilor evaluarii si rezultatele evaluarii

In cele ce urmeaza am prezentat informatiile relevante din raportul de evaluare referitoare la abordarile evaluarii si la selectarea opiniei evaluatorului. In acest capitol nu am analizat si nici nu am facut aprecieri asupra rationamentului evaluatorului sau asupra informatiilor continute in raportul de evaluare. Aceste analize vor fi efectuate in capitolul urmator.

Abordarea prin piata a continut urmatoarele elemente cheie:

- A fost aplicata metoda comparatiei vanzarilor (metoda comparatiilor de piata)
- Au fost utilizate trei proprietati comparabile avand suprafetele de 14.250 mp, 23.000 mp si 60.000 mp, terenuri oferite spre vanzare. Au fost prezentate copii dupa anunturile de vanzare ale acestor terenuri.
- A fost realizata cate o grila de comparatii pentru fiecare teren in parte (Nord II corp A suprafata 254.261,325 mp – pag 30 si Nord II Corp B suprafata 129.334,70 mp – pag 32)
- Terenurile comparabile sunt terenuri libere de constructii
- Grila de comparatii contine 10 elemente de comparatie dintre care s-au realizat ajustari pentru: negociere, localizare, procentul laturilor, suprafata si lucrari decontaminare/demolare dupa cum urmeaza:

| | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Suprafata (mp) | 14.250 | 23.000 | 600.00 |
| Pret oferta (euro/mp) | 95 | 87 | 120 |
| Elemente de comparatie ajustate (%) | | | |
| Negociere | -10% | -10% | -10% |
| Localizare | 25% | 35% | 0% |
| Procentul laturilor | | | 1% |
| Suprafata | -10% | -10% | -8% |
| Alte ajustari (lucrari de decontaminare/demolare) | -10% | -10% | -10% |

- Pentru ambele terenuri de evaluat s-au aplicat aceleasi ajustari procentuale conform tabelului de mai sus
- Rezultatul evaluarii a fost de 89,76 euro/mp in ambele situatii

Metoda tehnicii reziduale (pag 34) a continut urmatoarele elemente cheie:

- S-au prezentat cateva aspecte teoretice referitoare la aplicarea abordarii, inclusiv un extras (incomplet) din standardele de evaluare 2015
- Tabelul de calcul anexat aplicarii metodei contine cifre care nu sunt argumentate referitoare la chiriile potentiale, costurile de constructie, cheltuielile de exploatare, etc
- Valoarea rezultata prin aceasta metoda fost de 89,66 Euro/mp

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Opinia evaluatorului a fost selectata pe baza rezultatului obtinut din abordarea prin piata.

5. Analiza datelor

În urma parcurgerii pașilor prevăzuți în cap 4.1. am identificat o serie de neconformități care ar fi putut influența rezultatele evaluării. În consecință, considerăm că raportul de evaluare se încadrează în categoria **nesatisfacător**. Sensul și quantumul influenței asupra rezultatului evaluării pot fi cunoscute numai prin eliminarea neconformităților de mai jos, de către autorul raportului de evaluare Doamna Verdes Mihaela Viorica.

Prezentăm neconformitățile identificate în cadrul următoarelor secțiuni:

5.1. Analiza celei mai bune utilizări

Concluzia privind cea mai bună utilizare industrial/comercial nu este justificată în raportul de evaluare. Având în vedere că terenurile supuse evaluării sunt terenuri construite având utilizarea de spații industriale specifice activității OIL TERMINAL S.A., ca evaluatorul nu a avut la dispoziție un certificat de urbanism și ca există și suspiciunea că terenurile ar putea fi contaminate, după cum este precizat în conținutul raportului, analiza celei mai bune utilizări realizată în raportul de evaluare nu este justificată referitor la concluzia de utilizare comercială a terenului.

Acest capitol este foarte important pentru că, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare la data evaluării „Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participantii de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată” art 30. GEV 630 Standardele de evaluare ANEVAR 2015.

Conform acestui articol pe baza concluziei celei mai bune utilizări s-au selectat comparabile utilizate în abordarea prin piață.

O altă prevedere din standardele de evaluare referitoare la CMBU este următoarea: „În situația în care estimarea valorii s-a făcut în ipoteza CMBU, altă decât utilizarea existentă, evaluatorul va prezenta argumentarea acestei concluzii” art. 32 GEV 630 Standardele de evaluare ANEVAR 2015.

Ținând seama că în raportul de evaluare, evaluatorul a utilizat o altă utilizare decât utilizarea existentă (de spațiu industrial) și nu s-a argumentat această alegere decât cu afirmații generale, considerăm acest lucru o **neconformitate majoră** pentru că nu s-au respectat prevederile art 32 din GEV 630.

Motivul pentru care am încadrat această neconformitate ca fiind majoră este faptul că pornind de la această concluzie s-au selectat comparabile cu utilizare comercială, cum este comparabilă nr 3, despre care scrie în anunțul de vânzare că are aprobat PUZ pentru Centru Comercial. Având în vedere că opinia evaluatorului s-a bazat pe rezultatul obținut din prețul ajustat al acestei comparabile considerăm că există suspiciuni rezonabile că rezultatul evaluării să fi fost viciat.

5.2. Abordarea prin piata

- Nu sunt prezentate in raport daca s-au efectuat demersuri pentru a verifica valabilitatea ofertelor de vanzare utilizate in grilele de comparatii
- Au fost descrise elementele de comparatie pentru care s-au cuantificat ajustari dar nu s-a explicat modul de calcul al acestor ajustari. Acest element este unul esential in cadrul acestei abordari pentru ca pe baza ajustarilor a rezultat opinia finala. Astfel, s-au aplicat ajustari procentuale conform tabelului pe care l-am prezentat la capitolul 4 fara o explicatie si o argumentare la nivelul valorilor numerice.
- De exemplu nu este explicat de ce chiar daca au fost utilizate aceleasi comparabile pentru evaluarea celor doua terenuri, in cadrul grilei de comparatie s-a mentinut aceeasi ajustare procentuala pentru „Suprafata” chiar daca unul dintre terenurile de evaluat are aprox. suprafata dubla fata de a celuilalt.
- O alta ajustare insuficient justificata este ajustarea pentru lucrari de decontaminare/demolare. Explicatia furnizata de evaluator la pagina 19 este ca „au fost necesare ajustari intrucat subiectul nu are aceleasi caracteristici economice. Pe teren exista constructii care trebuiesc demolate si trebuie executate lucrari de decontaminare”. Nu este precizat in raport nici un calcul estimativ al cheltuielilor de decontaminare chiar daca evaluatorul precizeaza la pagina 10 „Costurile de decontaminare si de amenajare a terenului au fost estimate de catre evaluator pe baza informatiilor disponibile la momentul evaluarii”. Totodata nu rezulta care ar trebui sa fie costurile de demolare. In oricare dintre situatii aceste sume reprezinta sume fixe, prin urmare nu se justifica nici utilizarea unei ajustari procentuale si in raportul de evaluare nu este argumentat procentul de 10% utilizat ca ajustare.
- Avand in vedere ca CMBU a proprietatii 3 este Centru Comercial si este diferita de utilizarea curenta a terenurilor de evaluat ar fi fost constituite elementele necesare aplicarii unei ajustari pentru acest element de comparatie. In raportul verificat nu s-au realizat ajustari pentru elementul de comparatie „CMBU”

Aspectele retinute mai sus referitoare la abordarea prin piata reprezinta **neconformitati majore** nefiind respectate urmatoarele prevederi din Standardele de evaluare ANEVAR 2015:

„Evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile” art. 44 GEV 630

„Toate ajustarile aplicate asupra proprietatilor comparabile trebuie argumentate in raportul de evaluare. Nu este permisa utilizarea niciunei ajustari fara prezentarea modului de estimare a acesteia” art. 51 GEV 630.

5.3. Metoda tehnicii reziduale

Avand in vedere particularitatile acestei metode si nivelul ridicat de subiectivism al acesteia daca nu este aplicata corespunzator, exista prevederi speciale in standardele de evaluare referitoare la aceasta metoda.

Astfel, la art. 90 din GEV 630 se precizeaza ca: „Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) Valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) Venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) Pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren cat si pentru constructie;
- d) Daca exista autorizatie de construire”

Precizarea de la pct. d nu a fost prezentata si in continutul raportului de evaluare cand au fost precizate celelalte trei conditii prevazute de articolul 90 de mai sus.

Avand in vedere cel putin faptul ca nu exista autorizatie de construire pentru cele doua terenuri supuse evaluarii, utilizarea acestei metode a reprezentat o neconformitate. Avand in vedere aceasta concluzie, nu mai analizam neconformitatile privind modul in care metoda a fost aplicata.

In cazul in care aceasta metoda a fost aplicata doar pentru ca raportul de evaluare sa contina doua metode de evaluare, facem precizarea ca Standardele de evaluare SEV 2015 prevad ca:

„Nu se va aplica o a doua abordare in evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile” art. 101 GEV 630.

5.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Din reconcilierea valorilor si corelat cu celelate precizari din interiorul raportului de evaluare, nu rezulta daca valoarea finala a terenurilor a tinut seama sau nu de decontaminarea acestora. Fara a fi precizat altfel in raportul de evaluare, proprietatile comparabile sunt terenuri fara probleme de contaminare. Modalitatea de aplicare a ajustarii de 10% pentru decontaminare/demolare nu distinge daca s-a aplicat pentru ambele sau pentru doar una dintre ele si care este aceasta. Am precizat anterior ca nivelul valoric nu este fundamentat si reprezinta o neconformitate dar consideram o neconformitate suplimentara faptul ca nu se precizeaza obiectul ajustarii. Aceasta neconformitate am selectat-o ca fiind o nerespectare a art 1 din Standardul de evaluare SEV 103 care spune: „Etapa finala a evaluarii consta in comunicarea rezultatelor catre partea care a comandat evaluarea si catre alti utilizatori desemnati. Este esential ca raportul de evaluare sa comunice informatiile necesare pentru o intelegere adecvata a evaluarii (..). Un raport nu trebuie sa fie ambiguu sau sa induca in eroare si va permite cititorului indreptatit o intelegere clara a evaluarii (..)”

6. Concluzia verificarii

In conformitate cu argumentele prezentate anterior, putem concluziona ca am identificat neconformitati care ar fi putut influenta rezultatul evaluarii, prin nerespectarea integrala sau partiala a urmatoarelor articole din standardele de evaluare: art. 32 GEV 630, art. 44 GEV 630, art. 51 GEV 630, art. 90 din GEV 630, art. 101 GEV 630 si art. 1 SEV 103.

Raportul de evaluare este clasificat ca **nesatisfactor** si trebuie refacut urmarindu-se inlaturarea tuturor neconformitatilor.

In urma inlaturarii acestora de catre evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, va putea fi materializata eventuala diferenta dintre rezultatul evaluarii dupa eliminarea neconformitatilor si rezultatul din raportul de evaluare verificat.

Pentru orice lamuriri, va stam la dispozitie.

Adrian Vascu,

Senior Partner Veridio

Str. Buzesti 75-77, sector 1, 011013, Bucuresti

0722475545

adrian.vascu@veridio.ro

