

DOSAR 2216/118/2016

22. NOV 2016

PESCU MIHAI
EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
LEGITIMATIA NR. 15154

Nr inregistrare 310/10.11.2016
Nr CPS 70/09.11.2016

Str. Decebal nr.75, camera 1, Constanta
E-mail: mihai.pescu@me.com



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, jud. Constanta, formata din :

- Teren intravilan in suprafata de 29.990 mp
- Constructie C104 - Constructie tabla in suprafata construita la sol de 37Mp
- Constructie C122 - Cabina poarta in suprafata construita la sol de 4 mp
- Constructie C51 - in suprafata construita la sol de 50 mp
- Constructie C52 - Hala constructii metalice in suprafata construita la sol de 2119 mp
- Constructie C88 - Atelier cardane in suprafata construita la sol de 2059 mp
- Constructie C100 - Turnatorie fonta in suprafata construita la sol de 1014 mp
- Constructie C61 - Atelier in suprafata construita la sol de 295 mp
- Constructie C125 -pavilion administrativ tip P+1 in suprafata construita la sol de 337 mp;
- Constructie C64 -hala montaje si cardane vopsitorie tip P+1 partial in suprafata construita desfasurata de 1427 mp;
- Constructie C96 -Atelier camping, acoperiri metalice in suprafata construita desfasurata de 994 mp;
- Constructie Statie pompe in suprafata construita desfasurata de 310,29 mp;

BENEFICIARIII RAPORTULUI:
METALICA MEDGIDIA S.A.

AUTOR:
EVALUATOR AUTORIZAT
EPL EBM, EI
PESCU MIHAI

10 NOIEMBRIE 2016

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări 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 EVALUATORULUI și al METALICA MEDGIDIA S.A.

Sinteza evaluarii

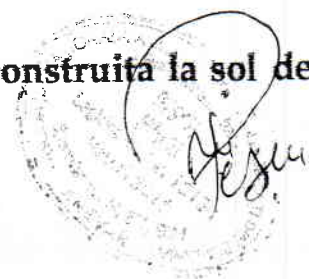
Catre

METALICA MEDGIDIA S.A.

Stimati Domni, stimate Doamne

Pentru estimarea valorii de piata a activelor enumerate mai sus, s-a pornit de la misiunea de evaluare indicata de către client.

1. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, lot 3, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11162, inscris in CF nr.14186, formata din :
 - Teren intravilan in suprafata de 1916 mp
 - Constructie C104 - Constructie tabla in suprafata construita la sol de 37mp
 - Constructie C122 - Cabina poarta in suprafata construita la sol de 4 mp
2. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, lot 4, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11163, inscris in CF nr.14187, formata din :
 - Teren intravilan in suprafata de 4898 mp
 - Constructie C51 - in suprafata construita la sol de 50 mp
 - Constructie C52 - Hala constructii metalice in suprafata construita la sol de 2119 mp
3. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, jud. Constanta lot 5 - alee de acces, compus din teren intravilan liber de constructii in suprafata de 730 mp, identificata prin nr. Cadastral 11164, inscris in CF nr.14188.
4. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, jud. Constanta lot 6, compus din teren intravilan liber de constructii in suprafata de 4402 mp, identificata prin nr. Cadastral 11165, inscris in CF nr.14199
5. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, jud. Constanta lot 7, compus din teren intravilan liber de constructii in suprafata de 1581 mp, identificata prin nr. Cadastral 11166, inscris in CF nr.14190.
6. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, lot 8, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11167, inscris in CF nr.14191, formata din :
 - Teren intravilan in suprafata de 4660 mp
 - Constructie C88 - Atelier cardane in suprafata construita la sol de 2059 mp



7. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, lot 9, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11168, in scris in CF nr.14192, formata din :

- Teren intravilan in suprafata de 4432 mp
- Constructie C100 - Turnatorie fonta in suprafata construita la sol de 1014 mp
- Constructie C61 - Atelier in suprafata construita la sol de 295 mp

8. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, ju. Constanta lot 11, compus din teren intravilan liber de constructii in suprafata de 3285 mp, identificata prin nr. Cadastral 11170, in scris in CF nr.14194.

9. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11077, in scris in CF. Nr.12002, formata din:

- Teren intravilan in suprafata de 616 mp
- Constructie C125 - pavilion administrativ tip P+1 in suprafata construita la sol de 337 mp;

10. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 1113, in scris in CF. Nr.480, formata din:

- Teren intravilan in suprafata de 1427 mp
- Constructie C64 - hala montaje si cardane vopsitorie tip P+1 partial in suprafata construita desfasurata de 1427 mp;

11. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11108, in scris in CF. Nr.13740, formata din:

- Teren intravilan in suprafata de 994 mp
- Constructie C96 - Atelier camping, acoperiri metalice in suprafata construita desfasurata de 994 mp;

12. Proprietate imobiliara situata in Medgidia str. Independentei nr.12, jud. Constanta, ce nu este intabulata, formata din:

- Teren intravilan in suprafata de 1.049 mp
- Constructie Statie hidrofor cu duprafata construita desfasurata de 310,29 mp;



In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2016, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor; toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu standardele de evaluare internationale, cu legislatia actuala si cu starea si perspectivele obiectivului.

➤ In ipoteza vanzarii pe loturi de teren separate cu constructiile aferente, valoarea proprietatilor este:

Proprietate		
Abordare	Valoarea propusa	
1. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 3, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11162, inscris in CF nr.14186	Valoare - Euro	Valoare Lei
Constructia C104 - Constructie tabla - 37 mp	6.129	27.641
Constructia C122 - Cabina poarta - 4 mp	951	4.291
Teren in suprafata de 1916 mp	42.152	190.106
TOTAL	49.232 EUR	222.038 lei
2. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 4, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11163, inscris in CF nr.14187	Valoare - Euro	Valoare Lei
Constructia C51- Constructie - 50 mp	10.818	48.790
Constructia C52- Hala constructii metalice - 2119 mp	393.606	1.775.163
Teren in suprafata de 4898 mp	93.062	419.710
TOTAL	497.486 EUR	2.243.664 lei
3. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 5, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11164, inscris in CF nr.14188	Valoare - Euro	Valoare Lei
Teren in suprafata de 730 mp - alee acces	9.490	42.800
TOTAL	9.490 EUR	42.800 lei
4. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 6, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11165, inscris in CF nr.14189 si Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11177, inscris in CF nr.12002	Valoare - Euro	Valoare Lei
Teren in suprafata de 4402 mp	154.070	694.856
Constructia C125 - Sediul administrativ - 337 mp tip P+1E	105.308	474.940
Teren in suprafata de 616 mp	21.560	97.236
TOTAL	280.938 EUR	1.267.032 lei

5. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 7, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11166, in scris in CF nr.14190 si Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11108, in scris in CF nr.13740		
	Valoare - Euro	Valoare Lei
Teren in suprafata de 1581 mp	22.925	103.389
Constructia C96 - Atelier camping - 994 mp	128.225	578.295
Teren in suprafata de 994 mp	14.413	65.003
TOTAL	165.563 EUR	746.687 lei

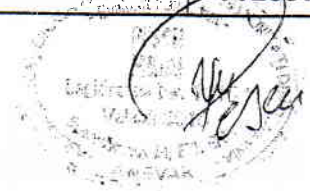
6. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 8, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11167, in scris in CF nr.14191		
	Valoare - Euro	Valoare Lei
Constructia C88- Atelier cardane - 2059 mp	402.839	1.816.804
Teren in suprafata de 4660 mp	93.200	420.332
TOTAL	496.039 EUR	2.237.136 lei

7. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 9, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11168, in scris in CF nr.14192		
	Valoare - Euro	Valoare Lei
Constructia C100- Turnatorie fonta - 1014 mp	170.589	769.354
Constructia C61- Atelier - 295 mp	60.053	270.840
Teren in suprafata de 4432 mp	57.616	259.848
TOTAL	288.258 EUR	1.300.042 lei

8. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 11, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11170, in scris in CF nr.14194 si Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11113, in scris in CF nr.480		
	Valoare - Euro	Valoare Lei
Teren in suprafata de 3285 mp	52.560	237.046
Constructia C64 - Hala montaj cardane - 1427 mp tip P+1E partial	172.768	779.182
Teren in suprafata de 1427 mp	22.832	102.972
TOTAL	248.160 EUR	1.119.200 lei

9. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, lot 8, Medgidia, jud. Constanta, identificata prin nr. Cadastral 11167, in scris in CF nr.14191		
	Valoare - Euro	Valoare Lei
Constructia - Statie Hidrofor pompe - 310,29 mp	48.443	218.477
Teren in suprafata de 1049 mp	15.211	68.602
TOTAL	63.654 EUR	287.079 lei

TOTAL GENERAL	2.098.819 Euro	9.465.677 lei
----------------------	-----------------------	----------------------



➤ In ipoteza vanzarii intregului lot de teren in suprafata de 29.990 mp impreuna cu constructiile aferente, valoarea totala a proprietatilor este:

Proprietate	Valoarea propusa	
	Valoare - Euro	Valoare Lei
1. Proprietate imobiliara situata in str. Independentei nr.12, Medgidia, jud. Constanta, compusa din		
Constructia C104 - Constructie tabla - 37 mp	6.129	27.641
Constructia C122 - Cabina poarta - 4 mp	951	4.291
Constructia C51- Constructie - 50 mp	10.818	48.790
Constructia C52- Hala constructii metalice - 2119 mp	393.606	1.775.163
Constructia C125 - Sediul administrativ - 337 mp tip P+1E	105.308	474.940
Constructia C96 - Atelier camping - 994 mp	128.225	578.295
Constructia C88- Atelier cardane - 2059 mp	402.839	1.816.804
Constructia C100- Turnatorie fonta - 1014 mp	170.589	769.354
Constructia C61- Atelier - 295 mp	60.053	270.840
Constructia C64 - Hala montaj cardane - 1427 mp tip P+1E partial	172.768	779.182
Constructia - Statie Hidrofor pompe - 310,29 mp	48.443	218.477
Teren in suprafata de 29.990 mp	659.780	2.975.608
TOTAL	2.159.509 EUR	9.739.386 lei

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Mentionam faptul ca suprafata de teren de 1049 mp aferent constructiei Statie hidrofor nu este intabulat si nu are documentatie cadastrala; orice neconcordanza intre suprafata evaluata si cea din documentatia cadastrala efectuata ulterior atrage refacerea raportului de evaluare;
- ✓ Avand in vedere faptul ca imobilele evaluate in prezentul Raport de evaluare sunt alaturate si au aceasi cale de acces, formand un lot unitar compact compus din teren in suprafata totala de 29.990 mp, evaluatorul considera ca cele 12 imobile trebuie evaluate ca un lot unitar. Defalcarea valorii imobilului pe numere cadastrale s-a facut la solicitarea Beneficiarului.
- ✓ Loturile aferente constructiilor din Loturile 6, 7 si 11 au alte numere cadastrale decat cele provenite din actul de dezmembrare, intrucat documentatia cadastrala s-a intocmit la o data anterioara intocmirii documentatiei pentru lotizare, astfel incat terenurile cu constructie aflate in interiorul loturilor descrise mai sus fac parte

[Signature]

integranta din loturile respective, nefiind necesara cale de servitute sau evaluarea separata a lor ci au fost evaluate in contextul intregului format.

- ✓ Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificat de Urbanism, iar la solicitarea Beneficiarului, Raportul de evaluare a fost intocmit in ipoteza ca terenurile libere sunt construibile industrial asemenea terenurilor din zona si fara restrictii. In cazul in care un eventual Certificat de Urbanism ar prezenta anumite restrictii referitor la terenurile evaluate, Raportul de evaluare va trebui refacut corespunzator
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Valoarea este o predictie
- ✓ Valoarea este subiectiva
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ Valorile nu cuprind TVA
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,5100 LEI
- ✓ Data evaluării: 10.11.2016

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2016, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



1. CERTIFICARE

- Prin prezenta declaratie de conformitate, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezente si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte,
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative si se constituie ca analiza nepărtinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport, nu are nici un interes personal si nu este părtinitor fata de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii turei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- In deplina cunoștința de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2016;
- Evaluatorul certifica faptul ca a efectuat personal inspecția proprietăților imobiliare ce face obiectul raportului;
- In prezent evaluatorul este membru ANEVAR si a îndeplinit programul de pregătire profesionala continua;
- Prin prezenta evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.
- Evaluatorul ce semneaza prezentul raport are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Allianz Tiriac Asigurari S.A.

Cu stima,

PESCU MIHAI
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titulat ANEVAR



M