

RAPORT DE EVALUARE

pentru

APARTAMENT 4 CAMERE

(Hunedoara, b-dul Dacia, ap.1)

-S.C." HD STIL HARABAGIU "S.N.C.-

IN INSOLVENTA

SCOPUL EVALUARII:

Determinarea valorii de piata a proprietatii

Beneficiar: S.P "EURO QUALITY INSOLVENCY" s.p.r.l.

-DEVA -

Evaluator : ing.VLADUT FELICIA
Membru titular A.N.E.V.A.R.
Legitimatia nr. 17153



FEBRUARIE 2015

CUPRINS

Certificare

Sumar

Partea I -Aspecte generale

- 1.1 Obiectul evaluarii.Scopul si utilizarea raportului. Destinatar
- 1.2 Ipoteze si conditii limitative
- 1.3 Valoarea estimata. Data evaluarii
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Responsabilitatea fata de terti
- 1.6 Clauza de nepublicare
- 1.7 Surse de informatii

2. Partea II –Proprietatea evaluata

- 2.1 Aspecte legale
- 2.2 Descrierea amplasamentelor
- 2.3 Cea mai buna utilizare
- 2.4 Analiza pietei imobiliare

3. Partea III –Evaluarea

- 3.1 Procedura de evaluare
- 3.2 Etapele de evaluare
Evaluare cladiri
- 3.3 Metoda patrimoniala
- 3.4 Metoda capitalizarii directe

4. Partea IV Concluzii

Anexe

- Fisa de evaluare constructii
- Extras Carte Funciara



CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in prezentul raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, neinfluentate de nici un factor.

In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Analizele si opiniile personale au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardel, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In intocmirea raportului de evaluare evaluatorul se situeaza pe pozitia de evaluator extern

Expertul evaluator are incheiat un contract de asigurare profesionala pentru eventualele daune izvorite in urma activitatii prestate pentru client

**Evaluator : ing. Vladut Felicia
Membru ANEVAR**



FEBRUARIE 2015

SUMAR

Obiectul evaluării: Apartament 4 camere ; 67,66 mp - b-dul Dacia

S.C. »HD STIL HARABAGIU« S.N.C. - HUNEDOARA

Scopul evaluării: Determinarea valorii de piata a proprietatii

Dreptul evaluat Dreptul de proprietate asupra cladirilor

Data evaluarii 12.02.2015

Valori obtinute

- abordare prin metoda costurilor	122.244 lei
- abordare prin metoda capitalizarii veniturilor	126.864 lei

Valoare propusă:

122.244 lei sau 27.520 EURO

1 EURO = 4,442 lei la data de 12.02.2015

Valorile nu includ T.V.A.



Partea I - Aspecte generale

1.1 Obiectul evaluării. Scopul și utilizarea raportului. Destinatarul raportului de evaluare

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentată de =Apartament cu 4 camere, în suprafața de 67,66 mp- activ ce aparține societății comerciale S.C."HD STIL HARABAGIU", S.N.C.- HUNEDOARA

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății, aparținând S.C."HD STIL HARABAGIU" S.N.C., aflată în insolvență

Prezentul raport de evaluare se adresează societății profesionale "EURO QUALITY INSOLVENCY,, srl, în calitate de **destinatar** și client.

1.2 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

IPOTEZE:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt valabile și marketabile.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Se presupune că nu există contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu a expertizat clădirea și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, considerând datele puse la dispoziția lui de către beneficiar ca fiind surse de încredere.
- Se presupune că proprietatea evaluată se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate ulterioară evaluării.
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației activului după vânzare.
- În calculele de evaluare nu s-a ținut cont de obligațiile de mediu din Planul de Conformare existent în Bilantul de mediu.
- Estimările de exploatare continuate în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieții; prin urmare, datorită instabilității pieței, acestea se pot schimba funcție de condițiile viitoare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

CONDITII LIMITATIVE:

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța privind subiectul evaluării, în afara cazului când s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris al evaluatorului.

1.3 Valoarea estimată. Data evaluării

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a activelor,

Raport de evaluare



F.Vladut -Evaluator P.F.A F 20/601/2011, CIF 28648178 Deva
asa cum aceasta este definita in standardul IVS-1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) Acest standard este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si a elementelor conexe.

Conform standardului amintit prin valoarea de piata se intelege:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate poate fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu un pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Valoarea de piata este inteleasa ca fiind valoarea unui activ, estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)

Intru-cit societatea este la data evaluarii in insolventa, vanzarea nu va beneficia de o activitate de marketing corespunzatoare, iar vanzatorul va fi constrins sa vinda intr-o perioada de comercializare inadecvata fara o publicitate rezonabila. In aceste conditii evaluatorul isi exprima cu rezerve in ceea ce priveste valoarea de piata

Evaluarea a fost facuta in luna februarie 2015.

1.4 Dreptul de proprietate

Proprietarul constructiei este societatea comerciala S.C."HD STIL HARABAGIU „S.N.C.-HUNEDOARA, conform contractului de vanzare-cumparare, incheiere de autentificare nr. 490/2002. Imobilul este inregistrat in Carte Funciara nr. 5410/1, numar topo 2131/56/1. Extrasul de Carte Funciara este anexat.

1.5 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat după această dată.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.1. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

1.6 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

1.7 Surse de informații

Sursele de informații utilizate în raportul de evaluare sunt:

- documentele puse la dispoziție de către beneficiar.
- informatii privind situatia juridica a cladirilor
- inspectia realizata la fața locului de către evaluator
- catalog de standarde europene
- indicii de actualizare a valorii constructiilor elaborati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania si aprobati de M.L.P.A.T.
- Evaluarea rapida a constructiilor - MATRIX ROM
- Evaluarea proprietatii imobiliare-APPRASAIL INSTITUTE (editia romana)

Veridicitatea si corectitudinea informatiilor primite de la beneficiar sunt in exclusivitate responsabilitatea acestuia.

1.8 Pozitionare si vecinatati

Proprietatea evaluata se afla in municipiul Hunedoara, str.Dacia, deasupra magazinului « HD Stil ».Amplasamentul imobilului este intr-o zona mediana, cu vecinatati proprietati publice si private, in regim de inaltime P+4 .



Partea II – Proprietatea evaluata

2.1 Aspecte legale

Construcția evaluată este proprietatea S.C."HD STIL HARABAGIU,,S.N.C.- HUNEDOARA. Societatea se afla in insolventa.

Societatea cu sediul in Hunedoara, b-dul Traian, nr.43, a fost inscrisa la Oficiul Registrului Comertului cu numarul J20/1975/1992 si are cod unic de inregistrare RO 2127605. Obiectul principal de activitate al societatii este productia de mobila

2.2 Descrierea amplasamentului

Imobilul se gaseste in municipiul HUNEDOARA, pe strada Dacia in zona a doua, zona industriala. Terenul este plan si are o forma poligonala. Accesul la proprietate se face din str.Dacia. Imobilul este racordat la rețeaua de energie electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie. Amplasamentul terenului este ideal pentru destinatia actuala, deci este potrivit scopului in care este folosit.

Descrierea cladirii

- Structura de rezistenta – este realizata din beton cu BCA, cu pereti din inlocuitori caramida, plansee din beton, fundatii continue din beton, acoperis terasa hidroizolata
- Finisaj – finisajul interior este superior, cu pereti zugraviti in lavabil, faianta in bai. Pardoseala este realizata din gresie si parchet laminar. Tamplaria interioara este din lemn, iar cea exterioara din pvc cu geam termopan
- Instalatii electrice- instalatie de tip ingropat asigura iluminatul incandescent interior si prizele monofazate.
- Instalatii sanitare – instalatia are alimentare cu apa si scurgerea pe teava PVC, iar apa calda menajera pe teava zincata.
- Instalatii de incalzire – incalzire centrala, cu centrala termica proprie, cu corpuri statice din aluminiu.
- Observatii- apartamentul cu 4 camere este modificat in apartament cu 2 camere, suprafata construita de 67,66 mp, suprafata utila de 56 mp

Descrierea, caracteristicile tehnice si functionale ale constructiei a fost facuta in fisa de evaluare anexata

2.3. Cea mai buna utilizare

Cand scopul unui raport de evaluare este acela de a estima valoarea de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica utilizarea cea mai profitabila, competitiva a proprietatii.

Conceptul de cea mai buna utilizare (CBU) este definit de Comitetul International pentru Standarde de Evaluare (IVSC), astfel: *"utilizarea cea mai probabila a unui activ (proprietate) care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului supus evaluarii"*.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Conditiiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizari, au fost urmatoarele:

- legal permisa
- fizic posibila
- financiar fezabila
- maxim profitabila.

Evaluatorul considera ca, in cazul activelor care fac obiectul prezentului raport, este necesara analiza celei mai bune utilizari a proprietatii. Motivul pentru care se face analiza celei mai bune utilizari a proprietatii este de a decide daca constructiile de pe amplasament ar trebui demolate, renovate sau daca trebuie pastrate in starea actuala. Ele trebuie pastrate in starea actuala doar atunci cand au valoare, adica venitul unei proprietati depaseste venitul ce ar putea fi obtinut printr-o noua utilizare, dupa deducerea



F.Vladut -Evaluator P.F.A F 20/601/2011, CIF 28648178 Deva
costului demolarii vechii constructii si construirea alteia noi sau renovarii si recompartimentarii celei existente.

2.4. Analiza pietei imobiliare

Analiza de piata se realizeaza in scopul estimarii cererii pentru tipul de proprietate imobiliara supuse evaluarii. In acest scop se poate defini **piata imobiliara** ca interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilirea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta)

2.4.1. Analiza cererii

Cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care se doreste a fi cumparata sau inchiriata la diferite preturi, pe o anumita piata si intr-o anumita perioada de timp.

Principalii factori luati in considerare in analiza cererii au fost :

- Populatia in aria pietei locale – rata de crestere relativ constanta cu tendinta de scadere
- Atractivitatea zonei pentru investitii imobiliare – zona linistita
- Tipologia locurilor de munca – mici investitori
- Structura taxelor locale – nu este diferita de restul pietei
- Disponibilitatea facilitatilor de transport – acces auto
- Facilitati urbane – toate
- Disponibilitatea fortei de munca- zona cu somaj
- Evolutia veniturilor populatiei din zona
- Modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica – terenurile intravilane libere sunt deficitare

2.4.2. Analiza ofertei

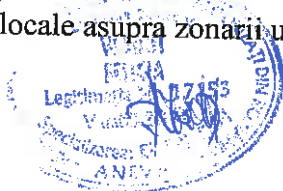
Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara disponibila pentru vanzare sau pentru inchiriere , la diferite preturi, pe o piata data, la o anumita perioada de timp.

Analiza ofertei porneste de la inventarierea proprietatilor imobiliare care sunt comparabile cu cea supusa vanzarii si anume :

- stocul de proprietati existente ;
- stocul de proprietati in constructie sau in curs de amenajare.

Oferta competitiva a cuprins studierea si analizarea urmatoilor factori :

- cantitatea si calitatea concurentei disponibile ;
- volumul constructiilor noi, concurente sau complementare
- disponibilitatea sau pretul terenului liber ;
- costurile de constructie (preturi unitare practicate)
- proprietati oferite curent (constructii vechi si noi)
- gradul de ocupare realizat
- cauzele si numarul de proprietati vacante
- transformarea pentru utilizari alternative
- imprejurarile sociale
- disponibilitatea creditelor pentru constructii
- impactul reglementarilor locale asupra zonarii urbanistice si asupra volumului si costului constructiilor.



2.4.3.Echilibrul pietei

Principiul echilibrului *mentioneaza ca valoarea este creata si sustinuta atunci cand elemente contrastante , opuse sau care interactioneaza intre ele sunt in stare de echilibru.*

O problema care afecteaza echilibrul pietei este dificultatea finantarii achizitiei de proprietati imobiliare in actualele conditii cand rata dobanzii bancare este inca ridicata.Acest lucru se reflecta si in valoarea si volumul tranzactiilor, destul de scazute la data evaluarii.

In urma analizei pietei imobiliare rezulta ca **cea mai buna utilizare** a proprietatii imobiliare evaluate o reprezinta **cea prezenta**, dar nu este exclus transformarea utilitatii existente intr-una **alternativa : spatii administrative**

Partea III - Evaluarea

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizata in acest raport este **valoarea de piata**, asa cum este definita in standardul IVS-1

Conform standardului amintit, prin **valoarea de piata** se intelege:*suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu prēt determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.*

Metodologia aplicata este in concordanta cu Standardul de evaluare al proprietatilor imobiliare Pentru determinarea acestei valori, au fost aplicate:

- metoda costurilor;
- metoda capitalizarii directe

3.2 Etape de evaluare

- a) Documentare privind datele tehnice
- b) Inspectia realizata la fața locului de către evaluator
- c) Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- d) Analiza tuturor informatiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- e) Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii.
- f) Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

EVALUAREA CLADIRILOR

3.3 Metoda costurilor

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de reconstructie si a valorii ramase, în funcție de deprecierea acumulată, corespunzatoare lunii februarie 2015.

Aplicarea acestei metode implică următoarele faze:

1. Determinarea valorii de reconstructie pentru cladiri
2. Estimarea deprecierei acumulate
3. Determinarea valorii ramase actualizate prin scaderea deprecierei acumulate din valoarea de reconstructie.

3.3.1 Evaluarea cladirilor

Evaluarea a fost realizata conform "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2" –Indicativ GV-0001/0-95 - aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 si care prevede ca in lipsa documentatiei tehnico-economice de executie evaluarea prin valoarea de reconstructie determinata pe baza "Cataloagelor de reevaluare", editia 1964 este cea mai indicata metoda.



Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- 1.Stabilirea valorii de reconstructie cu ajutorul "Cataloagelor de reevaluare" la nivelul preturilor din 01.01.1965
- 2.Actualizarea valorii de reconstructie la pretul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienti de indexare elaborat de MLPAT.
- 3.Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

3.3.1.1. Determinarea valorii de reconstructie

Valoarea de reconstructie reprezinta *costul estimat pentru a construi la preturile curente, la data evaluarii, o copie, o replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.*

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiarul acestui raport si a inspectiei si masuratorilor efectuate pe teren.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- Documentare privind obiectivul care urmeaza a fi evaluat prin studierea planurilor parțiale puse la dispozitie de beneficiar si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor
- Cercetarea obiectivului la fata locului si stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor
- Se efectueaza incadrarea cladirilor intr-unul din cataloagele de reevaluare
- Se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari, precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului
- Se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul de preturi de catalog 01.01.1965
- Se actualizeaza valoarea tehnica, cu coeficienti MLPAT care sunt publicati trimestrial, iar pentru evaluarea corecta a evolutiei preturilor pe ultima perioada a evaluarii (6-7 luni) se utilizeaza un coeficient ce tine seama de evolutia preturilor pe piata constructiilor privind preturile manoperei, materialelor, utilajelor, transportului etc.

3.3.1.2. Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea reprezinta *o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.*

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregarii**. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala si, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

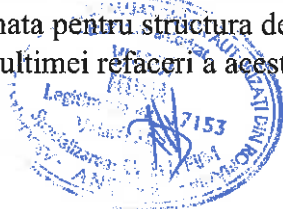
- ❑ **Uzura fizica** – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: -uzura fizica recuperabila
-uzura fizica nerecuperabila
- ❑ **Neadekvare functionala** –este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii in punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: -neadekvare functionala recuperabila
-neadekvare functionala nerecuperabila
- ❑ **Depreciere economica** (din cauze externe)- se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Stabilirea uzurii fizice

Gradele de uzura s-au stabilit pe elemente componente, respectiv:structura de rezistenta, finisaj exterior, finisaj interior, pardoseli, tamplarie, hidroizolatie, instalatii electrice, instalatii de incalzire, etc.

Acestea au fost estimate tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- ◆ Durata de viata consumata pentru structura de rezistenta;
- ◆ Starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata de viata normata a lor;



F. Vladut -Evaluator P.F.A F 20/601/2011, CIF 28648178 Deva

- ◆ Starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, datele executarii acestor lucrari

Nivelul uzurilor s-a stabilit pe baza Normativului P 135/1999, anexa nr.45 , avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 8/22.02.1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a cladirilor si constructiilor speciale in functie de ponderea elementelor componente.

Uzura fizica s-a dedus din costul de reconstructie in fisa de evaluare anexata

Stabilirea deprecierei din cauze externe

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuata a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzata de o serie de factori, cum ar fi declinul vecinatatii, localizarea proprietatii in localitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale s.a.

Exista doua metode de estimare:

- Capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuita influentelor negative
- Compararea cu tranzactii de proprietatii similare care sufera aceleasi influente negative.

La estimarea deprecierei din cauze externe se va tine seama de inadecvarea amplasarii activului supus evaluarii, precum si nivelul tranzactiilor actuale pe piata imobiliara. In calculul acestei deprecierei s-a avut in vedere diferenta dintre valoarea tehnica a fiecarei proprietati tranzactionabile distinct si valoarea de piata a acesteia, estimata pe baza capitalizarii veniturilor in conditiile concrete ale pietei imobiliare (nivel al chiriilor, rata de capitalizare)

3.3.1.3 Estimarea valorii constructiilor prin metoda costurilor

Valoarea ramasa s-a calculat prin deducerea deprecierei acumulate din valoarea de reconstructie, rezultand valoarea patrimoniala actualizata :

Valoarea de piata apreciata prin metoda abordarii prin costuri este :
122.244 lei sau 27.520 EURO

Valorile estimate nu contin TVA.

Fisa tehnica de evaluare in care sunt prezentate descrierea si valorile obtinute este anexata raportului.

3.4 Metoda capitalizarii directe

Metoda de randament aleasa pentru acest caz este metoda capitalizarii directe (sau metoda capacitatii beneficiare). Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparate numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castiguri viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

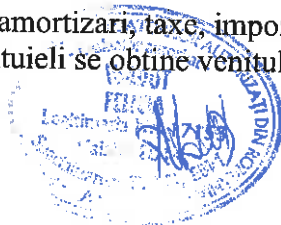
In cazul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice :

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil dupa impozitare).
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Profitul net anual reproductibil (VNR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii venitului si cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu asa numita capacitate beneficiara (CB), definita prin veniturile nete pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie (capital propriu sau capital imprumutat pe termen lung).

In cazul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VNR s-a utilizat nivelul chiriei percepute de un potential chirias, pentru 1 mp suprafata utila inchiriata
Inmultind aceasta chirie cu 12 luni, in conditiile in care 1 EURO = 4,442 lei, se obtine valoarea chiriei pentru un an, aferenta tuturor spatiilor inchirate

Cheltuielile proprietarului (amortizari, taxe, impozit pe venit, etc.) se ridica, in general, la circa 5 – 15 % din venit. Scazind aceste cheltuieli se obtine venitul net reproductibil



Raport de evaluare

Rata de capitalizare (t) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit net se transforma in capital, respectiv valoare de investitie, indiferent de forma in care aceasta este realizata. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net in capital se face numai in cazul in care venitul net este de forma unei anuitati (marimi egale anuale) .

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori, printre care gradul de risc, atitudinea pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital , nivelurile de impozitare, etc.

Coeficientul multiplicator (k), care nu este altceva decat inversul ratei de capitalizare, exprima **numarul de ani de profituri nete** pe care cumparatorul este dispus sa le plateasca. Aceasta inseamna ca satisfactia achizitionarii unei proprietati imobiliare se realizeaza in cazul in care cumparatorul va obtine un VNR anual in urmatoorii k ani de exploatare a afacerii (durata de recuperare a investitiei).

Conform literaturii de specialitate, in cazul in care se capitalizeaza un venit constant, profitul trebuie exprimat in termeni reali (fara introducerea efectelor inflatiei).

In cazul de fata , tinand seama de specificul proprietatii imobiliare si de cresterea riscului, **rata de capitalizare se situeaza la 10 %**. Relatia de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizarii beneficiilor este :

$$VCB = VNR \times K = VNR \times 1/t$$

Valoarea de piata apreciata prin metoda capitalizarii directe este :
126.864 lei sau 28.560 EURO

Partea IV. CONCLUZII

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate au condus la judecati consistente.

4.1. Valori obtinute

- | | |
|---|---------------|
| 1.Abordarea prin metoda costurilor | = 122.244 lei |
| 2.Abordarea prin metoda capitalizarii directe | = 126.864 lei |

4.2. Analiza valorilor

1)Abordarea prin costuri

Costul de inlocuire net calculat pe baza Cataloagelor de Reevaluare 1965 prezinta incredere in ceea ce priveste asemanarea intre constructia evaluata si solutia constructiva prevazuta in cataloage. Coeficientii de actualizare aplicati par a fi corecti daca luam ca baza pretul pe metru patrat de constructie noua comunicat de firmele de constructii din zona.in ceea ce priveste calculul uzurii, metodologia aplicata a fost suficient detaliata. De asemenea coeficientii de actualizare aplicati la valoarea din 1965 sunt corecti. In ceea ce priveste gradul de depreciere din cauze externe, acesta presupune o doza de retinere, datorita numarului insuficient de tranzactii de pe piata.

2) Abordarea pe baza de venit

Valoarea rezultata exprima o utilizare eficienta a capitalului intru-cat valoarea acestuia este mai mare decat valoarea de reconstructie Previziunile aflate la baza evaluarii prin aceasta metoda presupun o oarecare retinere, dat fiind faptul ca rata de capitalizare s-a luat in calcul la un nivel acceptabil, pe baza experientei evaluatorului, acesta nedispunind de suficiente informatii concrete de pe piata imobiliara locala, pentru a calcula aceasta rata. Totusi calculul venitului brut s-a facut pe baza chiriei obtinute din informatii concrete de piata



F.Vladut -Evaluator P.F.A F 20/601/2011, CIF 28648178 Deva

In opinia evaluatorului si respectand principiul prudentei, valoarea de piata cea mai apropiata a proprietatii este cea obtinuta din abordarea prin metoda costurilor

4.3 Concluzii (reconcilierea rezultatelor)

In urma analizarii valorilor obtinute in raportul de evaluare, prin prisma celor prezentate in capitolul referitor la analiza pietei imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea de oferta a proprietatii imobiliare analizate in conditiile in care plata se face integral la data vanzarii ar fi de :

Apartament cu 4 camere = 122.244 lei sau 27.520 EURO

1 EURO = 4,442 lei, la data de 12.02.2015

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt urmatoarele :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport
- pretul de tranzactionare se va putea situa si peste valoarea prezentata, in functie de cererea manifestata pentru tranzactionarea activului la momentul organizarii licitatiei adecvate pentru vanzare
- in conditiile de constrangere aferente unei vanzari fortate (executarea ipotecii) pretul obtinut va putea diferi semnificativ de valoarea estimata
- valoarea este o predictie
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- valoarea este subiectiva
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- orientarea spre piata

Intocmit,
Expert evaluator
Ing. VLADUT FELICIA



ANEXE

Fisa nr. 1	FISA DE EVALUARE A CONSTRUCTIILOR		Data 12.02.2015
Unitatea	HD STIL HARABAGIU SNC		
Obiectiv	APARTAMENT 4 CAMERE CF 5410/1/2131		
Nr.inv. 26	Cod cl. Vec.	1.4	Data PIF 2001
Descriere structura:			
Regim de inaltime : P+4	H (m) = 2,8 m		
Ad total (mp) = 67,66	Ad (mp)= 67,66		
Au total (mp) = 56			
Structura de rezistenta	Fundatie din beton si structura -zidarie portanta		
Pereti	zidarie din b.c.a		
Plansee	beton armat		
Pardoseli	Parchet laminat in camere, gresie pe hol si in baie		
Acoperis	Acoperis terasa cu hidroizolatie		
Finisaje	Tencuieli driscuite si gletuite la pereti, zugraveli lavabile, faianta in baie Tamplaria -din aluminiu, cu geamuri din termopan.		
Dotari/instalatii	Electrice de iluminat incandescent, incalzire cu centrala termica, instalatii sanitare		
Stare tehnica	buna		
Observatii	Modificare in apartament cu 2 camere		

EVALUARE				
Unitatea de referinta : 1 mp arie desfasurata				
Calcul conform Calatog de reevaluare 124, fisa nr. 5A				
Barem si corectii	UM	lei/UM	Cantitate	Pret total
Constructii -	mp	647	68	43996
Instalatii de iluminat	mp	24	68	1632
Instalatii sanitare	mp	65	68	4420
Instalatii de incalzire	mp	56	68	3808
Corectii- pt. centrala termica proprie	mp	20	68	1360
TOTAL (preturi 1965)				55.216
Coef. de actualizare	2,378			
Cost de inlocuire (VI)	131.304			
Uzura fizica reala (ku)	2 %			
Valoare ramasa (VR)=VI x (1-ku/100)	128.678			
Depreciere din cauze externe 5 %	Cost de inlocuire net(CIN):			122.244
Chirie lun.(EUR/mp) 5	Chirie lun.(lei/mp): 22	Chirie totala anuala(lei)	14.925	
VNr(lei): 12.686	Rata de capitalizare (%) 10	Val. Randament(VCB):	126.864	



Anexa la act autentic
nr.....
Notar Public

Nr. cerere.....
Ziua 31
Luna..... 05...
Anul..... 2007

OFICIUL OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA HUNEDOARA-DEVA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
AUTENTIFICARE

CF nr.5440/1

HUNEDOARA

A. Partea al-a

Nr.crt.	Nr.cadastral	Denumirea imobilului	Suprafata in mp	Observatii
1.	2434/56/1	Apariament cu patru camere	57,66 mp	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
3*	SC"HD STIL HARABAGIU"SNC, cumpărare, cu încheierea nr.450/2002	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	nu sunt sarcini	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou. Prezentul extras de carte funciara poate fi folosit exclusiv la autentificarea actelor notariale, conform art.56 din Legea nr.71/1996 modificata si completata, la notarul public

VIORICA AIOANEI

termenul de valabilitate al extrasului de carte funciara, eliberat in scopul autentificarii actelor notariale, este de 5 zile lucratoare, calculate incepand din ziua si ora inregistrarii cererii in registrul special de intrare si terminand cu sfarsitul celei de-a cincea zile lucratoare urmatoare.
S-a achitat tariful de H.U. pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.PI05.



