

Raport de evaluare



Raport de evaluare

Date generale

Beneficiar	Marfin Bank Romania SA
Numar proiect	12ROGXL5056AS
Subiect	Constructii casa P+1 si casa P si teren aferent situate in str. Matei basarab nr. 33A, Strehaia, judetul Mehedinti
Evaluator	Marius Lungu
	Control supervizare Antonio Aledda
REAG - Real Estate Advisory Group S.r.l.	În conformitate cu cererea dvs., REAG Real Estate Advisory Group S.R.L. ("REAG") a efectuat Raportul de Evaluare pentru proprietatea mentionata anterior. Veti gasi atasat o copie a raportului de determinare a Valorii de Piata.
	REAG - Real Estate Advisory Group S.r.l.
	Prin mandatar În conformitate cu procura nr. 1 din 28/06/2010
	 Alessandro Giudici General Manager 

Tipul evaluarii

Integral

Data evaluarii 25/05/2011

Data inspectiei 21/05/2011

Curs euro 4,1091

Raport de evaluare



Identificarea proprietatii

Tip proprietate evaluata

Constructii casa P+1 si casa P si teren aferent

Adresa imobilului evaluat

str. Matei basarab nr. 33A, Strehaia, județul Mehedinți

centru istoric

centru

semicentru

zona productiva

zona agricola

periferie

alta (Specificare)

Stadiul urbanizarii zonei

complet urbanizata

in completare

recent urbanizata

Descriere sintetica a zonei

Proprietatea care face obiectul analizei este situata in zona semicentrala a localitatii Strehaia si apartine teritorial judetului Mehedinți. Localitatea este situată la 25 km de Filași pe malul râului Motru în partea de nord-est a Piemontului Bălăciței (sau Platforma Strehaiei), la 140–160 m altitudine, pe terasele inferioare de confluență a râului Hușnița cu raul Motru. Zona in care se afla proprietatea este rezidentiala-constructii tip casa/vila realizate in majoritate in ultimii ani, dar si constructii rezidentiale vechi si renovate. Localitatea este traversata de drumul european E70 si de drumul nationat 67A. Productivitatea economică a orașului este scazută, regăsindu-se activități economice doar din privatizare, iar nivelul investițiilor este aproape zero.

Descrierea imobilului

Apartament

Pod/uri nelocuibile

Birouri

Teren edificabil

Vila

Mansarda/e

Hotel

Teren edificabil/zona industrială

Casa/e

Beci/uri

Atelier

Teren agricol

Garaj/e

Cantina/e

Magazie

Ferma agricola

Parcare/i Auto

Spatiu/i comercial/e

Depozit

Gradina/i

Copertina/e

Descrierea imobilului

Proprietatea ce face obiectul analizei este constituită dintr-o construcție cu destinație rezidențială compusă din:

1. Clădire construită pe două etaje supraterane cu următoarele destinații: 8 camere, 2 holuri, o bucatărie și o baie. Construcția a fost ridicată în anul 1978. Clădirea are fundația și structura de rezistență din beton armat, pereții din cărămidă, planșeu din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn acoperit cu tablă. Tâmplăria este parțial din PVC cu geam termopan și parțial din lemn. Pardoselile sunt realizate din gresie, plăci de marmură și parchet. Pereții au tencuielile vechi vopsite cu vopsea lavabilă. Clădirea este dotată cu sistem de încălzire pe combustibil solid, compus din radiatoare de oțel, sobe teracotă, și boiler electric. Într-una din încăperile cu destinația de locuit, pereții sunt pătrunși de igrasie în proporție de cca 50%, iar parchetul este deteriorat în proporție de cca 40%. Starea tehnică este: satisfăcătoare

2. Clădire construită pe 1 etaj suprateran, compusă din 5 încăperi cu următoarele destinații: camera, 3 bucătării și baie. Construcția a fost edificată în anul 2004 pe o fundație și cu structura de rezistență din beton armat, pereți din cărămidă, planșee din beton, acoperiș tip șarpantă din lemn acoperit cu tablă tip Lindab. Finisaje: tâmplăria este din PVC cu geam termopan; pardoselile sunt realizate din gresie; pereții sunt placați cu faianță; pe tavan sunt montate spoturi. Construcția beneficiază de instalație de aer condiționat, sistem de încălzire pe combustibil solid, compus din radiatoare de oțel și sobe teracotă. În încăperile cu destinația bucatărie, pereții sunt pătrunși de igrasie în proporție de cca 10%-20%. Starea tehnică este bună.

3. Copertina, construcția ce a fost edificată în urma cu 10-15 ani (din declarațiile proprietarului).

Construcția are structura de rezistență din țevi metalice, planșeu din lemn, șarpantă lemn, acoperiș tablă.

Starea tehnică: satisfăcătoare.

4. Copertina, construcție ce a fost ridicată în anul 2004 (din declarațiile proprietarului).

Clădirea are structura de rezistență din beton, sprijinită de cele două clădiri. În partea de vest are închidere perimetrală din zid de cărămidă, planșeu din beton, șarpantă lemn, acoperiș tablă tip Lindab. Copertina este dotată cu sistem de iluminare.

Starea tehnică: bună.

Curtea interioară este pavată cu dale, și mozaic venețian. Terenul este împrejmuit în partea de sud cu un gard din beton placat cu plăci din marmură. În partea de est, terenul este împrejmuit de un gard din beton și cărămidă.

În componența proprietății intră și o terasă acoperită realizată din lemn, situată în partea de est a clădirii lipită de aceasta. Terasa are stâlpii de susținere din lemn masiv, acoperișul format din șarpanta din lemn acoperită cu carton bituminat. Terasa nu este menționată în documentația cadastrală.

Raport de evaluare

Identificare cadastrala

Sursa Extras de carte funciara recent (mai putin de o luna)

Teren

Nr. Crt.	Nr. Topografic / Cad	Categoria	Suprafata	CF
1	562	Teren intravilan	664	50039

Cladiri

Nr. Crt.	Nr. Topografic / Cad	Categoria	Suprafata construită	CF
1	562-C1	Locuinta compusa din 7 camere	436,65	50039

Obs.: La data inspectiei s-a constatat existenta unei terase acoperite realizata din lemn, constructie care nu figureaza in documentatia cadastrala.

Proprietar:

S.C. GEN FERRO TEAM S.R.L.

Servituti:

nu sunt

Sarcini:

Interdicție de înstrăinare, grevare cu sarcini, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, închiriere pe întreaga durată de existență a garanției în favoarea MARFIN BANK (ROMANIA) S.A. București sucursala Berceni

Documentatia cadastrala:

corespunde cu situatia cadastrala nu corespunde cu situatia cadastrala

Analiza tehnico-edilitara

Au fost analizate urmatoarele documente puse la dispozitie de catre proprietar:

Document	Denumirea autoritatii	Data	NR.	Obiect/scop
Extras de Carte Funciara	OCPI Mehedinti	18.05.2011	13635	situatia juridica si economica a imobilului
Contract de vânzare cumpărare cu garanție reală imobiliară	Birou Notar Public Coman Andreia	22/05/2009	463	Modul de dobandire a proprietatii
Contract de vânzare cumpărare	Birou Notar Public Popescu Constantin	05/05/2004	406	Modul de dobandire a proprietatii
Documentație cadastrala	Ing. Stoicescu Marian	03/05/2004	2807	Descriere, plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
Certificat moștenitor	Birou Notar Public Popescu Constantin	28/01/1997	12	Verificare drepturi de proprietate anterioare actualului proprietar
Certificat moștenitor	Birou Notar Public Popescu Constantin	30/04/2004	90	Verificare drepturi de proprietate anterioare actualului proprietar
Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției	Primăria Strehaia		9660	Verificare existență construcție edificată în anul 1979+2004

Raport de evaluare



Caracteristici constructive

STRUCTURA

<input checked="" type="checkbox"/> b.a.	<input checked="" type="checkbox"/> caramida	<input type="checkbox"/> structuri metalice	<input type="checkbox"/> prefabricate	<input type="checkbox"/> altele (Specificati)
--	--	---	---------------------------------------	---

UTILITATI

<input checked="" type="checkbox"/> Energie electrica	<input checked="" type="checkbox"/> Apa	<input checked="" type="checkbox"/> Canalizare	<input type="checkbox"/> Gaze
<input type="checkbox"/> Termoficare	<input checked="" type="checkbox"/> Incalzire proprie	<input type="checkbox"/> Fosa septica	<input type="checkbox"/> Put forat
<input checked="" type="checkbox"/> Aer conditionat	<input checked="" type="checkbox"/> Telefon	<input type="checkbox"/> Interfon	<input type="checkbox"/> Lift
<input type="checkbox"/> altele (specificati)			

Finisaje

<input checked="" type="checkbox"/> EXISTENTE	<input type="checkbox"/> VIITOARE		
<input type="checkbox"/> Economice	<input checked="" type="checkbox"/> Medii	<input type="checkbox"/> Superioare	<input type="checkbox"/> Lux

Pentru constructii rezidentiale, imobilul este considerat:

Mediu

Pentru alte destinatii, imobilul este considerata

Conditii de mentenanta interna-externa

(descriere sumara)

La data inspectiei starea de mentenanta a proprietatii era satisfacatoare. Intr-una din incaperile cu destinatia de locuinta peretii erau partial impregnati cu igrasie iar parchetul era deteriorat in proportie de 40 %.

Raport de evaluare



Centalizator suprafete teren

Constructie	Nivel	Inaltime	Destinatie	Suprafata (MP)	Volum (MC)
-	-	-	Teren (total lot)	664	
TOTAL				664	0

Centalizator suprafete constructii

Constructie	Nivel	Inaltime	Destinatie	Suprafata (MP)	Volum (MC)
Cladire P+1	P	P+1	Camera	26,63	
Cladire P+1	P	P+1	Camera	20,51	
Cladire P+1	P	P+1	Camera	16,76	
Cladire P+1	P	P+1	Hol	27,18	
Cladire P+1	P	P+1	Bucătărie	13,89	
Cladire P+1	P	P+1	Baie	5,79	
Cladire P+1	E1	P+1	Camera	26,63	
Cladire P+1	E1	P+1	Camera	20,55	
Cladire P+1	E1	P+1	Camera	16,76	
Cladire P+1	E1	P+1	Hol	27,18	
Cladire P+1	E1	P+1	Camera	14,00	
Cladire P+1	E1	P+1	Camera	5,79	
Clădire P	P	P	Camera	96,00	
Clădire P	P	P	Bucătărie	30,64	
Clădire P	P	P	Bucătărie	16,02	
Clădire P	P	P	Bucătărie	17,59	
Clădire P	P	P	Baie	5,06	
Copertina 1	P	P	Copertina 1	21,38	
Copertina 2	P	P	Copertina 2	58,44	
Terasa acoperita din lemn				38,47	
TOTAL				505	0

Analiza pietei imobiliare de referinta

Conditii actuale de piata

In scadere

Preturi de vanzare medii in zona

Tipologia	Minim Euro/mp - Cad.	Maxim Euro/mp - Cad.	Cerere	Oferta	Piata
Rezidential	200,00	500,00	↓	↑	↓
Teren edificabil	10,00	20,00	↓	↑	↓

Chirii medii in zona

Tipologia	Minim Euro/mp - Cad.	Maxim Euro/mp - Cad.	Cerere	Oferta	Piata
Rezidential	1,00	3,00	↓	↑	↓

Considerente asupra condițiilor pieței imobiliare

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

În acest moment, oferta la vânzare a imobilelor rezidențiale este una medie, însă cererea este mult mai mică, fapt ce determină o plafonare și chiar o scădere în unele cazuri a prețurilor mult diminuate față de piața imobiliară anterioară lunii septembrie 2008. Cu toate că dinamica tranzacțiilor în domeniu este slabă, proprietarii, în special persoane fizice, găsesc cumpărători. În ceea ce-i privește pe dezvoltatori, aceștia au atins un nivel de preț sub care mulți dintre ei nu mai pot să scadă, acest compromis făcându-i să-și adjudece pierderi importante în cazul în care l-ar accepta.

Una dintre cauzele principale ale situației și blocajului actual pe piața imobiliară este domeniul bancar. Acesta, prin înăsprirea accentuată a condițiilor de finanțare, prin acordarea mult mai selectivă a facilităților de credit, în funcție de domeniul de activitate, de dimensiunea societății comerciale angajatoare și de poziționarea geografică și demografică, a reușit blocarea efectivă a pieței imobiliare. De asemenea, nici clienții persoane fizice nu mai acceptă atât de ușor îndatorarea cu sume relativ mari și pe perioade medii și lungi. În ceea ce-i privește pe vânzătorii, majoritatea au realizat investiții în perioada anterioară anului 2008, când prețurile erau mult mai ridicate, fapt ce-i determină pe cei ce nu au nevoie de lichidități să rămână inflexibili la suma cerută.

În perioada imediat următoare, prețurile ar mai putea să scadă în unele cazuri, însă tendința generală, deși a fost în mod evident scăderea, acum începe să-și diminueze panta deprecierei, ajungând ca în următoarea perioadă să se plafoneze. Acest trend de revenire ar putea fi impulsivat și de scăderea dobânzilor practicate de către bănci, de stabilizarea grilelor de comisioane și de o mai mare transparență în explicarea tuturor clauzelor contractuale. De asemenea, programul guvernamental "Prima Casă" are un cuvânt de spus în revigorarea pieței imobiliare.

În ceea ce privește piața imobiliară a terenurilor putem spune că a fost dominată multă vreme de speculanți și investitori. Acest trend a fost oprit la sfârșitul lui 2008, când piața a devenit una controlată de cumpărător, datorită cererii foarte mici pentru terenuri.

În prezent, prețurile terenurilor au scăzut foarte mult față de nivelurile maxime atinse în urmă cu 2 ani. Totuși, se pare că scăderea bruscă a atins un oarecare nivel de susținere, sub care prețurile mai sunt scăzute cu un quantum important doar de vânzătorii care sunt nevoiți din diverse motive să vândă repede. Să reținem faptul că înainte de 2008 piața nu era a celor mici și mulți, ci a celor mari și puțini. Aceștia, datorită blocajului imobiliar, au rămas cu suprafețe mari de teren în proprietate, pentru care găsesc foarte greu cumpărători, mai ales că ponderea cea mai mare în tranzacțiile actuale cu terenuri o dețin parcelele de teren de până în 1000 mp, cu destinația de construcție locuință unifamilială.

În prezent, în zona de referință, prețurile pentru proprietăți similare variază astfel:

-pentru terenuri între: 10 și 15 EURO/mp

-pentru case cu teren între: 200 și 350 EURO/mp

Raport de evaluare



Evaluare

Valori de piata ale proprietăților cu caracteristici similare cu cea pentru care se realizeaza evaluarea

Minim (Euro/Mp)	Maxim (Euro/Mp)	Parametru utilizat (Euro/Mp)
200	500	480

Constructie	Etajul	Utilizare	Suprafata (mp)	Valoare estimata	Valoare
Cladire P+1	P	Camera	26,63	480,00	13.000
Cladire P+1	P	Camera	20,51	480,00	10.000
Cladire P+1	P	Camera	16,76	480,00	8.000
Cladire P+1	P	Hol	27,18	480,00	13.000
Cladire P+1	P	Bucătărie	13,89	480,00	7.000
Cladire P+1	P	Baie	5,79	480,00	3.000
Cladire P+1	E1	Camera	26,63	480,00	13.000
Cladire P+1	E1	Camera	20,55	480,00	10.000
Cladire P+1	E1	Camera	16,76	480,00	8.000
Cladire P+1	E1	Hol	27,18	480,00	13.000
Cladire P+1	E1	Camera	14,00	480,00	7.000
Cladire P+1	E1	Camera	5,79	480,00	3.000
Clădire P	P	Camera	96,00	432,00	41.000
Clădire P	P	Bucătărie	30,64	432,00	13.000
Clădire P	P	Bucătărie	16,02	432,00	7.000
Clădire P	P	Bucătărie	17,59	432,00	8.000
Clădire P	P	Baie	5,06	432,00	2.000
Copertina 1	P	Copertina 1	21,38	144,00	3.000
Copertina 2	P	Copertina 2	58,44	144,00	8.000
		Terasa acoperita din lemn	38,47	96,00	4.000
-	-	Teren liber	227,35	7,50	1.705

Total rotunjit (Euro)

195.700,00

Raport de evaluare



Valoare de piata

Analiza a fost efectuata prin metoda costului de inlocuire si verificata prin metoda comparatiilor directe. Conform solicitării s-a apreciat si o valoare de vânzare forțată (valoare de lichidare). Acesta a fost obținută utilizând un coeficient mediu constat (de minus cca. 25%) aplicat valorii de piata obtinute.

Valoare de piata

250.000,00 Euro

1.027.000,00 Ron

Curs Euro	4,1091
-----------	--------

Valoarea terenului

10.000,00 Euro

41.000,00 Ron

Valoare de lichidare

188.000,00 Euro

770.000,00 Ron

REAG - Real Estate Advisory Group S.r.l. □

Marius Lungu
Division Manager
Valuation & Advisory
Legitimatie 9155 E.P.I.



REAG - Real Estate Advisory Group S.r.l. □

Antonio Aledda
Division Manager
Reag 4 Loans

Raport de evaluare



Anexa 2 - Determinarea valorii curente prin metoda costului

Valoare curenta de utilizare

	Mp.	Euro/Mp	Cost de	Depreciere	Depreciere	Depreciere	VCU	
			inlocuire*	fizica	externa	functionala	Euro	Euro/Mp
			Euro	%	%	%		
Teren liber	227	15,00	3.410,25	0%	0%	0%	3.410,25	15,00
Teren construit	437	15,00	6.549,75	0%	0%	0%	6.549,75	15,00
Total teren	664		9.960,00				9.960,00	
Amenajari exterioare	227	30,00	6.820,50	0%	0%	20%	5.456,40	24,00
Total amenajari teren	664		11.187,00				8.076,30	
Cladire P+1 Camera Nivel: P	27	800,00	21.300,16	15%	5%	10%	14.910,11	560,00
Cladire P+1 Camera Nivel: P	21	800,00	16.406,88	15%	5%	10%	11.484,82	560,00
Cladire P+1 Camera Nivel: P	17	800,00	13.405,12	15%	5%	10%	9.383,58	560,00
Cladire P+1 Hol Nivel: P	27	800,00	21.744,00	15%	5%	10%	15.220,80	560,00
Cladire P+1 Bucătărie Nivel: P	14	800,00	11.108,80	15%	5%	10%	7.776,16	560,00
Cladire P+1 Baie Nivel: P	6	800,00	4.630,08	15%	5%	10%	3.241,06	560,00
Cladire P+1 Camera Nivel: E1	27	800,00	21.300,16	15%	5%	10%	14.910,11	560,00
Cladire P+1 Camera Nivel: E1	21	800,00	16.438,80	15%	5%	10%	11.507,16	560,00
Cladire P+1 Camera Nivel: E1	17	800,00	13.405,12	15%	5%	10%	9.383,58	560,00
Cladire P+1 Hol Nivel: E1	27	800,00	21.744,00	15%	5%	10%	15.220,80	560,00
Cladire P+1 Camera Nivel: E1	14	800,00	11.203,92	15%	5%	10%	7.842,74	560,00
Cladire P+1 Camera Nivel: E1	6	800,00	4.630,08	15%	5%	10%	3.241,06	560,00
Clădire P Camera Nivel: P	96	800,00	76.800,00	15%	5%	10%	53.760,00	560,00
Clădire P Bucătărie Nivel: P	31	800,00	24.512,00	15%	5%	10%	17.158,40	560,00
Clădire P Bucătărie Nivel: P	16	800,00	12.816,00	15%	5%	10%	8.971,20	560,00
Clădire P Bucătărie Nivel: P	18	800,00	14.069,92	15%	5%	10%	9.848,94	560,00
Clădire P Baie Nivel: P	5	800,00	4.045,44	15%	5%	10%	2.831,81	560,00
Copertina 1	21	100,00	2.137,80	15%	0%	0%	1.817,13	85,00
Copertina 2	58	100,00	5.844,38	15%	0%	0%	4.967,72	85,00
Terasa acoperita din lemn	38	60,00	2.308,08	5%	0%	0%	2.192,68	57,00
Total constructii	505		319.850,74				225.669,87	
Instalatii	505	20,00	10.104,81	20%	0%	20%	6.062,88	12,00
Total Instalatii	505,24		10.104,81				6.062,88	
TOTAL			351.102,55				249.769,05	

(*)Costurile de construire sunt determinate in urma unui studiu de piata si au fost verificate prin "Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor - procentual si valoric" - Editia Martie 2011, editura MATRIX.

Evaluare prin cost

Metoda abordata

Costul de inlocuire net

	Mp	Euro/mp			Euro
Teren	664,00	15,06			10.000,00
Amenajari exterioare					8.100,00
Constructii (inclusiv taxe, onorarii)*	505,24	458,59			231.700,00

(*) Cheltuielile de proiectare si santier sunt considerate 10% din valoare acordata

TOTAL

249.800,00

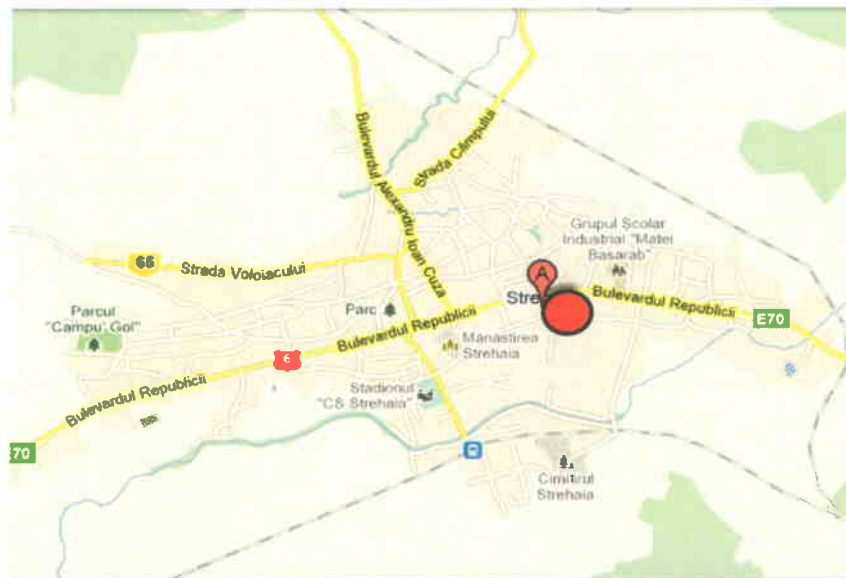
TOTAL ROTUNJIT

250.000,00

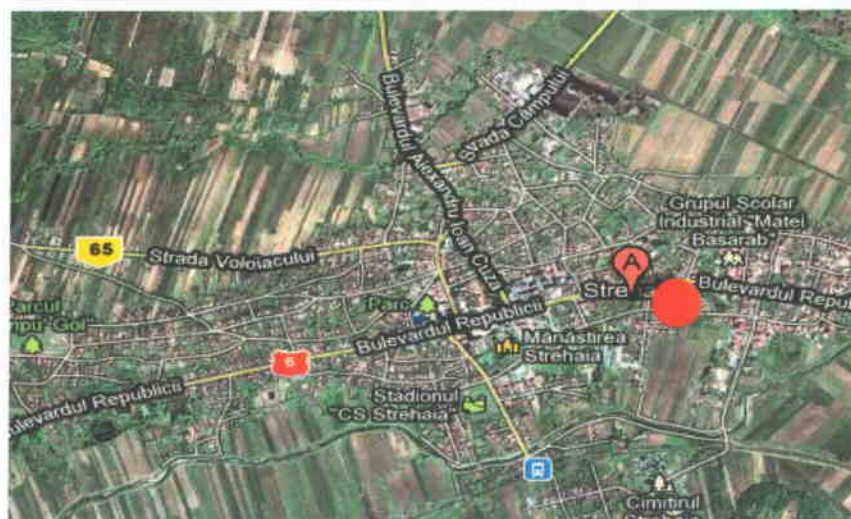
Anexa 1: Fotografii ale imobilului



Localizare



Localizare



Localizare