

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARĂ

**APARTAMENT nr. 3, compus din 2 camere și dependințe,
situat în mun. Pitești, Cartier Central, str. C.A. Rosetti, nr. 2,
bl. D6, sc. C, et. 1, jud. Argeș**

Proprietar:

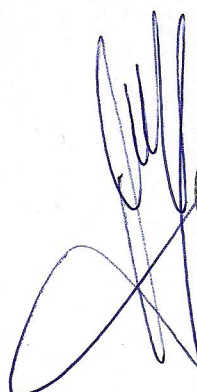
S.C. LUX PROFI INTERMONT S.R.L. – ÎN FALIMENT

Dosar nr. 1018/1259/2011 Tribunalul Comercial Argeș

Întocmit

Evaluator întreprindere

ing. dr. ec. Ionel Oprea - Barac



RAPORT DE EVALUARE BUNURI IMOBILE

APARTAMENT nr. 3, compus din 2 camere și dependințe, situat în Cartier Central, str. C.A. Rosetti, nr. 2, blocul D 6, scara C, etajul 1, municipiul Pitești, jud. Argeș

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 151/08.08.2011	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr. /
---------------------------	--------------------	----------------------------	------------------

1.	EVALUATOR	OPREA-BARAC IONEL
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 9381 / 2005
	Parafa	Nr. 9381 – valabilă 2011
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: PITEȘTI, jud. Argeș ▪ str. Eremia Grigorescu, bl. P20, sc. A, et. 1, ap. 5 ▪ Telefon: 0745.017693; 0728.827854 ▪ Fax: 0248.217428; E-mail: oprea_barac@yahoo.com
	EVALUATOR	OPREA-BARAC IONEL

2.	CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	S.C. LUX PROFI INTERMONT S.R.L. Nr. de ordine în reg. comerțului/an J03/1578/2003 Cod fiscal 15938293
	Adresa	Com. Moșoaia, sat. Hînești, nr. 115(corp A), județul Argeș
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Lichidator judiciar T&T INSOLV IPURL.

3.	BUNURILE EVALUATE (conform inspecției)	APARTAMENT nr. 3, compus din 2 camere și dependințe, situat în Cartier Central, str. C.A. Rosetti, nr. 2, blocul D 6, scara C, etajul 1, municipiul Pitești, jud. Argeș
	Proprietar	S.C. LUX PROFI INTERMONT S.R.L.
	Condiții limitative deosebite	Nu sunt

4.1. DECLARAREA VALORII DE PIAȚĂ ESTIMATE DE CĂTRE EVALUATOR
ÎN TABELUL DE MAI JOS SE DECLARĂ „VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ” PENTRU BUNURILE SUPUSE EVALUĂRII. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTE ESTIMATĂ ÎN LEI ȘI ECHIVALENT EURO, INCLUSIV TVA.

Nr. crt.	DENUMIREA BUNURILOR EVALUATE	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	
		LEI	EURO
1.	APARTAMENT nr. 3, compus din 2 camere și dependințe, situat în Cartier Central, str. C. A. Rosetti, nr. 2, blocul D 6, scara C, etajul 1, municipiul Pitești, jud. Argeș	339.444	80.300

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Determinarea valorii de piață în vederea vânzării în cadrul procedurii de lichidare.
	DATA INSPECȚIEI	Inspecția a fost efectuată de către evaluator la data de 12.07.2011
	DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	12.07.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,2272 LEI

Expert evaluator membru titular ANEVAR ing. dr. ec. OPREA-BARAC IONEL
1 din 6



6.1	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Temei legal: Contract de vânzare – cumpărare nr. 1842/12.05.2008
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară MENȚIUNI 2: Abateri de la înscrierea din Cartea Funciară	- Documentație cadastrală nr. 17251/18.04.2008 - Nr. cadastral al corpului de proprietate: 1140 - Carte funciară nr. 4017 N a municipiului Pitești. - Nu sunt
7.1	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	- Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: - Suprafața utilă a apartamentului, conform actelor de proprietate =77 mp; - Suprafața utilă a apartamentului conform măsurătorilor cadastrale= 81,43 mp.
8.1	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Locuință.
9.1	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Intravilan, municipiul Pitești, Cartier Central, str. C.A. Rosetti, nr. 2, jud. Argeș.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: B-dul. I.C.Brătianu; B-dul Republicii; Calea Craiovei; str. Egalității. - Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu 2 benzi pe sens.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Zonă rezidențială blocuri de locuințe. În zonă se află: - Rețea de transport în comun în apropiere cu mijloace de transport suficiente - Unități comerciale în apropiere: suficiente, bine aprovizionate.
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații)	- Poluare fonică medie - Idem cu noxe auto
	AMBIENT	- Trafic auto: mediu/intens - Trafic pietonal: mediu
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință centrală, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare complete. Poluare medie. Ambient civilizat.
10.1	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc de locuințe - Anul construirii – - Regim de înălțime: P+2 - Renovări – DA - Abateri de la CF nu sunt - Modificări exterioare față de plan – nu sunt - Modificări interioare față de plan- nu sunt - Cartea construcției – NU are - Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei: are sau nu bulina roșie, clădire de patrimoniu, monument istoric sau orice alte restricții cunoscute de evaluator etc) – nu sunt

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	- Fundații din beton și elemente prefabricate - Structura de rezistență independentă - cadre din beton armat - Pereți – cadre din beton armat - Finisaje exterioare pereți tencuiți și driscuiți, - Instalații: a) electrice monofazate b) sanitare (apă, canal) c) gaze, încălzire cu centrală proprie. - Starea actuală: foarte bună.
DESCRIEREA APARTAMENTULUI	- Compartimentare, conform relevu apartament. - Dormitor =11,93 mp; Baie=11,53 mp; Debara= 1,66 mp; Living=45,54 mp; Bucătărie=9,79 mp; Cămară=0,98 mp. Total suprafață utilă=81,43 mp. - Finisaje interioare: superioare. - Pardoseli: parchet în camere; gresie în hol, baie, bucatărie, sufragerie; faianță în baie. Tâmplărie exterioară: PVC ferestre cu geam termopan. - Tâmplărie interioară: ușă din lemn masiv la intrare. - Calitatea finisajelor: superioară. - Alte amenajări – nu sunt - Starea actuală: foarte bună - Comentarii: nu am observat fisuri, crăpături, infiltrații apă sau igrasie
ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	Nu sunt

11.1	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața spațiilor pentru locuințe.
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială de blocuri de locuințe. - Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. - Din punct de vedere economic: economie activă, în dezvoltare etc. - Informații despre taxele și impozitele locale: conforme cu reglementările codului fiscal
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	- În creștere - Bună
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	- În scădere - Slabă
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 48.000 EURO - Maxim: 110.000 EURO
CHIRII PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 200 EURO / lună - Maxim: 400 EURO //lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Dezechilibru în favoarea CERERII. Tendință de scădere în favoarea CERERII - REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea SCĂDERII prețurilor și a chiriilor. GREU VANDABIL.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	- IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare - IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață - IVS 3 – Raportarea evaluării - IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului - GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul

12.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În anexa nr. 1.1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute pentru imobilul supus evaluării.

În tabelul de mai jos se declară „valoarea de piață estimată”. Valoarea de piață este estimată în lei și echivalent euro, inclusiv TVA.

Nr. crt.	DENUMIREA BUNURILOR EVALUATE	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	
		LEI	EURO
1.	APARTAMENT nr. 3, compus din 2 camere și dependințe, situat în Cartier Central, str. C.A. Rosetti, nr. 2, blocul D 6, scara C, etajul 1, municipiul Pitești, jud. Argeș	339.444	80.300

12.2. Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)

Evaluare prin Metoda reziduală-pentru terenul supus evaluării

În anexa nr. 2.1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate din chirie.

În anexa nr. 3.1 este prezentată estimarea ratei de capitalizare.

În tabelul de mai jos se declară „valoarea de piață estimată” pentru aceste bunuri, metoda capitalizării venitului generat de proprietate din chirie.

Valoarea de piață este estimată în lei și echivalent euro, inclusiv TVA.

Nr. crt.	DENUMIREA BUNURILOR EVALUATE	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	
		LEI	EURO
1.	APARTAMENT nr. 3, compus din 2 camere și dependințe, situat în Cartier Central, str. C.A. Rosetti, nr. 2, blocul D 6, scara C, etajul 1, municipiul Pitești, jud. Argeș	330.144	78.100

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate (bun) va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În

Expert evaluator membru titular ANEVAR ing. dr. ec. OPREA-BARAC IONEL

acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhivele electronice, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu bunurile evaluate și acestea nu sunt gajate sau închiriate. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Bunurile se evaluează pe baza premisei că acestea se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Bunul imobil nu a fost expertizat detaliat.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra unor defecte ascunse sau invizibile ale bunurilor. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află bunurile și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
7. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
8. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
9. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă starea apartamentului.

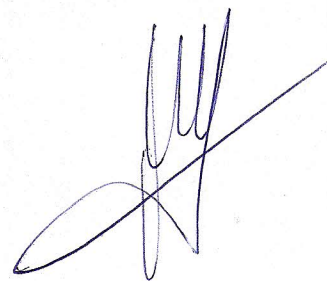
În procesul de evaluare au fost utilizate date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

- Piața locală a spațiilor de locuință.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra bunurilor, pe care am efectuat-o la data de 12.07.2011.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA BUNULUI IMOBIL DESCRIS, ESTE:

Nr. crt.	DENUMIREA BUNURILOR EVALUATE	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	
		LEI	EURO
1.	APARTAMENT nr. 3, compus din 2 camere și dependințe, situat în Cartier Central, str. C.A. Rosetti, nr. 2, blocul D 6, scara C, etajul 1, municipiul Pitești, jud. Argeș	339.444	80.300
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR DE PIAȚĂ ȘI INCLUDE TVA.			

EVALUATOR OPREA-BARAC IONEL	ȘTAMPILA DE EVALUATOR ȘI SEMNĂTURA	
		