

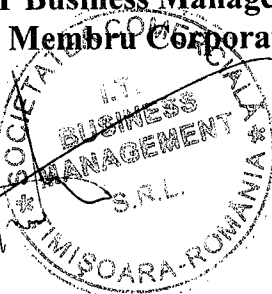


---

**RAPORT DE EVALUARE**  
**pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA**  
**- *Teren + Cladire Restaurant* -**  
**(Extras CF nr. 60396 - Soimus)**  
**localitatea Soimus nr. 1A, judetul Hunedoara**

**Beneficiar:**  
**S.C. Petroleum Pipe S.R.L.**

**Societatea comerciala:**  
**IT Business Management S.R.L.**  
**- Membru Corporativ UNEAR -**



**- data raportului: 03.09.2012 -**

---

Str. Gh. Ivanescu nr. 53-57, bl. B4, sc. 6, et. IV, ap. 19, Timisoara, judetul Timis  
Tel.: +40356.009614 | Fax.: +40356.813928  
Web: [www.itbm.ro](http://www.itbm.ro); Email: [office@itbm.ro](mailto:office@itbm.ro); [itbm.office@gmail.com](mailto:itbm.office@gmail.com)

## SINTEZA RAPORTULUI

- OBIECTUL EVALUAT:** Proprietate imobiliare (Teren + Cladire Restaurant)
- LOCALIZARE:** localitatea Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara
- BENEFICIAR:** S.C. Petroleum Pipe S.R.L.
- EXTRAS CF:** 60396 - Soimus
- DATA EVALUARII:** 27.08.2012
- CURS VALUTAR:** 1 EUR = 4,46(67) RON
- SCOPUL EVALUARII:** Estimarea valorii de lichidare in situatia vanzarii fortate a proprietatii imobiliare.
- OBSERVATII:** In estimarea valorii s-a tinut cont si de conditiile de instabilitate a pietei imobiliare.

### **OPINIA EVALUATORULUI:**

Valoarea estimata (rotunjita) in situatia vanzarii fortate pentru proprietatea imobiliara (teren + cladire restaurant) situata in localitatea Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara, este:

Proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Valoare de lichidare estimata [EUR]	Valoare de lichidare estimata [RON]
<b>Teren</b>	2.060,00	6.180	27.600
<b>Cladire Restaurant</b>	737,58	19.740	88.170
Total	-	<b>25.920</b>	<b>115.770</b>

- Valorile estimate in acest raport, nu contin TVA.
- Evaluarea este o opinie asupra unor valori.
- In conditii de interese speciale aferente unei vanzari fortate pretul obtinut va putea diferi de valoarea estimata.

## CUPRINS

<b>CAP. 1 INTRODUCERE</b>	<b>3</b>
Beneficiarul lucrarii	3
Obiectul si scopul evaluarii	3
Data evaluarii si moneda raportului	3
Bazele evaluarii	4
Dreptul de proprietate	4
Surse de informare	4
Ipoteze si conditii limitative	5
Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti	6
Calificarea profesionala	6
<b>CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	<b>7</b>
<b>CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>9</b>
<b>CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	<b>12</b>
Generalitati	12
Evaluare teren	13
Evaluare imobil	15
Evaluare constructie	17
<b>CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII</b>	<b>20</b>
<b>CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE</b>	<b>21</b>
<b>ANEXE</b>	
Centralizator evaluare proprietate imobiliara	
Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata	
Evaluare imobil – abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii	
Evaluare constructie – abordarea prin cost	
Copie – Extras de Carte Funciara	
Fotografii proprietate imobiliara	

## **CAP. 1 INTRODUCERE**

### **1.1. Beneficiarul lucrării**

1.1.1. Solicitantul (Beneficiarul) prezentului raport de evaluare îl constituie societatea comercială Petroleum Pipe S.R.L., cu sediul social în localitatea București, str. B-dul Unirii nr. 17, județul București.

1.1.2. Destinatarul prezentului raport de evaluare îl constituie constituie S.C.P. RomInsovl S.P.R.L. cu sediul social în București, str. Splaiul Unirii nr. 223, et. 3, sector 3, în calitate sa de lichidator judiciar al societății Petroleum Pipe S.R.L.

1.1.3. Având în vedere Statutul ANEVAR, Codul deontologic al profesiei de evaluator și regulamentele Asociației, evaluatorul nu-si asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatar.

### **1.2. Obiectul și scopul evaluării**

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (teren + clădire restaurant), situată în localitatea Soimus, nr. 1A, județul Hunedoara, așa cum este ea prezentată în cap. 2 "Descrierea proprietății imobiliare".

1.2.2. Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de lichidare în situația unei vânzări forțate a proprietății imobiliare menționate mai sus.

1.2.3. La baza prezentului raport a stat evaluarea în condiții de vânzare forțată a proprietăților (Standarde Internaționale de Evaluare 2011; Standarde Internaționale de Evaluare: IVS – "Cadrul general"), precum și celelalte categorii de valori definite în standardele ANEVAR.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert evaluator, exprimată pe baza standardelor naționale și internaționale în vigoare.

### **1.3. Data evaluării și moneda raportului**

1.3.1. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august a anului 2012.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 27.08.2012.

1.3.3. În cadrul evaluării s-a considerat cursul de schimb de 4,46(67) RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale se considera a fi adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor de pe piața imobiliară specifică etc.).

1.3.4. Toate informatiile particulare si publice disponibile la aceasta data au fost considerate ca fiind potrivite acestor conditii.

#### 1.4. Bazele evaluarii

1.4.1. Baza de evaluare aleasa este: valoarea de lichidare in conditii de “vanzare fortata”.

1.4.2. In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare 2011, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia termenului de “vanzare fortata” asa cum este aceasta prezentata in Standardul International IVS “Cadrul General”, este:

*“Vanzare fortata – termenul se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata.”*

*“Valoarea de lichidare - valoarea activelor estimata avandu-se in vedere situatiile deosebite in care acestea se vand. Valoarea de lichidare descrie o situatie in care un grup de active folosite intr-o intreprindere sunt oferite la vanzare in mod individual (element cu element), de obicei in urma inchiderii intreprinderii.”*

#### 1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra imobilului. Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

#### 1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- documente referitoare la proprietate (copie Extras de Carte Funciara);
- date tehnice generale/caracteristicile proprietati imobiliare, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatilor imobiliare (aceste informatii au fost obtinute din discutiile cu beneficiarul);
- suprafata aferenta proprietatii imobiliare evaluate (suprafata terenului, suprafetele constructiei);

Corectitudinea si precizia datelor furnizate si folosite in prezentul raport este in responsabilitatea Beneficiarului. De asemenea, evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea diverse informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul / destinatarul raportului de evaluare.

1.6.3. Toate informatiile si documentele furnizate noua (de catre beneficiar / destinatar) au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de incredere si exacte.

1.6.4. Surse bibliografice:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS “Cadrul general”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 “Sfera misiuni de evaluare”;

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 “Implementarea”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 “Raportarea evaluarii”;
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 “Drepturi asupra proprietatii imobiliare”;
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 “Evaluarea terenului”;
- Evaluarea rapida a constructiilor – “Reevaluarea cladirilor si constructiilor comerciale” (MatrixRom – nr. 120);
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

1.6.5. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Insectia proprietatii a fost realizata la data de 15.08.2012, in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

### 1.7. Ipoteze si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului si in scopul precizat (vezi subcap. 1.2.);
- Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca, copia dupa Extrasul de Carte Funciara (anexat la acest raport), pusa la dispozitie de catre beneficiar, este valabila, iar informatiile din cuprinsul ei corespund in totalitate cu cele inregistrate in prezent, la Birou de Carte Funciara, in caz contrar evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere;
- Evaluatorul nu a verificat in mod special autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu a facut alte investigatii privind statutul juridic al proprietatii evaluate;
- Proprietatea nu a fost masurata de reprezentantii S.C. IT Business Management S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi corecte si in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar;
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea o eventuala schimbare de destinatie a imobilului dupa o eventuala vanzare;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a cladirii si nu a efectuat studii geotehnice ale terenului, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului, precum si in urma discutiilor cu beneficiarul;
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea proprietatii, fata de opiniile prezentate in acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea imobiliara, in limita posibilitatilor de deplasare si a orizontului vizual;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Metoda comparatiei de piata a fost aplicata in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile (efectuate in zona localitatii

- Soimus), din diverse surse (diverse site-uri de specialitate, anunturi publicitare de profil, agentii imobiliare, informatii de la alte persoane fizice sau juridice etc.);
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informatii care pot influenta valoarea si care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar;
  - Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte;
  - Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut intotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la estimarile evidentiate.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta sau in fata organelor de cercetare penala, in legatura cu proprietatea in chestiune sau cu lucrarea (raportul) de evaluare;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

### 1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza in alt scop decat cel stipulat in continutul paragrafului 1.2. din cap 1, fara acordul prealabil in scris al evaluatorului. Raportul este confidential si este destinat numai pentru uzul clientului si destinatarului, si numai in scopul precizat la paragraful mai sus mentionat.

1.8.2. In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate. Daca aceste conditii se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor cuprinse in prezentul raport, independent de caracterul valabil si complet al acestora, care cade in sarcina beneficiarului.

### 1.9. Calificarea profesionala

**Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.**

*Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).*

**Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.**

*Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).*

*Profesia: inginer-economist.*



## CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 2.1. Prezentarea patrimoniului

Patrimoniul supus evaluarii consta in proprietatea imobiliara – “*teren + cladire restaurant*”, situata in localitatea Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara, conform copiei dupa Extrasul de Carte Funciara pus la dispozitie de catre beneficiar.

### 2.2. Situatia juridica

2.2.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului o copie dupa Extrasul de Carte Funciara cu nr. 60396 – Soimus (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 3/2 – Soimus); aferenta proprietatii supuse evaluarii.

2.2.2. Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

### 2.3. Localizare

Proprietatea imobiliara evaluata (teren + cladire restaurant) este situata in intravilanul localitatii Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara, pe malul drept al raului Mures (in directia de curgere), la cca 300 m de drumul european E76. Zona in care este amplasata proprietatea reprezinta o zona marginala a localitatii Soimus, judetul Hunedoara.

### 2.4. Accesul

Accesul la proprietatea imobiliara se poate realiza dintr-un drum pietruit, pietonal sau cu mijloace de transport auto. In apropiere nu se afla si statii pentru alte mijloace de transport in comun (Ex.: tramvai, taxi), care ar face posibil accesul mai usor spre proprietatea evaluata.

### 2.5. Vecinatati

- alte proprietati imobiliare (teren, constructii);
- raul Mures.

### 2.6. Amenajari si utilitati in zona

- retea urbana de energie electrica: existenta;
- retea de apa: existenta (put forat);
- retea de canalizare: existenta (fosa septica);
- retea de telefonie: in zona.

### 2.7. Descriere proprietate imobiliara – teren

Extras CF	Nr. topo	Suprafata [mp]
60396- Soimus	246/1/1.246/2/2/1/1.247/1.248/1/1	2.060,0



- parcela de teren este situata in intravilanul localitatii Soimus;
- categoria de folosinta a terenului: curti-constructii;
- forma terenului: regulata;
- front stradal: da;
- calitatea drumului de acces catre parcela de teren evaluata: drum pietruit;
- inclinatia terenului (panta): fara;
- regimul de inaltime constructibil in zona: P ... P+2E;
- gradul de poluare al zonei: fara poluare;
- restrictii de construire / dificultati de fundare: --;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: modest;
- perspectivele sociale sau urbanistice ale zonei: pentru dezvoltare (fara probleme deosebite).

## 2.8. Descriere proprietati imobiliare – constructie

Proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Suprafata desfasurata [mp]
Cladire – Restaurant	460,00	552,00
Cladire – Spatii de cazare, birouri si magazine	277,58	333,10

*Descriere – Cladire Restaurant, spatii de cazare, grup sanitar, birouri si magazine:*

- regimul de inaltime al constructiei: P+2E;
- fundatie: beton armat;
- structura de rezistenta si compartimentari: beton armat / caramida / lemn;
- acoperis tip sarpana pe structura din lemn;
- pardoseli: ciment, marmura;
- tencuieli interioare si exterioare driscuite (acolo unde ele exista);
- zugraveli simple: lavabila, var;
- tamplaria exterioara: lemn, metalica, aluminiu si pvc cu geam termopan;
- tamplaria interioara: lemn.

## 2.9. Consideratii privind starea tehnica si comportamentul in timp

2.9.1. La data inspectiei, s-au constatat urmatoarele: constructia nu este terminata (lipseste inchideri si compartimentari, respectiv portiuni din acoperis). In cazul constructiei existente, finisajele sunt de nivel inferior, starea tehnica fiind nesatisfacatoare (igrasie si infiltratii de apa, inchiderile si compartimentarile din lemn sunt distruse - lemnul este copt, tencuiala la exterior crapata, tamplaria prezinta urme serioase de depreciere etc).

2.9.2. Se estimeaza ca, in cazul in care conditiile actuale de exploatare si intretinere vor continua, cladirea si finisajele aferente ei vor suferi o continua si importanta depreciere.

2.9.3. Pornind de la aceste aspecte, in corelare cu constatările vizuale de la fata locului, este recomandabila analiza proprietatii imobiliare prin prisma valorii de lichidare in conditiile unei vanzari fortate.

## **CAP. 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **3.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale**

3.1.1. Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piata implica capacitatea cumparatorilor si a vanzatorilor de asi desfasura activitatea fara restrictii.

3.1.2. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix. Proprietatea imobiliara are valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit.

3.1.3. Spre deosebire de alte pietele, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietate imobiliara pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

3.1.4. Principiul ofertei si cererii arata ca pretul unui bun variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea.

3.1.5. In general comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

3.1.6. In functie de nevoile, dorintele, motivatia, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privind proprietatea, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

### **3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate**

3.2.1. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

3.2.2. Proprietatea imobiliara analizata este formata din: teren + cladire restaurant. Proprietatea are o parte din facilitatile minime necesare functionarii: acces si utilitati (curent, apa, canal).

3.2.3. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip – comercial, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind – zona marginala a localitatii Soimus, judetul Hunedoara.

3.2.4. In prezent, din analizele agentilor imobiliare din judet reiese ca piata imobiliara se afla in impas. "In ultima luna comparativ cu aceeași perioada a anului trecut volumul vanzarilor a scazut.

Daca luam in considerare perioada scursa din a doua jumatate a anului 2008 si pana in prezent, numarul de tranzactii imobiliare a scazut cu cel putin 50%”.

3.2.5. Mentionam faptul ca, intr-o piata nedecisa, valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare, ci se situeaza intr-un interval.

### **3.3. Analiza ofertei**

3.3.1. Oferta reprezinta totalitatea drepturilor asupra proprietatii disponibile pentru vanzare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada, in situatia in care costurile fortei de munca si costurile de productie raman constante.

3.3.2. Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzarea, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Exigenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.3.3. Incertitudinea evolutiei preturilor proprietatilor imobiliare din ultimul timp si criza imobiliara ce defineste piata in prezent, a atras dupa sine un fenomen de scadere a numarului tranzactiilor imobiliare, proprietarii preferand in unele cazuri sa mai astepte cu vanzarea pana cand vor aparea conditii mai favorabile sau alte cresteri ale preturilor.

3.3.4. De asemenea, se constata ca majoritatea dezvoltatorilor isi reanalizeaza proiectele a caror constructie nu a fost inceputa si finantarea bancara nu a fost atrasa, fiind posibil sa mai asistam in urmatoarea perioada si la alte amanari de proiecte.

### **3.4. Analiza cererii**

3.4.1. Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

3.4.2. Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatii tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

3.4.3. In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii sau clientela pe care o poate atrage).

3.4.4. In prezent, cererea pentru proprietati imobiliare este foarte scazuta, unul din motive fiind sistemul bancar, mai exact inasprirea conditiilor pe care o persoana trebuie sa le indeplineasca pentru a obtine un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichiditati cauta sa cumpere doar chilipiruri, pentru care ofera preturi cu 30-50% mai mici.

### **3.5. Echilibrul pietei**

3.5.1. Piata imobiliara din zona este blocata de aproximativ 4 ani din cauza lipsei cererii pentru imobile si terenuri. Blocajul vine ca urmare a scaderii preturilor la imobile, dar si a puterii de cumparare. In acest sens, dezvoltatorii imobiliari risca sa ramana cu imobile nevandute. Conform statisticilor efectuate de diverse agentii imobiliare locale, in ultima perioada de timp, preturile au scazut cu cca 30%-40%, asteptarile viitoare fiind tot de scadere a preturilor (sursa: agentii imobiliare).

3.5.2. Termenul de “valoare de piata” implica existenta unui vanzator si a unui cumparator hotarati sa vanda, respectiv sa cumpere. Conditii de piata prezente, in special dificultatea obtinerii unei finantari prin credit conduce la situatia in care cumparatorul este dispus sa plateasca un pret mult inferior celui pentru care vanzatorul ar accepta tranzactia.

3.5.3. In prezent, punctul de echilibru pentru astfel de proprietati nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor.

3.5.4. Pe viitor, s-ar putea preconiza o continuare a tendintei de scadere a preturilor, in conditiile in care potentialii investitori vor obtine mai greu credite (puterea de cumparare va scadea) si nu vor mai fi dispusi sa achite preturile practicate in prezent.

### **3.6. Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)**

3.6.1. *Conceptul CMBU* se bazeaza pe ideea ca, desi doua sau mai multe parcele de teren pot fi similare fizic si localizate apropiat, pot exista diferente semnificative in ce priveste modul in care acestea pot fi utilizate. Cea mai buna modalitate in care o proprietate poate fi utilizata este de baza in determinarea valorii ei de piata.

3.6.2. Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajarile terenului si constructiile atasate acestuia au o durata de viata finita. Permanenta terenului inseamna, de asemenea, ca este de asteptat ca terenul sa existe si dupa disparitia constructiilor atasate acestuia, care au o durata de viata finita.

3.6.3. Caracteristicile unice ale terenului determina utilitatea lui optima. Atunci cand terenul este evaluat distinct de constructiile de pe el, principiile economice cer ca amenajarile terenului si constructiile atasate sa fie evaluate ca o contributie sau o deteriorare adusa la valoarea totala a proprietatii.

3.6.4. Astfel, valoarea de piata a terenului, bazata pe conceptul de “cea mai buna utilizare”, reflecta utilitatea si permanenta terenului, in contextul pietei, iar valoarea amenajarilor pietei si a constructiilor atasate lui reflecta diferenta dintre valoarea terenului si valoarea de piata a proprietatilor construite.

3.6.5. Cea mai buna utilizare este definita ca: cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

3.6.6. In cazul nostru, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Alternativele de utilizare posibile si permisibile legal ale proprietatii ar putea fi: destinatia comerciala (cladire restaurant si spatii de cazare).

## CAP. 4 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 4.1. Generalitati

4.1.1. In evaluare s-a tinut cont de precizarile Standardelor Internationale de Evaluare 2011:

- Standardele Internationale de Evaluare - IVS "Cadrul general";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 101 "Sfera misiuni de evaluare";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 102 "Implementarea";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 103 "Raportarea evaluarii";
- Standardele Internationale de Evaluare - IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare";
- Ghid Metodologic de evaluare – GME 1 "Evaluarea terenului";
- Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a proprietatilor imobiliare, aprobat prin HG 2139/2004.

4.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare, situata in localitatea Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara, s-a incercat sa se estimeze o valoare de lichidare in concordanta cu constatările vizuale de la fata locului si in conditiile unei vanzari fortate. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatilor imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, diverse site-uri de specialitate ([www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro); [www.mercador.ro](http://www.mercador.ro); [www.bursaterenuri.ro](http://www.bursaterenuri.ro); [www.imobiliare-terenuri.ro](http://www.imobiliare-terenuri.ro); etc.);
- agentii imobiliare, diversi agenti economici producatori sau comercianti de materiale de constructii, diverse publicatii locale de specialitate si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- cursul de referinta al monedei nationale de la data evaluarii (BNR).

4.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare (teren + cladire restaurant) s-au folosit: abordarea prin comparatia de piata (teren) si abordarea prin capitalizarii veniturilor din chirii (imobil), in timp ce abordarea prin cost (constructie) a fost considerata drept metoda de control.

4.1.4. Metoda comparatiei de piata a fost aplicata, in limita informatiilor obtinute de pe piata locala de oferte / tranzactii cu proprietati similare sau comparabile, din diverse surse (site-uri de specialitate, anunturi publicitare, agentii imobiliare, informatii de la persoane fizice sau juridice).

4.1.5. Fiecare abordare se bazeaza pe principiul substitutiei, din care se intelege ca pretul unei proprietati, stabilit pe o piata data, este limitat de preturile platite in mod frecvent pentru proprietati competitive pe acelasi segment de piata, de alternativele financiare pentru investirea banilor in alte domenii si de costul de constructie a unei noi proprietati sau de adaptare a unei proprietati vechi la o utilizare similara cu cea a proprietatii de evaluat.

4.1.6. Se considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea asupra acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

### **Evaluare proprietati imobiliare**

4.2. Termenul de *proprietate imobiliara* cuprinde = terenul si toate elementele care sunt o parte naturala a acestuia, de exemplu copaci si minerale, elemente care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamente mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra subsolului.

4.3. Valoarea proprietatii imobiliare este generata de unicitate, durabilitate, permanenta locatiei, oferta relativ limitata si de utilitatea specifica a unui anumit amplasament. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea proprietatii imobiliare de a satisface nevoile si dorintele societatii.

4.4. Atunci cand o entitate adopta optiunea de (re)evaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16 (IAS – Standardele Internationale de Contabilitate), activele sunt incluse in bilantul contabil la valoarea justa, dupa cum urmeaza:

- „Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general dupa datele de evidenta de pe piata, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesionisti calificati in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general valoarea lor de piata determinata prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).
- „Daca nu exista date de piata privind valoarea justa, din cauza naturii specializate elementului de imobilizari corporale, iar elementul se vinde rar, cu exceptia cazului in care reprezinta o parte a unei activitati continue, o entitate poate avea nevoie sa estimeze valoarea justa, prin utilizarea unei abordari pe baza de venit sau prin costul de inlocuire net” (IAS 16, paragraful 33).

### **Evaluare teren**

#### **4.5. Metoda comparatiei de piata**

4.5.1. Ca si celelalte metode, metoda comparatiei de piata este dominata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca “nici un cumparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.”

4.5.2. Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste. Astfel, preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

4.5.3. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clara stabilita si analizata critic.

4.5.4. Elemente de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vanzarii), data ofertei, localizare, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zona si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice (suprafata si forma), lungimea si fatada, topografia, localizarea si vederea.

4.5.5. Terenul supus evaluarii poate fi prezentat pe scurt dupa cum urmeaza:

Extras CF	Suprafata [mp]	Categoria de folosinta	Localizare
60396 - Soimus	2.060,0	curti-constructii	loc. Soimus, judetul Hunedoara

4.5.6. Aplicarea acestei metode presupune existenta unei piete active cu multe tranzactii / oferte de proprietati imobiliare (teren). Metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

4.5.7. In cazul nostru, pe piata locala se gasesc suficiente informatii referitoare la oferte de terenuri cu caracteristici similare. Astfel, din informatiile obtinute referitoare la preturi de oferta (preturi per mp de teren practicate in zona analizata), cu destinatie viitoare asemanatoare, acestea se situeaza in intervalul 5 - 10 EUR/mp.

4.5.8. Exemple – oferte de preturi pentru terenuri situate in zone similare:

Amplasare	Tip teren	Suprafata [mp]	Pret [EUR / mp]	Data	Observatii
localitatea Soimus	intravilan Soimus	1.150	10	prezent	inf. agentii imobiliare
localitatea Soimus	intravilan Soimus	2.430	10	prezent	inf. agentii imobiliare
localitatea Soimus	intravilan Soimus	3.000	12	prezent	inf. agentii imobiliare

4.5.8. Mentionam ca, in cazul preturilor de oferta (preluate din diverse surse – agentii imobiliare, site-uri de specialitate), acestea au fost discountate cu o cota procentuala de 20%, considerandu-se ca aceste preturi se negociaza.

4.5.9. Elementele care influenteaza in mod direct preturile per mp de teren practicate in zona analizata (prin aplicarea unor coeficienti de corectie, daca este cazul), au fost considerate:

- dreptul de proprietate;
- conditiile de vanzare (oferta);
- data ofertei;
- localizarea parcelei de teren;
- accesul la teren (calitatea drumului de acces);
- destinatia actuala, utilizarea terenului in prezent;
- echiparea tehnico-edilitara a terenului in cauza (utilitati);
- suprafata parcelei de teren analizate;
- forma terenului (regulata/neregulata);
- inclinatia terenului (panta);
- gradul de poluare ale terenului;
- situatia juridica a terenului (sarcini);
- restrictii vanzare/revanzare.

4.5.10. Analizand aspectele mai sus mentionate in corelare cu informatiile furnizate de catre beneficiar, s-a incercat estimarea unei valori de piata aferenta terenului liber.

4.5.11. In contextul celor prezentate mai sus, terenul liber a fost evaluat luandu-se in considerare valorile medii de piata in zona, precum si corectiile aferente prezentate mai sus, astfel s-a ajuns la o valoare unitara de **5 EUR/mp (respectiv 22 RON/mp)**.

4.5.12. In cazul nostru, trebuie tinut cont si de situatia vanzatorului care este obligat sa vanda proprietatile fara sa existe o perioada de comercializare adecvata, situatie care defineste termenul de "vanzare fortata".

4.5.13. Astfel, pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vanzatorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvata nu poate fi facuta. El poate sa reflecte si consecintele pentru vanzator a nereusitei vanzarii intr-o perioada de timp specificata.

4.5.14. Precizam faptul ca, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi prezis in mod credibil, cu exceptia situatiei in care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializarii neadecvate.

4.5.15. In contextul celor de mai sus, s-a considerat realist ca valorile astfel estimate, sa fie corectate cu un coeficient reprezentand situatia unei vanzari fortate a terenului (in cota procentuala de 40%).

4.5.16. Valoarea de lichidare (rotunjita) in situatia vanzarii fortate, astfel estimata prin abordarea comparatiei de piata, pentru proprietatea imobiliara – teren, este de: **6.180 EUR (respectiv 27.600 RON)**.

4.5.19. O descriere centralizata a etapelor prezentate mai sus, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe (*Evaluare teren – abordarea prin comparatia de piata*).

#### *Evaluare – Imobil*

#### **4.6. Abordarea prin capitalizarea veniturilor din chirii**

4.6.1. Abordarea prin capitalizarea venitului este importanta, in special, pentru proprietatile care sunt cumparate si vandute pe baza capacitatii si caracteristicilor lor de a genera castiguri, precum si in situatiile in care exista evidente de piata pentru sustinerea diverselor elemente incorporate in analiza.

4.6.2. Cu toate acestea, precizia matematica a procedurilor utilizate in abordare nu trebuie sa fie inteleasa ca fiind o indicatie a acuratetei rezultatelor.

4.6.3. Astfel, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

4.6.4. In cazul proprietatilor imobiliare, metoda capitalizarii veniturilor viitoare consta in identificarea unei chirii practicate pe piata pentru imobilele respective sau pentru imobile similare si calcularea unui venit anual net obtinut din inchirieri. Acest venit anual net obtenabil din chirii este inmultit apoi cu o rata de capitalizare caracteristica pietei respective.



4.6.5. Rata de capitalizare ( $R_c$ ) este un indicator care reflecta asteptarile unui investitor fata de intervalul de recuperare a sumelor investite. Cu cat afacerea este mai riscanta cu atat rata de capitalizare este mai ridicata. Investitiile imobiliare sunt in general considerate ca fiind intre cele mai sigure tipuri de investitii, rata de capitalizare fiind deci inferioara fata de alte tipuri de afaceri.

4.6.6. Rata de capitalizare ( $R_c$ ) utilizata in raport, in cazul determinarii valorii prin metoda capitalizarii veniturilor, a fost obtinuta pe baza analizei informatiilor de piata referitoare la chiriile si preturile de vanzare practicate pentru proprietati imobiliare cu caracteristici asemanatoare celei evaluate.

4.6.7. In cazul nostru, datorita conditiilor actuale de pe piata imobiliara s-a incercat o utilizare a metodei cat mai reala, pornindu-se de la diverse informatii obtinute de pe piata.

4.6.8. Proprietatile imobiliare ce fac obiectul acestui raport au fost evaluate pe baza unui calcul de randament in care s-a tinut seama de:

- o chirie lunara de 1.000 EUR/luna aferenta unei proprietati cu caracteristici asemanatoare;
- un grad de ocupare de 40%, in functie de marimea spatiului, finisajele existente, nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii;
- cheltuieli de exploatare in cota procentuala de 10%;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 8 % – 12 % (8% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 12,5 ani, iar 12% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in cca 8,5 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 10 %.

4.6.9. In zona au fost analizate nivelul si evolutia preturilor si a chiriilor, precum si nivelurile de pret percepute pe piata pentru diferite dimensiuni ale amplasamentelor. Astfel, s-a constatat ca, nivelul chiriilor pentru proprietati similare difera in functie de gradul de finisare al spatiului, de nivelul la care se afla acesta in ansamblul cladirii, de dotarile existente etc.

#### 4.6.10. *Gradul de ocupare*

Cota procentuala de 40% aferent gradului de ocupare pentru proprietatile evaluate, este dat de dimensiunile spatiilor, ocuparea efectiva a acestora, de nivelul de finisare existent, de nivelul la care se afla spatiul in ansamblul cladirii.

#### 4.6.11. *Rata de capitalizare ( $R_c$ )*

In cazul nostru, specific pietei imobiliare din zona, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietatile imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de 10,0 %.

#### 4.6.12. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

$$VNE = VBI - \text{Cheltuielile aferente cladirilor evaluate.}$$

Unde:

VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus

In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe cladire, cheltuielile de intretinere. In general pe piata cladirilor cu destinatie similara, se estimeaza ca acest tip de cheltuieli nu depasesc 10% din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirilor.

4.6.13. Valoarea de randament estimata si rata de capitalizare:

$$V_{estimata} = VNE \times 1/Rc$$

Unde:

VNE = Venit Net din exploatare;

Rc = rata de capitalizare (perioada in care se asteapta investitorul sa-si recupereze investitia).

4.6.14. Astfel estimata, valoarea (rotunjita) a proprietatii imobiliare este: 43.200 EUR (respectiv 192.960 RON).

4.6.15. In cazul nostru, trebuie tinut cont si de situatia vanzatorului care este obligat sa vanda proprietatea fara sa existe o perioada de comercializare adecvata, situatie care defineste termenul de "vanzare fortata".

4.6.16. Astfel, pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vanzatorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvata nu poate fi facuta. El poate sa reflecte si consecintele pentru vanzator a nereusitei vanzarii intr-o perioada de timp specificata.

4.6.17. Precizam faptul ca, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi prezis in mod credibil, cu exceptia situatiei in care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializarii neadecvate.

4.6.18. In contextul celor de mai sus, s-a considerat realist ca valorile astfel estimate, sa fie corectate cu un coeficient reprezentand situatia unei vanzari fortate a cladirii (in cota procentuala de 40 %).

#### *Evaluare - Constructie*

#### **4.7. Abordarea prin cost**

4.7.1. Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

4.7.2. In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica; depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

4.7.3. Valoarea de reconstructie reprezinta costul exprimat pentru o constructie la preturile curente de la data evaluarii, a unei copii identice a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

4.7.4. Metoda este in special importanta atunci cand piata este putin activa (cand utilizarea comparatiei de piata este limitata) sau cand proprietatea evaluata nu este destinata de a produce venituri.

4.7.5. In cazul nostru, in estimarea costului de reconstructie (EUR/mp) s-a tinut seama de urmatoarele aspecte:

- inspectarea proprietatii pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acesteia;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- pretul de reconstructie de nou conform cu catalogul: “Evaluarea rapida a constructiilor – “Reevaluarea cladirilor si constructiilor comerciale” (MatrixRom – nr. 120);”;
- Expertiza tehnica nr. 116 – CETR (octombrie 2010);
- stabilirea deprecierei cumulate (fizica, functionala si din cauze externe);
- estimarea unui pret net per mp de constructie prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorata deprecierei cumulata mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatii evaluate.

4.7.6. Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie, ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

4.7.7. In cazul nostru, 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 (deprecierea cumulata).

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

- deteriorare fizica = este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: depreciere fizica recuperabila si nerecuperabila (se refera la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent);
- neadecvare functionala = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru defecte care necesita adaugiri, defecte care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de defecte date de un element neinclus in costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- depreciere din cauze externe = se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

4.7.9. Astfel, in evaluarea proprietatii imobiliare s-a pornit de la un pret de reconstructie de nou pentru cladiri cu caracteristici asemanatoare, la care s-a aplicat un coeficient de depreciere cumulat (stabilit conform principiilor prezentate mai sus), ajungandu-se la un pret de inlocuire net, care ulterior a fost aplicat la suprafata desfasurata aferenta proprietatii imobiliare evaluate.

4.7.10. In acest context, valoarea estimata (rotunjita) prin metoda costurilor, pentru proprietatea imobiliara, este de:

Proprietate imobiliara	Valoare de piata estimata [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
Cladire restaurant	30.790	137.520
Cladire spatii de cazare, birouri si magazine	3.180	14.210
Total	33.970	151.730

4.7.11. De asemenea, trebuie tinut cont si de situatia vanzatorului care este obligat sa vanda proprietatea fara sa existe o perioada de comercializare adecvata, situatie care defineste termenul de "vanzare fortata".

4.7.12. Astfel, pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vanzatorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvata nu poate fi facuta. El poate sa reflecte si consecintele pentru vanzator a nereusitei vanzarii intr-o perioada de timp specificata.

4.7.13. Precizam faptul ca, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi prezis in mod credibil, cu exceptia situatiei in care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializarii neadecvate.

4.7.14. O descriere centralizata a etapelor prezentate mai sus, se regaseste in acest raport in Cap. Anexe (*Evaluare constructii - abordarea prin cost*).

## CAP. 5 CONCLUZII SI OPINII

5.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate (teren + cladire restaurant) situata in localitatea Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara, si informatiile furnizate de piata, au fost apreciate ca valori reale: valorile rezultate prin abordarea comparatiei de piata (teren) si prin abordarea capitalizarii veniturilor din chirii (imobil), in timp ce abordarea prin cost (constructie) a fost considerata drept metoda de control.

5.2. Astfel, in urma valorilor estimate pentru proprietatea imobiliara situata in localitatea Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara, ne rezulta urmatoarele:

Proprietate imobiliara	Suprafata desf. [mp]	Valoare de lichidare estimata [EUR]	Valoare de lichidare estimata [RON]
<b>Teren</b>	2.060,00	6.180	27.600
<b>Cladire Restaurant</b>	885,10	19.740	88.170
Total	-	<b>25.920</b>	<b>115.770</b>

5.4. In cazul nostru, in estimare, s-a tinut cont si de instabilitatea pietei imobiliare aferenta proprietatii evaluate, caracterizata prin:

- lipsa evidentelor faptice privind tranzactionarea unor proprietati comparabile;
- decizia majoritatii participantilor la piata de a nu mai face tranzactii pana la o clarificare a directiei preturilor;
- existenta pe piata a unor decizii irrationale de vanzare/cumparare.

5.5. Mentionam faptul ca, intr-o piata nedecisa, valorile de tranzactionare nu converg spre o singura valoare, ci se situeaza intr-un interval.

5.6. Mentionam faptul ca, in evaluare s-a tinut cont si de situatia vanzatorului care este obligat sa vanda proprietatea fara sa existe o perioada de comercializare adecvata, situatie care defineste termenul de "vanzare fortata".

5.7. Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile acestui raport, neincluzand posibilele fluctuatii ale pietei imobiliare in viitor.

5.8. Un posibil pret de tranzactionare se va putea situa atat peste cat si sub valoarea estimata, tinand cont de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete de tranzactionare etc.).

5.9. Evaluarea este o opinie asupra unei valori. Valoarea este subiectiva.

5.10. Valorile care s-au estimat in acest raport, sunt valori care nu contin TVA (exceptie fac cele unde exista o precizare in acest sens).

## CAP. 6 DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Intenationale de Evaluare 2011 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 15.08.2012;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- In prezent sunt membru titular ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Posed cunostintele, competenta si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod eficient si in conexiune cu Standardele Intenationale de Evaluare 2011;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in prezentul raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

6.1. Scurta prezentarea a evaluatorului:

**Societatea comerciala: S.C. IT Business Management S.R.L.**

**Membru Corporativ UNEAR (Numar autorizatie - 0111).**

*Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2012: Certificat nr. 1762 / 25.05.2012.*

**Membru Corporativ ANEVAR (Certificat nr. F12 / 0105 – emis la data de 01.01.2012).**

**Membra ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) din anul 2003.**

**Expert Evaluator (membru titular UNEAR): Lucian Muntean.**

*Legitimatie UNEAR: 14411 (valabila in anul 2012).*

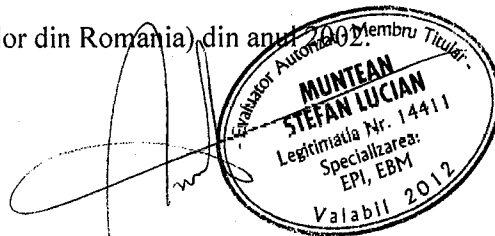
*Asigurare de raspundere profesionala pe anul 2012: Certificat nr. 1265 / 03.01.2012.*

**Expert Evaluator (membru titular ANEVAR): Lucian Muntean.**

*Legitimatie ANEVAR: 6258 (valabila in anul 2012).*

**Membru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) din anul 2003.**

*Profesia: inginer-economist.*



- **CENTRALIZATOR EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA**
  - **EVALUARE TEREN – ABORDAREA PRIN COMPARATIA DE PIATA**
  - **EVALUARE IMOBIL – ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN CHIRII**
  - **EVALUARE CLADIRE – ABORDAREA PRIN COST**
    - **COPIE - EXTRAS DE CARTE FUNCARA**
  - **FOTOGRAFII – PROPRIETATE IMOBILIARA**

S.C. Petroleum Pipe S.R.L.

CENTRALIZATOR EVALUARE - Teren intravilan + cladire Restaurant (localitatea Soimus nr. 1A, judetul Hunedoara):

Denumirea proprietate imobiliara	Suprafata utila [mp]	Suprafata dest. [mp]	Valoare de piata estimata [EUR]	Coefficient vanzare fortata	Valoare de lichidare estimata [EUR]	Valoare de lichidare estimata [RON]
Teren intravilan	2.060.00		10.300	40%	6.180	27.600
Cladire restaurant	737.58	885.10	32.900	40%	19.740	88.170
<b>Total</b>			<b>43.200</b>		<b>25.920</b>	<b>115.770</b>



**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (teren):**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	comp 3
<b>Suprafata</b>	2,060.0	1,150	2,430	3,000
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		10	10	12
<b>1. Drepturi de proprietate</b>	<b>integral</b>	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		10	10	12
<b>2. Conditii vanzare (% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		8.00	8.00	9.60
<b>3. Data ofertei</b>		prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		8.00	8.00	9.60
<b>4. Localizare zona</b>	<b>localitatea Soimus</b>	localitatea Soimus	localitatea Soimus	localitatea Soimus
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		8.00	8.00	9.60
<b>5. Acces</b>	<b>drum pietruit</b>	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		7.60	7.60	9.12
<b>6. Destinatia (utilizarea terenului)</b>	<b>curti-constructii (teren construit)</b>	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)	curti-constructii (teren liber)
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		6.08	6.08	7.30
<b>7. Utilitati</b>	<b>curent apa canal</b>	curent gaz (apa canal in zona)	toate utilitatile	toate utilitatile
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	-10%
Pret corectat		6.08	5.47	6.57
<b>8. Suprafata</b>	2,060.0	1,150	2,430	3,000
Corectie procentuala		-5%	0%	5%
Pret corectat		5.78	5.47	6.89
<b>9. Forma terenului</b>	<b>regulata</b>	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		5.78	5.47	6.89
<b>10. Frontul stradal (deschiderea)</b>	<b>da</b>	15	30	20
Valoarea corectiei (%)		10%	0%	5%
Pret corectat		6.35	5.47	7.24
<b>11. Inclinatia terenului (panta)</b>	<b>0%</b>	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.35	5.47	7.24
<b>12. Gradul de poluare al terenului</b>	<b>fara</b>	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.35	5.47	7.24
<b>13. Situatiia juridica a terenului</b>	<b>fara sarcini</b>	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.35	5.47	7.24
<b>14. Restrictii vanzare/revanzare</b>	<b>fara</b>	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		6.35	5.47	7.24
Total corectie bruta		4.80	4.53	6.11
(total corectie bruta cea mai mica)				
<b>Valoarea estimata</b>		<b>5.00 EUR/mp</b>	<b>22.00 RON/mp</b>	

**ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI (imobil):**

Suprafata utila (mp)	cca.	737.58
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		1.36
Chiria lunara (EUR/luna)		1,000
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		12,000
Total VBP (EUR/an)		12,000
Grad de ocupare		40%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		4,800
Total VBE (EUR/an)		4,800
Cheltuieli exploatare	10%	480
Venit net efectiv (EUR/an)		4,320
Total VNE (EUR/an)		4,320
Rata de capitalizare		10.0%
Multipliator		10.00
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>43,200</b>
rotunjit		<b>43,200 €</b>
		<b>192,960 LEI</b>

Valoare teren - aferent constructiei	EUR	10,300.00 €
	RON	46,010.00

Valoare constructie - cladire restaurant	EUR	32,900.00 €
	RON	146,950.00

**ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR**

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

Reevaluarea cladirilor si constructiilor comerciale - FISA NR. 9

(Catalog de reevaluare nr. 120)

**FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI****Cladire Restaurant**

1. ADRESA: localitatea Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara  
Proprietar: S.C. Petroleum Pipe S.R.L.

## 2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata desfasurata (mp) 552.00  
- suprafata utila (mp) 460.00  
- inaltime (m) cca cca 3.0

## 3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

## 3.1. Valoare unitara (ROL / mp)

Categorii de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
Constructii si instalatii - Bar zi	1,270.00
pentru inaltimei mai mari sau mai mici decat H mediu = 4,5 m (pt. fiecare 0,10 m)	-300.00
in cazul lipsei instalatiei de incalzire centrala	-50.00
	<b>920.00</b>

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 116 - octombrie 2010)	22,919.510
---	------------

Indice de actualizare "K2" (curs valutar - RON / EUR: oct. 2010 - august 2012)	1.047
--	-------

## 3.2. Valoarea de inlocuire [RON]

**982,319.06**

## 4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

\* conditii de exploatare

proaste

\* starea tehnica

nesatisfacatoare

4.1. Gradul de uzura fizica: 50.00%

4.2. Neadecvare functionala 60.00%

4.3. Depreciere din cauze externe 30.00%

## 5. VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE:

137,520	RON
30,790	EUR

## ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Evaluarea rapida a constructiilor (Matrix Rom)

Reevaluarea cladirilor si constructiilor comerciale - FISA NR. 13

(Catalog de reevaluare nr. 120)

### FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

#### Cladire Spatii de cazare, birouri si magazine

1. ADRESA:

Proprietar:

localitatea Soimus, nr. 1A, judetul Hunedoara  
S.C. Petroleum Pipe S.R.L.

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata desfasurata (mp) 333.10  
- suprafata utila (mp) 277.58  
- inaltime (m) cca cca 2.5

3. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE:

3.1. Valoare unitara (ROL / mp)

Categorii de lucrari	Valoare de inlocuire [ROL/mp]
Constructii si instalatii	970.00
Finisaje de categ. III	-220.00
pentru inaltimei mai mari sau mai mici decat H mediu = 4,5 m (pt. fiecare 0,10 m)	-320.00
in cazul lipsei instalatiei de incalzire centrala	-80.00
	<b>350.00</b>

Indice de actualizare (CETR - Expertiza tehnica 116 - octombrie 2010) 22,919.510

Indice de actualizare "K2" (curs valutar - RON / EUR: oct. 2010 - august 2012) 1.047

3.2. Valoarea de inlocuire [RON]

**225,511.32**

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT:

\* conditii de exploatare

\* starea tehnica

proaste  
nesatisfacatoare

4.1. Gradul de uzura fizica: 70.00%

4.2. Neadecvare functionala 70.00%

4.3. Depreciere din cauze externe 30.00%

5. VALOARE RAMASA CONSTRUCTIE:

14,210	RON
3,180	EUR



ANCP

Ministerul  
2006  
Legea  
Anul

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deva

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 60396  
Comuna/Oras/Municipiu: Soimus  
Nr. CF vechi: Nr. 3/2  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3/2)

**TEREN intravilan**

Adresa: Soimus

Observații / Remarci		
A1	Top: 246/ 1/ 1.246/ 2/ 2/ 1/ 1.247/ 1.248/ 1/ 1	2060

### CONSTRUCTII

Observații / Remarci		
A1.1	Cad: C1 Top: 246/ 1/ 1.246/ 2/ 2/ 1/ 1.247/ 1.248/ 1/ 1-C1	Soimus cladire restaurant

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 60396  
Comuna/Oras/Municipiu: Soimus

21931 / 31.10.2007	Act adjudecare nr. 420, din 28.09.2007	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1 / 1 1 SC PETROLEUM PIPE SRL PROIESTI	A1, A1.1 B3 (provenita din conversia CF 3/2)
4489 / 06.06.2008	Contract de garantie imobiliara	
2	interdictie de instrainare grevare demolare 1 BANCA CR FIRENZE ROMANIA SA	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 3/2)
24411 / 25.11.2009	Act notarial nr. 1037, din 25.11.2009, emis de BNP HOTOIU IOAN	
3	se noteaza promisiunea de vanzare in favoarea promitent cumparatoarei dupa ridicarea interdictiei de instrainare, grevare si demolare notate in favoarea Bancii CR Firenze Romania SA	A1, A1.1
1	SC BIHARIA MINERALE SRL, CIF: 15579254	

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 60396  
Comuna/Oraș/Municipiu: Soimus  
Clasificatii / Referinta

Inscrieri private la sarcini		Clasificatii / Referinta	
14489 / 06.06.2008			
Contract de garantie imobiliara nr. 735/2008			
1	Intabulare, drept de IPOTECA; Valoare: 650.000,00 / RON	A1, A1.1	
1	<b>BANCA CR FIRENZE ROMANIA SA</b>	(provenita din conversia CF 3/2) plus dob si comisioane	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CAPITOLUL 15  
 Comune/Oraș/Municipiu: Soimus  
 Convenția din 1997 privind convergența de pe hartă a C.F. Nr. 327/1

**TEREN intravilan**

**Adresa:** Soimus

Observații / Remarci	

Top: 246/  
 1/ 1.246/  
 2/ 2/ 1/  
 1.247/  
 1.248/  
 1/ 1

Suprafața este determinată în planul de proiectie Sterec 70

Geometria imobilului nu este disponibilă  
 în planul cadastral de carte funciara  
 din sistemul informatic.

**Date referitoare la teren**

Nr. teren	Categorie	DA	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Situarea terenului		
				Parcela	Parcela	Parcela
1	curti constructii	DA	2060	-	-	-

**Date referitoare la constructii**

Cadastrul	Cadastrul	Descrierea	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Situarea	Observatii / Remarci
A1.1	CAD: C1 Top: 246/ 1/ 1.246/ 2/ 2/ 1/ 1.247/ 1.248/ 1/ 1-C1	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	cladire restaurant

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. RDEV20102608/07-05-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

**Data soluționării,**  
08/05/2012

**Asistent-registrator,**  
HENICA LAPUGAN

**Referent,**

**Data eliberării,**

9/MAI/2012

(semnătura)

(parafa și semnătura)

\*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Teren + Cladire restaurant – localitatea Soimus nr. 1 A, judetul Hunedoara:

