

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:
casa cu teren

situata in

**municipiul Bucuresti, strada Fagaras,
numarul 34, sector 1**

elaborat la cererea **SC INBOD IMPEX SRL,**
prin SC ROMINSOLV SPRL

SINTEZA EVALUĂRII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al proprietății imobiliare, Casa cu teren, situată în municipiul București, strada Fagars, numărul 34, sector 1, alcătuită din C1 - construcție cu regim de înălțime Pv+P+M, care are suprafața construită la sol de 170,70 mp, suprafața utilă de 363,2 mp, suprafața desfasurată estimată de 435,84 mp, C2 - garaj cu regim de înălțime P, care are suprafața construită la sol de 16,9 mp, C3 - WC cu regim de înălțime P, care are suprafața construită la sol de 2,70 mp, C4 - intrare beci, cu suprafața construită la sol de 2,40 mp și terenul aferent construcției

Suprafețele proprietății conform documentației cadastrale sunt următoarele:

Steren = 521 mp

Sc sol C1 = 170,70 mp

Su C1 = 363,2 mp

Sc sol C2 = 16,90 mp

Sc sol C3 = 2,70 mp

Sc sol C4 = 2,40 mp

Construcția a fost ridicată în anii '30, conform informațiilor primite de la reprezentantul clientului.

La data vizitei imobilul este finalizat, se află în stare de degradare și este liber.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea informării, la solicitarea clientului, **SC INBOD IMPEX SRL, prin SC ROMINSOLV SPRL.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **SC INBOD IMPEX SRL**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standarde internaționale de evaluare ale IVSC, ediția 2011, care sunt adoptate de Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România:

IVS - Cadrul general

IVS 101 - Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 - Implementare

IVS 103 - Raportarea evaluării

IVS 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumuturilor

IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

- pentru estimarea valorii terenului în suprafața de 521 mp:

Abordarea prin piață: 230.800 euro.

- pentru estimarea valorii proprietății imobiliare:

Abordarea prin piață: 245.000 euro.

Abordarea prin cost: 242.000 euro.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață.**

Astfel

Valoare de piata = 245.000 euro, respectiv 1.108.282 lei

la cursul valutar de 4,5236 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 05.11.2012. Valoarea de piata nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren și ameliorațiuni tip construcții în stadiu finalizat existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, întărită de abordarea prin cost, amandoua bazându-se pe informații de piata.
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valuta este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: casa cu teren;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietății imobiliare;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

Voicescu Marius Eusebiu.

Expert Evaluator

Membru Titular ANEVAR



CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR si al Uniunii Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Voicescu Marius Eusebiu.

Expert Evaluator

Membru Titular ANEVAR

