

7.2 EVALUAREA LOCUINTEI

Evaluarea se face potrivit destinației clădirii, de clădire de locuit individuală, cu structură din zidărie, conform catalogului nr. 124 – pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative, fișa nr. 4B, după cum urmează:

- Suprafața construită desfășurată: cca. 78 mp;
- Valoare de înlocuire unitară de bază: 705 lei/mp (01.01.1965) – finisaj inferior.
- Coeficient de actualizare: 2,9200 - calculat astfel:
 - Pentru perioada 01.01.1965 – 15.05.2011: 2,6047 – indice denominat, conform Corpului Experților Tehnici din România, pentru construcții administrative.
 - Pentru perioada 15.05.2011 – 31.12.2013: 1,1200 – ca raport al cursurilor oficiale de schimb leu/dolar la datele respective.
- Valoare de înlocuire unitară actualizată: 705 lei/mp (1965) x 2,9200 = 2.060 lei/mp (2013).
- Cost actual de înlocuire brut: 78 mp x 2.060 lei/mp = 160.680 lei.
- Deteriorare fizică (Df) 80% corespunzătoare unei clădiri de locuit sau administrative în stare tehnică subsatisfăcătoare și vechimea echivalentă de peste 80 ani, conform ghidului elaborat de INCERC și avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994.
- Depreciere economică (De) 40% datorită condițiilor de vânzare forțată în actuala procedură de faliment a societății comerciale debitoare majorată cu efectul negativ al crizei economice actuale asupra pieței imobiliare. Se are în vedere și marja de negociere semnificativă datorită stagnării pieței imobiliare aceasta fiind una a cumpărătorilor.
- Depreciere cumulată (Dc) = $1 - (1 - 0,80) \times (1 - 0,40) = 88\%$
- **Cost de înlocuire net** evaluat: $(1 - 0,88) \times 160.680 \text{ lei} = \mathbf{19.280 \text{ lei}}$, echivalent cu **4.300 EUR** la data de referință a prezentei evaluări (31.12.2013), respectiv cca. **55 EUR/mp** de suprafață desfășurată efectivă a clădirii.

8. CONCLUZII

Pe baza celor prezentate in capitolele anterioare, evaluarea imobilului cu nr. cadastral 20718 situat in loc. Movila, jud. Ialomita, din patrimoniul S.C. PETROTRANS S.A., se prezinta astfel la 31.12.2013 :

Denumire	Nr. topo	Nr. de inventar	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei)
Teren extravilan CC	-	-	6.810	54.980
Locuinta caramida	C1	10024	78	19.280
Locuinta anexa (bucatarie)	C2	10102	14	
Magazie caramida	C3	-	14	
WC – caramida	C4	10433	5	
Sopron caramida	C5	-	12	
Gard prefabricate	-	10250 (partial)	-	
TOTAL				74.260

*

Datele folosite in prezentul raport de evaluare au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora.

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

*