

CONSTANTINESCU D. GABRIEL
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru titular ANEVAR
Legitimație nr. 11674
Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, bl. B1, sc.B, ap.22, jud. Argeș
Email: leaderinsolvexpert@gmail.com
Telefon 0745 188635; fax 0348/816732

RAPORT DE EVALUARE

- 1.TEREN – suprafata 550 mp, teren curti-constructii, Pitesti.**
- 2.C1- ANEXA(51 mp) + TERASA(28 mp) – regim inaltime: P..**
- 3.Stoc marfa – piese de schimb auto.**

**Proprietar: SC AUTO ZAX MARKET SRL (in faliment) prin lichidator Rominsolv SPRL-Filiala
Arges**

**Solicitant: B SC AUTO ZAX MARKET SRL (in faliment) prin lichidator Rominsolv SPRL-Filiala
Arges**

Întocmit
Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
Ec. Constantinescu D. Gabriel

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **prestatorului**
Constantinescu D. Gabriel – in calitate evaluator si al destinatarului



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII
IMOBILIARE REZIDENTIALE (TEREN + CLADIRE „ANEXA”)
SI A STOCULUI DE PIESE DE SCHIMB AUTO**

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.	INREGISTRARE LA BENEFICIAR	
1. EVALUATOR	CONSTANTINESCU GABRIEL		
Legitimatie ANEVAR	▪ 11674		
Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Valabila 2016		
Reprezentant –functia	▪ CONSTANTINESCU GABRIEL – expert evaluator		
Expert evaluator	▪ CONSTANTINESCU GABRIEL		
Parafa	11674		
Adresa evaluatorului	▪ Mun: Curtea de Arges ▪ Str. Valea lasului, bl. B1, sc. B, et. 1, ap.22, judetul Arges ▪ Telefon: 0745188635/fax 0348/816732 ▪ E-mail: leaderinsolvexpert@gmail.com		
2. CLIENT	▪ SC AUTO ZAX MARKET SRL (in faliment) prin lichidator Rominsolv SPRL-Filiala Arges		
Adresa	▪ Mun. Pitesti, str. Dumbravei, nr. 11, jud. Arges		
DESTINATARUL RAPORTULUI	SC AUTO ZAX MARKET SRL (in faliment) prin lichidator Rominsolv SPRL-Filiala Arges, dosar 520/1259/2014, Tribunalul Specializat Arges		
3. PROPRIETATEA EVALUATA (conform inspectiei)	▪ <u>Proprietate compusa din:</u> TEREN – suprafata 550 mp, din care: -teren curti-constructii 550 mp, cu nr. Cadastral 9045/9, Cartea Funciara nr.29126/N a mun. Pitesti, jud, Arges		
Proprietar	SC AUTO ZAX MARKET SRL (in faliment) prin lichidator Rominsolv SPRL-Filiala Arges		
Adresa proprietatii	▪ Mun. Pitesti, județul Argeș, str. Prelungirea Craiovei, f.n., punctul „Statia de gaze”.		

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA

TEREN : 89.472 lei, echivalent 19.800 Euro

CONSTRUCTIE ANEXA: 30.577 LEI echivalent 6.767 Euro

STOC MARFA PIESE DE SCHIMB AUTO: total 200592 lei echivalent 44.391 euro



901	POMPA APA	1	200	200
506488	POMPA APA	1	190	190
3212149	POMPA APA	1	220	220
J1512035	POMPA APA	1	235	235
D10001TT	POMPA APA	1	80	80
982755	POMPA APA	1	200	200
20924026	POMPA APA	1	400	400
35316170961	POMPA APA	1	135	135
R-179	POMPA APA	1	118	118
65422	POMPA APA	1	220	220
42094Z	POMPA APA	1	140	140
42050Z	POMPA APA	1	180	180
50006419	TACHETI	8	60	480
81-19299-10	SIMERING	1	12	12
81-34144-00	SIMERING	1	40	40
81-53211-00	SIMERING	1	28	28
81-34842-00	SIMERING	1	37	37
81-19299-10	SIMERING	1	12	12
12017376B	SIMERING	1	18	18
12015429B	SIMERING	1	60	60
01020315B	SIMERING	1	30	30
01029144B	SIMERING	1	23	23
46085509B	SIMERING	1	50	50
81-33646-00	SIMERING	1	85	85
81-34842-00	SIMERING	1	37	37
TOTAL				200592



**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA
TEREN SI CONSTRUCTIE ANEXA
STOC MARFA – PIESE AUTO**

Teren: 89.472 Lei, echivalent 19.800 Euro
Anexa: 30.577 LEI echivalent 6.767 Euro
Piese auto: 200.592 lei

(VALORILE NU CONTIN T.V.A.)

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
	SCOPUL EVALUARII	Scopul evaluarii il reprezinta stabilirea valorii de piata a imobilului, pentru valorificare in dosar de faliment
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata de catre Constantinescu Gabriel la data de 07.07.2016
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	11.07.2016
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,5188lei

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE (situatia juridica)	Dobandirea: - Imobilul a fost dobandit prin Contractul de vanzare/cumparare autentificat sub nr. 851/30.03.2017. - Documentatia cadastrala a fost inregistrata la OCPI ARGES cu nr. 34757/30.11.2009, cu nr. Cadastral 9045/9, Cartea Funciara nr. 29126/N a mun. Pitesti, jud, Arges.
MENTIUNI 1: Situatie privind Cartea Funciara	Nu este cazul ;
MENTIUNI 2: Abateri / neconcordante de la inscrierea din Cartea Funciara	Nu este cazul.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	La data efectuarii evaluarii bunul imobil are intocmita documentatia cadastrala cu nr. 34757/30.11.2009. ContVecinatati: ▪ N-Popescu Florea. ▪ E-Drum(7 ml proprietatea Necula Mihaela) ▪ S- Timofiev Claudiu ▪ V- Pietraru Ovidiu si Dima Elvis Ionel.
8. UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	liber
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	URBANA: ZONA MEDIANA (zona a -II -a);
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	▪ Auto: str. Maria Demetrescu ; ▪ Calitatea retelelor de transport : drum pietruit .
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona de terenuri extravilane si intravilane la sosea. In zona se afla : ▪ Restaurant SC GRUP INDUSTRY M&G PARTNER SRL ▪ BADROM SERVICE SRL ▪ STATIE PETROM ▪ STATIE LUCKOIL ▪ MR. BRICOLAGE ▪ HOTEL AMBIANCE ▪ CASA MARIA ▪ Locuinte unifamiliale
UTILITATI EDILITARE	▪ Retea urbana de energie electrica: existenta ▪ Retea de gaze la poarta ▪ Retea de apa ▪ Canalizare fosa proprie
GRADUL DE POLUARE	▪ Poluare limitata, specifica zonei rezidentiale cu trafic rutier redus .
AMBIENT	▪ Linistit ▪ Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Zona de amplasare este marginasa.. Poluare limitata. Ambient civilizat.



10 DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aplasare : teren situat in zona limitrofa a mun. Pitesti judetul Arges; ▪ Suprafata masurata S = 550 mp; ▪ Teren cu o deschidere: <ul style="list-style-type: none"> - deschidere la str. Maria Demetrescu de 25,02; ▪ Tip drum acces: drum pietruit
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensiuni L X I; ▪ 25,02 m x 21,85m; 22,15 m x 25,04 m ▪ Forma ; regulata ▪ Inclinare- plat; ▪ Alte observatii: pe teren este edificata o constructie C1 in suprafata de 51 mp, denumita „ANEXA” si o terasa in fata anexei in suprafata de 28 mp, imobile construite in anul 2010
CONCLUZIE PRIVIND TERENUL	Teren intravilan curti/constructii, pretabil constructie imobil de locuit.

10 DESCRIEREA CLADIRII	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aplasare : pe teren situat in zona limitrofa a mun. Pitesti judetul Arges, in suprafata de 550 mp; ▪ Suprafata masurata : C1: 51 mp, terasa: 28 mp; ▪ Autorizatie de construire nr. 1677/12.01.2010
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatie tip placa beton 10 cm ▪ Pereti structura usoara din rigips si lemn ▪ Podea in camera principala din parchet laminat ▪ Baie si hol este placata gresie ▪ Terasa placa beton si gresie ▪ Acoperis sarpanata rasinoase si tabla Lindab. ▪ Suprafata betonata de la poarta pana la C1 pe o suprafata de aproximativ 50 mp.
CONCLUZIE PRIVIND CLADIREA	Cladire tin anexa din materiale usoare, neizolata, utilizata ca sediu administrativ si spatiu de depozitare. .

12 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plata imobilelor rezidentiale
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala de proprietati imobilizate tip terenuri intravilane; ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in crestere– investitii destule in proprietati rezidentiale ▪ Din punct de vedere economic: zona cu economie in crestere
OFERTA COMPETITIVA DE IMOBILE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In scadere
CEREREA SOLVABILA DE IMOBILE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In crestere



ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Piata este dezechilibrata, in favoarea cererii.
PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 25 EURO/mp ▪ Maxim: 52 EURO/mp
PRETURI IN ZONA VECINA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 25 EURO ▪ Maxim: 60 EURO
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Piata este dezechilibrata, in favoarea cererii

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE	SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) SEV 400 - Verificarea evaluării GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	▪ Nu este cazul

13.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – scurte consideratii

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca piata proprietatilor rezidentiale , piata a carei localizare geografica este mun. Pitesti, jud. Arges.

In urma discutiilor purtate cu reprezentantii agentilor mobiliare din judetul Arges, si studiind oferta din presa scrisa si de pe internet se poate estima ca cererea pentru astfel de proprietati este relativ echilibrata, in sensul ca cererea si oferta sunt relativ restranse.

Preturile vehiculate in prezent in capitolul de evaluare prin metoda comparatiei directe. In prezent piata este limitata. Oricum, punctul de echilibru in care se intalneste cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales in conditiile in care veniturile populatiei sunt restranse, iar conditiile de finantare relativ restrictive.

13.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORTATA A PROPRIETATII



Proprietatea imobiliara este situata in zona limitrifa a mun. Pitesti cu deschidere la str. Maria Demetrescu, jud. Arges. In zona sunt constructii noi, investitiile in imobile de locuit se observa intr-un ritm normal .

In ceea ce priveste posibilitatea de valorificare a proprietatii rezidentiale ca bun rezultat din lichidare estimez ca nexista certe conditii de vanzare.

Dupa cum s-a mentionat anterior, nu s-au identificat factori economici, sociali, legislativi sau de mediu care sa afecteze posibilitatea de valorificare a imobilului. E

13.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Conform SEV 100 Cadrul general, *valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte care reflectă interesele acelor părți.*

Definiția valorii juste, prezentată în IFRS este diferită de definiția de mai sus. IFRS consideră că, în general, definiția valorii juste este corectă cu definiția valorii de piață.

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situațiile financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un markeing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, standardele ANEVAR acceptă trei abordări de evaluare:

- **abordarea pe bază de costuri** estimează valoarea prin determinarea costului actual (de înlocuire) al proprietății din care se deduce deprecierea (fizică, funcțională și economică);
- **abordarea prin comparația vânzărilor** recunoaște că prețul proprietăților este stabilit pe piață;
- **abordarea prin venit**

Cele trei abordări ale valorii sunt independente una față de cealaltă, chiar dacă fiecare dintre ele se bazează pe aceleași principii economice.

În cazul de față, s-a optat pentru **abordarea prin comparația vanzarilor**.

13.4.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Premiza majora in metoda comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unui teren este in relatie directa cu preturile unor terenuri comparative si comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.



Aceasta abordare comparativa ia in considerare vanzarile proprietatilor similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si stabileste o estimare a valorii prin procese de comparatie.

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o reactie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau ofertate recent.

Metoda comparatiei vanzarilor – consta in analiza unor tranzactii sau preturi de oferta recente, terenuri similare sau comparabile cu subiectul, atunci preturile de vanzare ale comparabilelor se corecteaza in sensul egalizarii caracteristicilor lor, cu caracteristicile bunului imobil evaluat.

Principiul substitutiei aplicat la metoda comparatiei directe, arata ca valoarea unei proprietati tinde sa fie data de pretul ce ar fi platit pentru a achizitiona o proprietate cu utilitate si atractivitate similara, intr-un interval de timp rezonabil.

Tehnica comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii (oferte) recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata. Daca, in schimb, numarul de tranzactii este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitata.

Etapetele parcurse in aplicarea comparatiei directe sunt urmatoarele :

- cercetarea pietei pentru obtinerea de informatii asupra tranzactiilor (ofertelor) de proprietati similare cu cea evaluata, din punct de vedere al performantelor proprietatii ;
- data vanzarii (ofertarii) ;
- dimensiunile, localizarea si zonarea ;
- confirmarea veridicitatii informatiilor obtinute si obiectivitatii tranzactiei (ofetei) ;
- selectarea criteriului de comparatie relevant si elaborarea unei analize comparative pe fiecare element de comparatie ;
- compararea utilizand elementele precizate si punerea in evidenta a superioritatii sau inferioritatii globale a fiecarei proprietati comparabile in raport cu proprietatea de evaluat ;
- selectarea unei valori sau a unei marje de valori.

criteriile de comparatie care stau la baza aplicarii acestei metode necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati, sunt :

- ✓ drepturile de proprietate transmise (proprietate inchiriată sau nu) ;
- ✓ conditiile de finantare (plata cash, credite, etc.) ;
- ✓ conditiile de vanzare (la valoarea de piata sau nu, din diferite motive) ;
- ✓ conditiile pietei (diferenta intre diferite momente la care s-au incheiat tranzactiile) ;
- ✓ localizarea (variatii ale valorii datorate amplasarii in zona) ;
- ✓ caracteristicile fizice (dimensiunile terenului, calitatea, etc.) ;
- ✓ caracteristicile economice (la proprietatile aducatoare de profit) ;
- ✓ restrictii de folosinta a terenului.

Criteriile de comparatie sunt testate fata de datele pietei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza ele valoarea.

Analiza datelor secundare este o metoda cantitativa de determinare a corectiilor, bazata pe date ce nu se refera direct la proprietati comparabile, ci descriu piata imobiliara generala.

Interviuri personale este o metoda calitativa de identificarea si cuantificarea corectiilor care evidentiaza opiniile unor persoane cunoscatoare in materie si participante pe piata imobiliara.

