

## **Capitolul 5.** **EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea impozitării.

Pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare în cauză, s-a folosit una din cele trei abordări:

- Abordarea prin cost;
- Nu au putut fi folosite celelalte abordări deoarece evaluatorul a avut la dispoziție un volum foarte mic de informații despre proprietăți comparabile (spații de birouri și spații industriale aflate în diviziune, cu acces comun pentru mai multe societăți) care au fost tranzacționate sau închiriate.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate
- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

### **5.1. Abordarea prin cost**

Abordarea prin costuri ca metodă de evaluare, are la bază informații de piață referitoare la bunuri comparabile, costul pentru construirea / înlocuirea unei proprietăți fiind comparat cu valoarea unei proprietăți similare.

Fundamentul evaluării este dat de principiul substituției potrivit căruia, nici un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul pentru a obține un amplasament și o construcție similare, cu aceeași atractivitate și utilitate.

Metoda se poate aplica în evaluările pentru asigurare, pentru înscrierea în documentele financiar-contabile, la realizarea studiilor de fezabilitate etc.

În cazul clădirilor trebuie determinat costul de înlocuire-reconstrucție la prețurile curente la data evaluării a unei construcții echivalente cu cea evaluată.

Pentru a ajunge, prin metoda costurilor, la valoarea estimată trebuie parcurse următoarele etape:

estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa

estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor efective la data evaluării

estimarea deprecierei construcțiilor

scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net

estimarea costului de reconstrucție sau de înlocuire și a deprecierei pentru clădirile adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului, scăzând în final deprecierea estimată

adăugarea costului net al clădirilor adiacente și a îmbunătățirilor amplasamentului la costul net al construcțiilor

adăugarea valorii terenului pentru a obține valoarea totală a proprietății imobiliare

### 5.2.1. E valuarea terenului

Având în vedere scopul evaluării și solicitarea beneficiarului, nu a fost realizată o evaluare propriu zisă a terenurilor.

### 5.2.2. E valuarea construcțiilor

#### **Estimarea costului de înlocuire**

În cadrul abordării prin costuri, s-a folosit metoda costurilor segregate. Această metodă utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate. Costurile estimate se bazează pe costurile normate pentru diferite componente și lucrări.

Costurile de înlocuire au fost selectate din Catalogele întocmite de comisia centrală pentru reevaluarea mijloacelor fixe, editate în 1965 și reeditate de editura MATRIX ROM.

Aceste cataloage au inclus și costurile indirecte, manoperă, regie și profitul constructorului. Prețurile de catalog conțin și T.V.A, în calculele efectuate folosindu-se valorile fără T.V.A.

#### **Estimarea deprecierei cumulate**

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare a proprietății imobiliare datorată oricărei cauze ( fizice, funcționale sau externe), fiind, de fapt, diferența dintre costul de înlocuire/reconstrucție a clădirii și valoarea ei de piață. Deprecierea totală cumulată, cuprinde :

- **Uzura fizică** : este reprezentată de fisuri, rosături, căzături, igrasie, mucegai, exfoliații, defecțiuni ale instalațiilor, etc
- **Neadekvarea funcțională** : este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirilor, a stilului sau al instalațiilor atașate.
- **Deprecierea economică**: este dată de factori externi proprietății imobiliare

Estimarea uzurilor s-a bazat pe constatările făcute în timpul inspecției clădirii. S-a ținut cont de normativul P135/1999, care stabilește uzura procentuală a clădirilor în funcție de vârsta lor, de condițiile de exploatare și de starea de întreținere.

Metodologia utilizată este prezentată în anexe.

Valoarea proprietății imobiliare analizate, estimată în cadrul abordării prin cost este :

Nr crt	Denumire imobilizare corporală	Valori estimate în cadrul abordării prin cost	
		LEI	EUR(rotund)
1.	<b>Corp A</b>	69.263	15.444
2.	<b>Corp B</b>	563.230	125.589
3.	<b>Corp C</b>	2.353.388	524.759
4.	<b>Pasarela</b>	66.071	14.733
5.	<b>Hala stand productie</b>	28.635	6.385
6.	<b>Corp D-IRA</b>	1.005.955	224.308
7.	<b>Post transformare subteran 1</b>	112	25
8.	<b>Post transformare subteran 2</b>	592	132
9.	<b>Centrala termica</b>	47.970	10.696
	<b>Total</b>	<b>4.135.216</b>	<b>922.000</b>

**Valorile estimate nu contin TVA**

## **Capitolul 6.** **CONCLUZIILE EVALUĂRII**

### **6.1 Rezultatele evaluării**

În urma inspecției tehnice, a analizelor și calculelor efectuate, valorile de piață pentru proprietatea analizată în prezentul raport de evaluare, sunt prezentate în recapitulația valorică de mai jos :

Nr crt	Denumire imobilizare corporală	Valori estimate în cadrul abordării prin cost	
		LEI	EUR(rotund)
1.	Corp A	69.263	15.444
2.	Corp B	563.230	125.589
3.	Corp C	2.353.388	524.759
4.	Pasarela	66.071	14.733
5.	Hala stand productie	28.635	6.385
6.	Corp D-IRA	1.005.955	224.308
7.	Post transformare subteran 1	112	25
8.	Post transformare subteran 2	592	132
9.	Centrala termica	47.970	10.696
	<b>Total</b>	<b>4.135.216</b>	<b>922.000</b>

**Valorile estimate nu contin TVA**

Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este doar valoarea clădirilor

### **6.2. Reconcilierea rezultatelor evaluării**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Utilizarea metodelor de evaluare duce la obținerea unor valori apropiate, valori ce se încadrează în situația actuală a pieței proprietăților rezidențiale în zona în care e amplasată proprietatea evaluată.

**Abordările bazate pe comparații** prelucrează date precise privind tranzacțiile cu imobile similare, identifică și cuantifică diferențele. Rezultatele metodei țin cont de calitatea și cantitatea comparabilelor alese.

**Nu a fost folosită** această metoda de evaluare deoarece datele avute de evaluator nu au fost sustenabile pentru folosirea acestei metode de evaluare

**Abordările bazate pe costuri** utilizează o serie de prețuri de reconstrucție, o serie de aprecieri *subiective* ale evaluatorului sau valori standardizate privitoare la gradul de uzură a clădirii, alături de valoarea de piață a terenului.

**Abordările bazate pe venit** participă la stabilirea valorii finale prin previzionarea comportamentului participanților pe piața imobiliară studiată pe baza evoluției în perioada anterioară –

determinarea ratei de capitalizare și datele actuale – chiria pe piață, rezultatele fiind aplicate pentru proprietatea evaluată.

Nu a fost folosită decât metoda de evaluare prin cost, deoarece datele identificate de evaluator nu au fost sustenabile pentru folosirea și a altor metode de evaluare

Precizia unei evaluări se apreciază prin încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată.

Având în vedere aceste aspecte, evaluatorul consideră că rezultatele cele mai bune sunt date de **metoda costurilor**.

### ***6.3. Opinia evaluatorului***

---

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei în care a fost realizată evaluarea;
- ✓ valoarea este o predicție;
- ✓ valoarea este subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- ✓ cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost cel prezentat în raport.

Este de subliniat faptul că valoarea de piață propusă este o estimare făcută de evaluator, bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (31.12.2013) adică în conformitate cu inventarul bunurilor imobiliare și deprecierilor cumulate estimate, precum și a parității monedei naționale.

Valorile exprimate nu cuprind TVA și *nici obligațiile față de mediu*

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

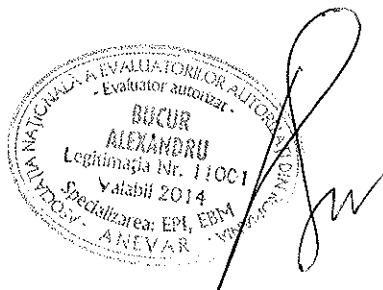
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA (NOASTRĂ) ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU A DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

Nr crt	Denumire imobilizare corporală	Valori estimate în cadrul abordării prin cost	
		LEI	EUR(rotund)
1.	Corp A	69.263	15.444
2.	Corp B	563.230	125.589
3.	Corp C	2.353.388	524.759
4.	Pasarela	66.071	14.733
5.	Hala stand productie	28.635	6.385
6.	Corp D-IRA	1.005.955	224.308
7.	Post transformare subteran 1	112	25
8.	Post transformare subteran 2	592	132
9.	Centrala termica	47.970	10.696
	<b>Total</b>	<b>4.135.216</b>	<b>922.000</b>

Valorile estimate nu contin TVA

**Responsabil lucrare**  
**Evaluator Autorizat**  
**ing. Bucur Alexandru**



**S.C. NAF CONSULT EVAL S.R.L.**

**Director**  
**Adrian Naltanaila**



#### **6.4. Certificare**

---

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

1. Afirmațiile 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 proprietății, pe care am efectuat-o la data 07.03.2014.
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.

**Responsabil lucrare**  
**Evaluator Autorizat**  
**ing. Bucur Alexandru**



