

Către

SC Varpataka SRL

Conform solicitării am realizat evaluarea la valoarea de piață actuală a proprietății imobiliare „Apartament 3 camere” în Municipiul Gheorgheni, Cart. Bucin Bloc 5 sc. A, et. 4, ap. 18, pentru raportare financiară. Prezentul raport de evaluare prezintă:

- premisele care au stat la baza evaluării,
- datele privind proprietatea imobiliară în cauză,
- analiza pieței imobiliare relevante, precum și
- abordările și metodele care au stat la baza estimării valorii.

Valoarea estimată a fost obținută evaluând proprietatea prin metode din două abordări diferite:

- abordarea prin piață și
- abordarea prin cost.

Valoarea estimată, obținută după reconcilierea valorilor din cele două abordări este de

$$\mathbf{V = 76500}$$

Raportul s-a întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare adoptate de Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)

Gheorgheni, 31 Ianuarie 2014

Evaluator
Köllő Dávid

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

„Apartament 3 camere”

Adresa: **Jud. Harghita, Municipiul Gheorgheni**
 cart. Bucin bl. 5, sc. A, et. 4, ap. 18

Proprietar: **SC Varpataka SRL**

Solicitant: **Dl. Rusz Tibor**

Beneficiar: **SC Varpataka SRL**

Scopul raportului: raportare financiară

Evaluator: KÖLLŐ DÁVID

- ianuarie 2014 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi folosite în alte scopuri decât cele precizate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al beneficiarului.

CERTIFICARE

Subsemnatul Köllő Dávid, la solicitarea **Rusz Tibor**, am evaluat proprietatea imobiliară „Apartament 3 camere” situat în Municipiul Gheorgheni, cart. Bucin, bloc 5, scara A, et. 4, ap. 18 și declar următoarele:

- Afirmatiile din prezentul raport sunt reale și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici față de oricare din părțile implicate
- Am efectuat personal inspecția la data de 29-01-2014, în prezența solicitantului și nu am fost limitat în această activitate.
- Tariful perceput pentru această evaluare nu are legătură cu valoarea obținută și nici cu un alt interes
- Opiniile prezentate sunt proprii, nu am apelat la nici un alt specialist și nu am fost influențat sub nici o formă de nici o persoană să obțin o valoare diferită de opinia mea
- Declar că sunt competent să efectuez raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară prezentată, în condițiile pieței imobiliare și scopului descrise în raport.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în raport au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) și cu cerințele Codului Deontologic al profesiei de evaluator
- Sunt de acord cu verificarea raportului în conformitate cu Ghidul de Evaluare GE 1 - Verificarea evaluărilor
- Conform cerințelor ANEVAR, am urmat programul de pregătire continuă a Uniunii
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de legislația în vigoare. De asemenea, dispun de asigurare de răspundere civilă profesională valabilă

Gheorgheni, 31 ianuarie 2012

Köllő Dávid

CUPRINS

1. Premisele evaluării	5
1.1. Ipoteze și condiții limitative	
1.2. Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării.	
1.3. Drepturile de proprietate evaluate	
1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate	
1.5. Data evaluării	
1.6. Moneda raportului	
1.7. Modalități de plată	
1.8. Inspekția proprietății	
1.9. Sursele de informații utilizate	
1.10. Clauza de nepublicare, responsabilități	
1.11. Valabilitatea raportului	
2. Prezentarea datelor	7
2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică	
2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate	
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	
2.4. Informații despre amplasament	
2.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	
2.6. Date privind impozitele și taxele	
2.7. Scurt istoric	
2.8. Analiza pieței imobiliare (cu subcapitolele 2.8.1 Piața specifică, 2.8.2 Cererea solvabilă, 2.8.3. Oferta competitivă, 2.8.4 Echilibrul)	
3. Analiza datelor și concluziile	8
3.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat	
3.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat cum este construită	
3.3. Valoarea terenului	
3.4. Abordarea prin piață	
3.5. Abordarea prin venit	
3.6. Abordarea prin cost	
3.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă. Opinia și concluziile evaluatorului	
4. Anexe	
Anexa 1 – Plan de situație (hartă)	
Anexa 2 – Fotografii	
Anexa 4 – Abordarea prin piață	
Anexa 6 – Abordarea prin cost	
Anexa 7 – Documente juridice	

1. Premisele evaluării

1.1 Ipoteze și condiții limitative

Estimarea valorii a fost realizată pornind de la următoarele **IPOTEZE**:

- Dreptul de proprietate este considerat liber și transmisibil.
Analiza aspectelor juridice se bazează exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către solicitant și nu au fost întreprinse verificări și investigații suplimentare.
- Suprafețele terenului și ale construcțiilor sunt conforme cu documentele și informațiile prezentate
Nu au fost realizate măsurători suplimentare.
- Structura terenului s-a considerat ca fiind corespunzătoare pentru fundația existentă,
Nu au existat informații contrare și nu fost făcute investigații suplimentare cu privire la calitatea terenului
- S-a considerat că nu există nici un fel de contaminații care să afecteze valoarea proprietății,
Nu au existat informații contrare și nu au fost făcute investigații suplimentare legate de eventuale contaminări
- S-a considerat că terenul nu este traversat de conducte astfel încât să influențeze valoarea proprietății.
Nu s-au efectuat investigații suplimentare.
- Construcția a fost evaluată în ipoteza că părțile ascunse nu au vicii ascunse.
Părțile ascunse ale construcției nu au putut fi inspectate, informații despre acestea au fost furnizate de client și folosite fără investigații suplimentare.
- S-a considerat că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și de utilizare și nu s-au făcut investigații suplimentare
Nu au existat informații contrare și nu au fost efectuate investigații suplimentare.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza continuității activității
Nu s-au primit alte indicații în acest sens

CONDIȚII LIMITATIVE privind valabilitatea prezentei evaluări:

- Valoarea estimată se aplică proprietății imobiliare în ansamblu, nici o altă alocare pe componente nu este valabilă
- Posesia prezentului raport nu dă dreptul la publicare
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță sau să depună mărturie în legătură cu prezentul raport

INSTRUCȚIUNI SPECIALE

- Nu sunt

1.2. Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Proprietar:	SC Varpataka SRL
Solicitant:	Dl. Rusz Tibor
Calitate:	Reprezentant
Obiectul evaluării:	Apartament 3 camere
Adresa	Municipiul Gheorgheni, cart. Bucin, Bl. 5, sc. A, parter, ap. 18
Scopul evaluării:	Raportare financiară

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Integral, conform actelor și informațiilor obținute de la solicitant.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate

Raportul de evaluare a fost elaborat în baza Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) ediția a 2011. Valoarea estimată este **valoarea de piață**. Conform definiției IVS, „*valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*” (Definiții IVS). În procesul de estimare a valorii de piață s-a luat în considerare

- IVS - Cadru general,
- IVS103 – Raportarea valorii,
- IVS230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- IVS300 – Evaluări pentru raportarea financiară

Conform acestor standarde, estimarea a valorii de piață s-a realizat utilizând abordările:

- *abordarea prin piață*, care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște
- *abordarea prin cost*, care oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate fie prin cumpărare, fie prin construire. (Definiții IVS)

Valoarea estimată propusă a proprietății imobiliare evaluate este determinată prin reconcilierea celor două valori obținute cu ajutorul metodelor folosite din aceste două abordări.

1.5. Data evaluării:	31.01.2014
-----------------------------	------------

1.6. Moneda raportului	Lei
-------------------------------	-----

Pentru calcule, s-a folosit un curs valutar de 4.5085 Lei/Eur.

1.7. Modalități de plată:	numerar (sau echivalent) și integral la data evaluării.
----------------------------------	---

1.8. Inspecția proprietății

Data:	29.01.2014
-------	------------

Realizat de:	Evaluator
--------------	-----------

În prezența:	Solicitant
--------------	------------

1.9. Sursele de informații utilizate

- solicitantul, pentru documentele tehnice și juridice ale proprietății,
 - participanți la piața imobiliară relevantă, în calitate de cumpărător, vânzător, ofertant sau prospector
 - materiale informative și broșuri:
 - „Metoda costurilor segregate”, Corneliu Șchiopu (Ed. Iroval, 2010),
 - „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire”, Corneliu Șchiopu (Ed. Iroval, 2009)
 - indici de actualizare 1 septembrie 2013 – 1 august 2014, Corneliu Șchiopu (Ed. Iroval, 2013)
 - SPIC D35 – Costul de înlocuire. Costul de reconstruire (reproducere). Metoda comparației unitare (Iroval, 2013).
 - SPIC D20 – Deprecierea construcțiilor. (Iroval, 2012)
-

1.10. Clauza de nepublicare, responsabilități

Prezentul raport nu poate fi publicat total sau parțial fără acordul prealabil și exprimat în scris al evaluatorului. Raportul de evaluare poate fi utilizat doar de beneficiarul evaluării și doar în scopul menționat la pct. 1.2. - „Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării”. Evaluatorul nu acceptă nici un fel de responsabilitate în cazul utilizării raportului de evaluare în alte scopuri sau de către alte persoane.

1.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil doar în condițiile pieței de la data evaluării. De asemenea, valoarea exprimată este valabilă doar în condițiile îndeplinirii ipotezelor și condițiilor limitative și speciale menționate în raport.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea inspectată și evaluată este considerată identică cu cea cumpărată cu contractul de vânzare-cumpărare încheiat între cumpărătorul SC VARPATAKA SRL prin dl. Rusz Sántha Tibor Alpár și vânzătorul persoană fizică, autentificat la notar cu încheiere de autentificare nr. 808 din 30.12.2010. Conform acestui document, proprietatea este identică cu cea înscrisă în CF al municipiului Gheorgheni sub nr. 50622-C1-U2, nr.top 99502/5/XVIII/S., și este formată din apartamentul cu 3 camere, bucatărie, cămară, baie, WC, antreu, vestibule, debara și balcon, împreună cu părțile comune indivize în cotă de 87/1500 parte și teren aferent, în cotă de 22/750 parte. Se află în proprietatea SC Varpataka SRL din Gheorgheni.

2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate

Nu au fost identificate și evaluate bunuri mobile din componența proprietății evaluate.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea evaluată se află la etajul 4 din scara A al blocului 5 bloc din zona mediană a cartierul Bucin. Este zonă rezidențială, cu blocuri de locuit construite în regim de înălțime P+4. Zona este învecinată cu str. Gorundului, stradă cu construcții rezidențiale tip P(+1). În apropiere se află magazine considerate mari (Kaufland, Penny Market), magazine considerate medii, amenajate în spații construite ca spații comerciale de la parterul blocurilor, precum și magazine mici, similare cu cel care funcționează în proprietatea evaluată, amenajate în apartamentele de la parterul blocurilor. Alte cartiere, precum și zona centrală, cu spații comerciale, instituții publice și financiare sunt la o distanță considerată mare (cca 1 km). Accesul în scară se realizează prin străzile din incinta cartierului, cu legături la Bd. Frăției, str. Pompierilor, str. Gorundului sau str. Kossuth Lajos. Vecinătățile imediate ale blocului sunt alte apartamente situate construcții rezidențiale similare, în regim de înălțime P+4. Utilitățile disponibile în localitate sunt rețelele de alimentare cu energie electrică, termică, apă, canalizare, telefonie, cablu tv, internet. Rețeaua de distribuție gaze naturale nu este disponibilă în zonă.

2.4. Informații despre amplasament

Amplasamentul este un teren de 750 mp, plană, cu o formă dreptunghiulară, aflată în proprietate comună cu alte apartamente.

2.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Proprietatea inspectată și evaluată este un apartament de 3 camere la etajul 4 al scării. Are o suprafață construită de 87 mp, cu o suprafață utilă de 63 mp. Blocul de apartamente este o construcție realizată cu fundații continue din beton armat, structura din cadre de beton, închiderile perimetrare realizate din BCA, planșeele între nivele realizate din beton armat. Acoperișul este de tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă veche. Apartamentul a fost recompartimentat anterior cumpărării de către proprietarul actual, bucatăria, o cameră și terasa formând spațiu comun. În apartament pardoselile sunt acoperite cu dușumea în camere și gresie de calitate superioară în hol, baie și bucatărie. Pereții sunt finisați cu vopsea lavabilă sau gresie în baie și în bucatărie. Apartamentul este racordat la utilitățile disponibile: energie electrică și termică, apă, canalizare. Încălzirea se realizează cu calorifere, alimentate de rețeaua publică de energie termică prin sistem de distribuție „pe verticală” a scării, fiind de asemenea montat și o centrală electrică. Starea generală a apartamentului este bună, nu se constată infiltrații de apă prin

acoperiș. Nu sunt date disponibile despre leaglitatea lucrărilor de recompartimentare a apartamentului.

2.6. Date privind impozitele și taxele

Taxele plătibile de către proprietar sunt cele normale, aferente localității și zonei și la data evaluării nu sunt impuse taxe suplimentare pe teren sau pe construcție.

2.7. Scurt istoric

Construcția a fost construită la începutul anilor 1980, conform informațiilor obținute – PIF estimat 1982. În 2005 proprietatea a fost cumpărată de către proprietarul anterior de la o persoană fizică și apoi vândut proprietarului actual în 2010. Proprietarii anteriori au realizat modificările în compartimentarea apartamentului, nefiind disponibile documente legale ale intervenției (se presupune că nu există).

2.8. Analiza pieței imobiliare

2.8.1. Piața specifică:

Piața specifică pe care poate concura proprietatea evaluată este cea a proprietăților imobiliare tip apartament 3 camere situate în blocurile rezidențiale din cartierele localității. Aceste proprietăți pot funcționa ca apartamente rezidențiale sau pot fi transformate relativ ușor în spații comerciale sau de birou. În situația actuală, cea mai bună utilizare a apartamentului este considerată ca fiind spațiu rezidențial, așa cum este amenajat în momentul de față.

2.8.2. Cererea solvabilă

Identificarea cererii solvabile este îngreunată de inexistența unor agenții imobiliare în zonă. Fiind localități cu un număr de locuitori relativ mic pe o arie mare, tranzacțiile se încheie fără intermediari, iar informațiile pe această piață se transmit în principal verbal sau, mai rar în cazul acestor tipuri de proprietăți, prin intermediul ziarelor și posturilor locale de televiziune. Cererea pentru proprietățile imobiliare tranzacționate sau închiriate este asigurată în principal de locatari persoane fizice / familii. Din cauza cheltuielilor cu utilitățile, aceste tipuri de apartamente sunt foarte rar căutate, fiind preferate apartamente cu 2 camere. Chiria pentru astfel de apartamente, dacă există, se situează la nivelul apartamentelor cu 2 camere, între 75 și 100 EUR/lună. Investitori în proprietăți similare nu sunt activi pe piață, aceste proprietăți nefiind preferate pentru realizarea de venituri din închiriere.

2.8.3. Oferta competitivă

În general ofertele pentru vânzarea acestor tipuri de proprietăți imobiliare de regulă sunt făcute publice în mass media. S-au identificat oferte pentru vânzarea unor apartamente de 3 camere în intervalul a 65000 – 115000 lei, în funcție de dotări și nivelul de reînnoire al apartamentului. Ofertă pentru chirii pentru spații comparabile s-au identificat în număr mic și la prețuri în jurul valorii a 250 – 350 lei/lună.

2.8.4. Echilibrul

Piața imobiliară a proprietăților rezidențiale tip apartament cu 3 camere poate fi considerată într-un echilibru aparent, la un nivel scăzut. S-au identificat tranzacții puține pentru spații comparabile, 72500 și 80000 lei. În general piața imobiliară a proprietăților comerciale în această zonă se poate caracteriza ca fiind o piață în așteptare, la nivel scăzut, cu tranzacții puține.

3. Analiza datelor și concluziile

3.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat

Cea mai bună utilizare a terenului este „Utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, e permisă legal și e fezabilă din punct de vedere financiar.” conform definiției din „Glosar IVS”. Date fiind reglementările urbanistice, singurele

utilizări permise legal în această zonă este cele rezidențiale și comerciale.

3.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat cum este construită

Terenul fiind în proprietate comună, în zona mediană a unei zone rezidențiale dens construite, cea mai bună utilizare a terenului se consideră cea actuală, rezidențială.

3.3. Valoarea terenului

Luând în considerare scopul evaluării, precum și terenul în proprietate comună, valoarea terenului nu se estimează.

3.4. Abordarea prin piață

Conform Standardelor, abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Aplicând metoda comparației directe, s-a obținut următoarele valori corectate (pentru detalii vezi Anexa 4):

Comparabila	1	2	3
Corecție totală netă	1993.75	2250	-36000
Corecție totală netă %	2.75%	3.00%	-32.00%
Corecție totală brută	38606.25	47250	41400
Corecție totală brută %	53.25%	63.00%	36.80%
Preț corectat	74493.75	77250	76500

Astfel, în această abordare se estimează valoarea de piață la

$$V_p = 76500 \text{ lei}$$

3.5. Abordarea prin venit

Conform definiției din IVS, „Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-os singură valoare a capitalului.” În această abordare în evaluare se analizează capacitatea proprietății de a genera venituri constante pentru proprietar, iar valoarea proprietății este mai mare dacă aduce venituri constante mai mari. Aceste tipuri de apartamente nefiind preferate de investitori pentru a realiza venituri din închiriere, nu s-au obținut date suficiente și de încredere pentru estimarea venitului brut obținabil, nici a unei rate de capitalizare a acestui venit. Astfel, această abordare nu s-a utilizat în estimarea valorii de piață.

3.6. Abordarea prin cost

Conform *Definițiilor IVS*, „abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.” În Anexa nr. 6 sunt prezentate detaliile calculelor și estimărilor în această abordare, prin care s-a obținut

- costul de înlocuire brut (CIB), folosind metoda costurilor segregate, conform metodologiei descrise în „Metoda costurilor segregate”, Corneliu Șchiopu (Ed. Iroval, 2010), broșurii „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire”, Corneliu Șchiopu (Ed. Iroval, 2009) și actualizate conform indicilor de actualizare 1 septembrie 2013 – 1 august 2014, editată de Iroval București, autor Corneliu Șchiopu.
- deprecierea
- costul de înlocuire net (CIN)

Astfel în total s-au obținut:

CIB	211718.66
Deprecierea funcțională nerecuperabilă	0
Deprecierea funcțională recuperabilă – sit.jur.	-10585.93
Deprecierea fizică recuperabilă	-39527.76
Deprecierea fizică nerecuperabilă (v.l.)	-42410.79
Deprecierea din cauze externe economice	-42343.73
CIN	76850.44

Astfel, valoarea totală a construcțiilor este estimat în această abordare ca fiind egal cu costul de înlocuire net $CIN = V_{\text{construcție}} = 76850.44$ lei, (rotunjit: 72800 lei). Valoarea terenului nefiind estimat, valoarea proprietății în această abordare se estimează la

$$V_{ct} = 76850.44 \text{ lei, (rotunjit} = 77000 \text{ lei)}$$

3.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă. Opinia și concluziile evaluatorului

Luând în considerare scopul evaluării, precum și criteriile de adecvare, precizie și cantitatea informațiilor, aceste trei criterii au fost îndeplinite în abordarea prin piață. Calitatea și cantitatea informațiilor în abordarea prin cost au fost mai slabe, în special pentru estimarea depreciilor. Astfel, se consideră cea mai relevantă rezultatul obținut cu ajutorul abordării prin piață, valoare care este verificată de rezultatul evaluării pe baza abordării prin cost. Astfel se **estimează o valoare finală de**

$$V = 76500 \text{ lei}$$