



RAPORT DE EVALUARE

Număr de înregistrare: 163.02.18.06.2020

DEBITORI
SC DNN TEAM CONSULTING SRL
DESTINATARI
Cabinet individual de insolventa Savoiu Iulian

Scrisoare de înaintare

Catre:

- **CII SAVOIU IULIAN**
- **DNN TEAM CONSULTING SRL**

Având în vedere contractul nr. 452 din data de 28.04.2020 societatea pe care o reprezintă a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea contractului.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Transmiterea convocării la inspecție;
- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Redactarea raportului de evaluare;

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (teren și construcție), situată în localitatea Darmanesti, zona Vatra Sat, jud. Arges, cu următoarele specificații și date de identificare:

Tip imobil	CF	CF vechi	Nr cad	Suprafață*
Teren intravilan	80224	N/A	24	2.224
Cladire cu destinație pensiune (8 camere și 2 apartamente)			24-C1	312
*în cazul construcțiilor se face referire la suprafața construită la sol				

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia:

- Scopul evaluării este evaluarea imobilului în cadrul procedurii de insolvență;
- Tipul valorii estimate în cadrul raportului de evaluare este „**Valoare de Piață**”.
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin piață și abordarea prin cost conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 – ed. Iroval – București;
- Inspectia s-a realizat atât la exteriorul imobilului cât și la interiorul acestuia, reprezentantul CONADI VALUATION SRL fiind însoțit de un reprezentant al debitoarei DNN TEAM CONSULTING SRL.
- Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului;
- În urma inspecției nu au putut fi identificate limitele exacte ale terenului;
- Evaluarea s-a realizat în limita informațiilor disponibile la data evaluării motiv pentru care ne rezervăm dreptul de a actualiza raportul de evaluare în situația în care se vor prezenta informații noi;

Valoarea de piață rezultată ca urmare a realizării tuturor etapelor prezentate mai sus succint și detaliate în cadrul raportului de evaluare este de:

251.000 EURO sau 1.214.689 RON

Pe baza celor prezentate mai sus, am toată convingerea că acest raport de evaluare va oferi un răspuns tuturor întrebărilor dvs. referitoare la imobilul menționat anterior și voi sprijini demersurile dvs.

Cu considerație,
Vlad Poenaru



semnatura electronica



Cuprins

Scrisoare de înaintare	1
Sinteza raportului	3
Declarație de conformitate	5
I. Termenii de referință ai evaluării	6
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
3. Scopul evaluării	6
4. Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	6
5. Tipul valorii	6
6. Data evaluării	7
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	7
7.1 Etapele parcurse în procesul de documentare	7
7.2 Documente de proprietate analizate	7
7.3 Standarde de evaluare utilizate.....	8
7.4 Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	8
7.5 Data inspecției.....	8
7.6 Restricții/limitări ale procesului de documentare.....	8
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	8
8.1 Informații preluate din literatura de specialitate	8
8.2 Informații din piața imobiliară	8
8.3 Alte surse de informații verificate	9
9. Ipoteze și ipoteze speciale	9
9.1 Ipoteze.....	9
9.2 Ipoteze speciale	10
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
11. Descrierea raportului de evaluare	11
II. Prezentarea datelor de intrare în evaluare	12
1. Descrierea proprietății imobiliare evaluate.....	12
1.1 Identificarea proprietății imobiliare evaluate.....	12
1.2 Descrierea juridică.....	12
1.3 Sarcini	13
1.4 Descrierea terenului	13
1.5 Descrierea construcțiilor.....	13
1. Analiza locației	14
1.1 Macro locație	14
1.2 Micro locație	14

III. Analiza pieței	15
1. Generalități / Context General și Piața Specifică	15
Indicatori macroeconomici	15
Inflația	16
Șomajul	16
Buget	17
Piața specifică	19
Surse:	20
IV. Evaluare	21
1. Cea mai bună utilizare	21
2. Metodologia de evaluare	21
3. Abordarea prin cost	21
4. Abordarea prin piață	27
V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	27
VI. Bibliografie	29
VII. Anexe	30
Anexa 1 – Documente disponibile	35
Anexa 2 – Fotografii	30
Anexa 3 – Surse de informare utilizate	31

Sinteza raportului

Data comenzii	28.04.2020	Data evaluării	18.06.2020	Data Raportului	18.06.2020			
Data inspecției	26.05.2020	Număr raport	163.02.18.06.2020	Curs EUR/RON	4,8394			
Debitori	DNN TEAM CONSULTING SRL							
Proprietar	DNN TEAM CONSULTING SRL							
Destinatarii raportului de evaluare	Cab. Individual de Insolventa Savoiu Iulian							
Scopul evaluării	Evaluarea imobilului în procedura faliment.							
Tipul valorii	Valoare de piață							
Adresa proprietății	Com. Darmanesti, zona Vatra Sat, jud. Arges							
Tipul proprietății	Proprietate formată din teren intravilan si constructie cu destinatie pensiune							
Număr cadastral / carte funciară / Suprafață / Proprietari /	Tip imobil	CF	CF vechi	Nr cad	Suprafață*			
	Teren intravilan	80224	N/A	24	2.224 mp (2.223,64 mp din masuratori)			
	Constructie cu destinatie pensiune			24-C1	312			
	*in cazul construcțiilor se face referire la suprafața construită la sol							
Dreptul de proprietate aparține unei persoane juridice romane, SC DNN Team Consulting SRL. In extrasul de CF nr. 80224/14.05.2020, se mentioneaza ca proprietatea este ipotecata in favoarea Banca Comerciala Carpatica								
Metode de evaluare	REZULTATE OBTINUTE							
Valori rezultate	Nr. Crt	Tipologia imobilului	Abordare a prin cost (EUR)	Adecvare	Abordarea prin venit (EUR)	Adecvare	Abordarea prin piață (EUR)	Adecvare
	1	Teren si cladire - pensiune	251.000	2	Nu a putut fi aplicata	3	Nu a putut fi aplicata	3
	Obs.	Având în vedere specificul bunului evaluat considerăm că abordarea prin piață este cea mai adecvată metodă drept care valoarea obținută în urma aplicării acesteia este valoarea de piață estimată pentru proprietatea rezidențială.						
Adecvarea metodei		1 - Cea mai adecvată abordare / 3 - Cea mai puțin adecvată abordare						
		Valoarea de piață aleasă în urma aplicării raționamentului profesional.						
<p>Valoare de Piață</p> <p>251.000 EURO sau 1.214.689 RON</p> <p>(din care teren 6.700 EUR sau 32,423.98 RON)</p> <p>Valoare de Lichidare</p> <p>154.000 EUR sau 745.267,60 RON</p>								
Evaluator Autorizat	Berniczki Cristian Membru Titular ANEVAR EPI EBM Nr. Legitimatie 10671							



Observații	<p>Părțile nu au furnizat setul întreg de documente (vezi pct.7.2) Extrasul de carte funciară pus la dispoziție are termenul de valabilitate depășit. Suprafețele utilizate în evaluare au fost preluate din documentele puse la dispoziție (Memoriu tehnic și relevee pentru beci, parter și pod). Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului releveul pentru etajul 1. Evaluarea s-a realizat în limita informațiilor disponibile la data evaluării motiv pentru care ne rezervăm dreptul de a actualiza raportul de evaluare în situația în care se vor prezenta informații noi.</p>
------------	--

Declarație de conformitate

Prin semnarea prezentei declarații subscrisa CONADI VALUATION SRL, în calitate de membru corporativ ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr.0498 certifică în deplină cunoștință de cauza că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația¹ în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezenta declarație nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezenta misiune emisiune de evaluare;
- Afirmările, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor, considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

Membru Corporativ
CONADI VALUATION SRL
Vlad Poenaru



Membru Titular ANEVAR
Berniczki Cristian



¹ - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (Legea nr. 99/2013) împreună cu toate actualizările ulterioare

- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 353/2012

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator autorizat: Berniczki Cristian, legitimație nr. 10671, membru titular ANEVAR - specializarea EPI, EBM

Membru corporativ: SC CONADI VALUATION SRL

Sediul: The Grand Offices, JW Marriott – Calea 13 Septembrie, nr.90, et.6, București, Sector 5

Autorizație membru corporativ ANEVAR nr.0498.

E-mail: evaluari@conadi.ro

Web: www.conadi.ro

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Părțile interesate în raportul de evaluare și calitatea acestora sunt prezentate mai jos. Dreptul conferit prin simpla numire mai jos a acestora este de utilizare conform scopului declarat în capitolul I, punctul 3 al prezentului raport de evaluare și pentru care evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

Debitori: SC DNN Team Consulting SRL

Proprietar: SC DNN Team Consulting SRL

Destinatari/Utilizatori desemnați: SC DNN Team Consulting SRL

Cab. Individual de Insolvența Savoiu Iulian

Evaluator: Berniczki Cristian și CONADI VALUATION SRL

Alți utilizatori: Nu este cazul

Clauzele de confidențialitate și restricțiile de utilizare sunt prezentate detaliat în capitolul 11.

3. Scopul evaluării

Evaluarea bunului imobil în cadrul procedurii de faliment.

4. Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară situată în localitatea Darmanesti, str. Principala, nr. 281, jud. Arges, cu următoarele specificații și date de identificare:

Tip imobil	CF	CF vechi	Nr cad	Suprafață*
Teren intravilan	80224	N/A	24	2.224
Cladire cu destinație pensiune (8 camere și 2 apartamente)			24-C1	312

*în cazul construcțiilor se face referire la suprafața construită la sol

5. Tipul valorii

Tipul valorii utilizat considerat a fi adecvat având în vedere scopul evaluării este "valoare de piață". Definiția valorii de piață așa cum este ea definită în cadrul standardelor de evaluare a bunurilor – capitolul "Standarde generale" – SEV 100 – Cadru general se regăsește în continuare.

Valoarea de piață² este suma estimate pentru 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.

Valoarea de piață prezentată în cadrul raportului de evaluare este prezentată în moneda Euro și RON. Cele două monede sunt considerate a fi de referință pe piața imobiliară din România.

6. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în cadrul raportului de evaluare are data de referință 18.06.2020.

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

7.1 Etapele parcurse în procesul de documentare

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului de evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice;

7.2 Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexe.

Documente disponibile la data evaluării:

- Contract de vanzare cumparare nr. 3860/15.10.2003;
- Autorizatie de constructie nr. 14/28.06.2004
- Certificat de urbanism nr. 34/15.10.2003;
- Titlu de proprietate nr. 03 016365/1995;
- Memoriu tehnic;
- Extras de carte funciara nr. 80224/14.05.2020;

Observații:

- Nu am avut la dispoziție alte documente cu excepția celor menționate anterior;
- La data evaluării proprietatea analizată era liberă, aflată în conservare, disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere;
- **Cientul nu a pus la dispoziția evaluatorului documente financiar-contabile (bilanturi și documente contabile) sau alte documente sau informații din care să reiasă nivelul veniturilor, cheltuielilor de operare, cheltuielilor recuperabile/nerecuperabile, gradului de ocupare (înregistrate anterior, sau previzionate) etc., specifice pentru acest tip de proprietate care să poată fi utilizate în cadrul procesului de evaluare;**
- Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului documente din care să reiasă suprafețele construite desfășurate pentru subsol, etajul 1 și etajul 2. Suprafețele construite pentru subsol, etajul 1 și etajul 2 au fost estimate de evaluator prin aplicarea unui procent de 15% suprafețelor utile, așa cum sunt acestea menționate în

² Definiția se regăsește în capitolul Standarde generale, SEV 100 Cadru general - Standardele de Evaluare a Bunurilor ed. 2018

documentele puse la dispozitie de catre client (extras CF). In masura in care ne vor fi puse la dispozitie suplimentare, ne rezervam dreptul de a revizui opinia asupra valorii.

7.3 Standarde de evaluare utilizate

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018 au fost extrase standardele aplicabile in conformitate cu scopul evaluarii si tipul valorii estimate.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale Valorii

Standarde pentru active Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 400 Verificarea evaluării

7.4 Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul. –

7.5 Data inspecției

25.05.2020 de catre reprezentantul CONADI, Dan Stoicea in prezenta unui reprezentant al debitoarei.

7.6 Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express în conținutul raportului de evaluare;

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

8.1 Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

8.2 Informații din piața imobiliară

Informațiile cu privire la piața generala și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.anuntul.ro, www.piata-az.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, proprietari, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

8.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;³ - **nu este cazul**
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;⁴ - **nu este cazul**
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁵; **terenul analizat nu este amplasat în zona cu risc de inundație potrivit datelor existente;**
- Având în vedere prevederile art. 170 din legea 85/2014⁶ și art. 29 din legea 656/2002⁷ au fost consultate informativ grilele cu valorile orientative privind proprietățile imobiliare din Romania utilizate de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România⁸; - **nu este cazul**

9. Ipoteze și ipoteze speciale

9.1 Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul Juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;

³ Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

⁴ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcții/siguranta-post-seism-acadiriilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic-8247/-9738>;

⁵ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

⁶ Legea nr.85/2014 – procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;

⁷ Legea nr.656/2002 – pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului;

⁸ Expertizele pot consultate la adresa web: <http://www.unnpr.ro/#/pageExpertize>;

- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factori de contaminare sau materiale periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare.

9.2 Ipoteze speciale

- Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza informațiilor puse la dispoziție de reprezentanții Clientului;
- În urma inspecției nu au putut fi identificate limitele exacte ale proprietății;
- **Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului documente financiar-contabile (bilanțuri și documente contabile) sau alte documente sau informații din care să reiasă nivelul veniturilor, cheltuielilor de operare, cheltuielilor recuperabile/nerecuperabile, gradului de ocupare (înregistrate anterior, sau previzionate) etc., specifice pentru acest tip de proprietate care să poată fi utilizate în cadrul procesului de evaluare;**
- Conform Memoriului Tehnic pus la dispoziție de către reprezentanții clientului, înțelegem că amplasamentul beneficiază de acces prin intermediul unui drum de servitute. În lipsa documentelor suplimentare, am presupus că dreptul de proprietate și accesul către amplasament nu sunt afectate din punct de vedere juridic sau fizic. În măsura în care vom fi informați în mod contrar, ne rezervăm dreptul de a modifica și revizui prezentul raport de evaluare.
- Accesul se realizează direct din DJ731 (drum asfaltat, cu
- Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului documente din care să reiasă suprafețele construite desfasurate pentru subsol, etajul 1 și etajul 2. Suprafețele construite pentru subsol, etajul 1 și etajul 2 au fost estimate de evaluator prin aplicarea unui procent de 15% suprafețelor utile, așa cum sunt acestea menționate în documentele puse la dispoziție de către client (extras CF). În măsura în care ne vor fi puse la dispoziție suplimentare, ne rezervăm dreptul de a revizui opinia asupra valorii.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 2 - "Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați") și în scopul precizat la punctul 3 al capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fără acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

11. Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV), ediția 2018. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut.

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport, respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, aferente îndeplinirii misiunii.

II. Prezentarea datelor de intrare în evaluare

1. Descrierea proprietății imobiliare evaluate

1.1 Identificarea proprietății imobiliare evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară situată în localitatea Darmanesti, zona Vatra Sat, jud. Arges, cu urmatoarele specificații și date de identificare:

Tip imobil	CF	CF vechi	Nr cad	Suprafață*
Teren intravilan	80224	N/A	24	2.224
Cladire cu destinatie pensiune (8 camere si 2 apartamente)			24-C1	312
*in cazul construcțiilor se face referire la suprafața construită la sol				

Localizarea proprietatii a fost realizata pe baza informatiilor transmise de catre proprietar. Nu ne-au fost puse la dispozitie coordonatele stereo pentru identificare amplasamentului.



1.2 Descrierea juridică

Titularul dreptului de proprietate identificat în documentația pusă la dispoziția evaluatorului este persoana juridical română, SC DNN Team Consulting SRL. Lista documentelor analizate sunt enumerate la punctul 7.2, art.7, capitolul I.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept deplin de proprietate asupra imobilului, liber de sarcini și disponibil imediat pentru vânzare.

Observații referitoare la dreptul de proprietate analizat	Extrasul de carte funciară pus la dispoziție are data de valabilitate depășită motiv pentru care am presupus faptul că nu au intervenit modificări raportat la data evaluării.
---	--

1.3 Sarcini

În extrasul de Carte Funciară număr 80607/14.05.2020, partea III. Sarcini, sunt notate următoarele:

- Sub C1, C2, C3, C4, C5 – intabulare drept de ipotecă în favoarea Banca Comerciala Carpatica (Patria Bank);
- Sub C6 – ipoteca legala in favoarea DGFP Arges
- Sub C9 – cesiune drept de ipoteca in favoarea Kruk Romania

1.4 Descrierea terenului

Conform inforamtiilor si documentatiei primita de evaluator coroborat cu inspectia din teren, intelegem ca terenul identificat cu nr. cadastral 24, se afla situat intravilanul limitelor administrative ale localitatii Darmanesti, jud. Arges (zona Vatra Sat).

Terenul in suprafata totala de 2.224 mp (2.223,64 mp din masuratori), are formă neregulata regulată, morfologie plana, și o deschidere de circa 82 ml la un drum de exploatare. Conform Memoriului Tehnic pus la dispozitie de catre reprezentantii clientului, intelegem ca amplasamentul beneficiaza de acces prin intermediul unui drum de servitute. In lipsa documentelor suplimentare, am presupus ca dreptul de proprietate si accesul catre amplasament nu sunt afectate din punct de vedere juridic sau fizic. In masura in care vom fi informati in mod contrar, ne rezervam dreptul de a modifica si revizui prezentul raport de evaluare.

Accesul catre amplasament se realizeaza se realizează prin intermediul DJ731 (drum asfaltat, cu cate o singura banda de circulatie pe sens) si apoi prin intermediul unui drum partial pietruit, partial betonat (dale beton).

Amplasamentul este partial ingradit cu stalpi metalici si gard din sarma metalica.

Terenul beneficiază de racord la utilitățile zonei, apă, electricitate.

Zona în care este amplasat este preponderent rezidentiala (planul I de la DJ731). Zona din imediata apropiere este caracterizata de vegetatie (padure).

1.5 Descrierea construcțiilor

Conform inforamtiilor si documentatiei primita de evaluator, coroborat cu inspectia din teren, am identificat pe terenul cu nr. cadastral 24 (zona Vatra Sat, Darmanesti, jud. Arges) a fost identificata constructia cu destinatia Pensiune (nr. cad. 24-C1) in suprafata totala construita la sol de circa 312 mp si regim de inaltime subsol, parter, etaj 1 si etaj 2.

La data evaluarii, cladirea nu era ocupata (operationala), fiind in stare de conservare si disponibila la vanzare sau inchiriere.

Solutia constructiva a cladirii existente constă în fundații din beton, cu zidărie din caramida, inchideri si compartimentari din caramida.

Tâmplăria exterioară si interioara este din PVC cu geam termopan, usile interioare fiind realizate din pal.

La nivelul finisajelor interioare, proprietatea beneficiaza de finisaje medii, specifice pentru acest tip de utilizare (pensiune turistica) care constau in podele placate cu gresie in zonele commune (holuri de acces, holuri din interiorul

camerelor, spatiilor sanitare, bucatariei, restaurantului), podele mochetate in zona spatiilor de odihna, podele placate cu gresie in zona balcoanelor, pereti vopsiti cu vopsea lavabila, pereti placati cu faianata in zona spatiilor sanitare, bucatariei, si spatiilor sanitare.

Accesul pe verticala se realizeaza prin intermediul unei scari din beton, placata cu marmura.

Proprietatea este deservită de rețeaua de energie electrică și de alimentare cu apă. Incalzirea se realizeaza prin intermediul unei centrale individuale pe combustibil lichid, conectata la radiatoare din otel. Proprietatea beneficiaza de un generator de 35KW si de unitati de aer conditionat individuale tip splitter.

In scoul evaluarii, am presupus ca toate utilitatile sunt functionale si nu necesita lucrari majore de intretinere si reparatii.

La data evaluarii, am presupus ca la nivelul structurii si suprastructurii imobilul nu necesita lucrari de consolidare si/sau reparatii majore. La nivelul finisajelor interioare, sarpantei si acoperisului (infiltratii de apa observate la data inspectiei) imobilul necesita lucrari importante de modernizare, renovare si igienizare.

In masura in care ne vor fi puse infomatii sau documente suplimentare, ne rezervam dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare.

1. Analiza locației

1.1 Macro locație

Comuna se află în centrul județului, pe malurile Râului Doamnei. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov. La Piscani, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ731, care duce spre nord la Coșești, Pietroșani, Domnești (unde se intersectează cu DN73C), Corbi și Nucșoara. De asemenea, prin vestul comunei, pe malul drept al Râului Doamnei trece șoseaua județeană DJ731D, care o leagă spre nord de Coșești și Pietroșani și spre sud de Micești

1.2 Micro locație

Proprietatea analizată în prezentul raport este amplasată în com Darmanesti, jud. Arges la circa 25 km de Mun. Pitesti si circa 40 km de Curtea de Arges. Zona limitrofa este semi-periferică, caracterizata de locuinte unifamiliale si suprafete de teren agricol, situate in planul 2 de la DJ731. Proprietatea poate accesata prin intermediul DJ 731 (drum asfaltat cu cate o banda de circulatie pe sens).

III. Analiza pieței

1. Generalități / Context General și Piața Specifică

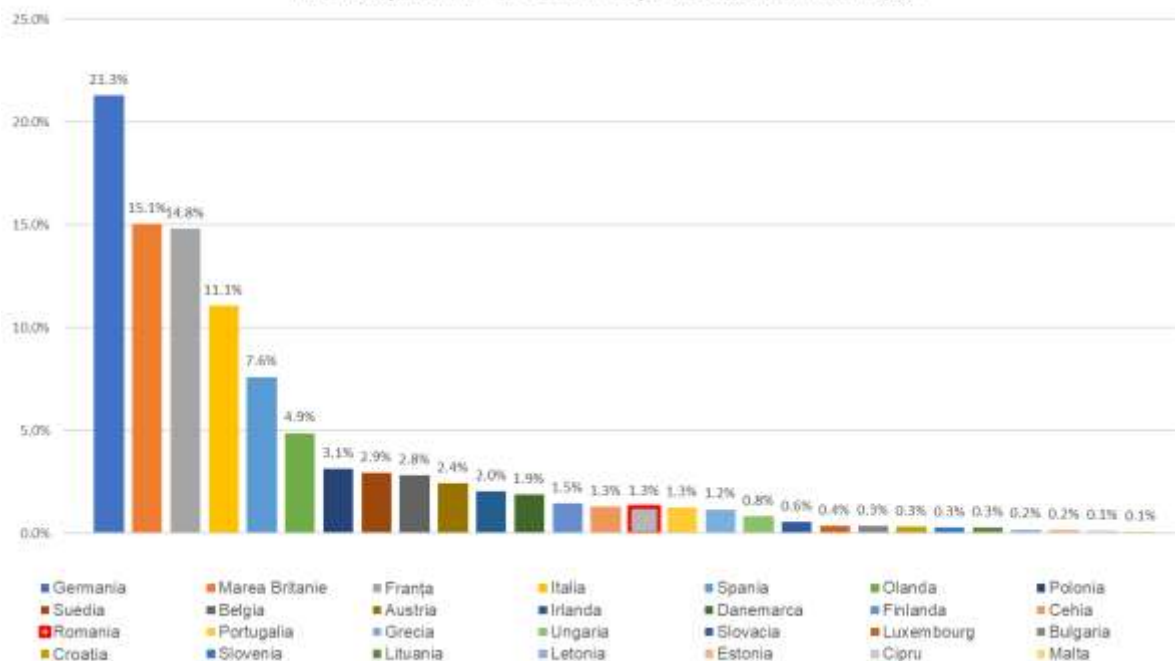
Indicatori macroeconomici

România este stat membru al Uniunii Europene (UE) din anul 2007. Cu toate că din punct de vedere teritorial și demografic România se clasează în primele zece state membre UE, din punct de vedere economic (produsul intern brut) se situează în a doua jumătate a grupului de state membre. Cu alte cuvinte, potențialul generat de populația activă și teritoriu nu realizează o valoare adăugată similară cu statele care ar putea fi considerate similare prezentând de fapt un potențial neexploatat.

În ultimii cinci ani, PIB⁹-ul României a avut o rată de creștere peste media Europeană, situându-se printre statele membre cu cea mai mare creștere economică.

Ne așteptăm ca trendul ascendent al PIB să continue și în următoarea perioadă bazându-ne pe afirmația de mai sus, respectiv pe potențialul nexploatat, creșterea investițiilor în infrastructură și stimularea exporturilor. Prognoza de creștere economică realizată de EUROSTAT pentru România prezintă o creștere de 4% în 2019, respectiv 3,7% în 2020.

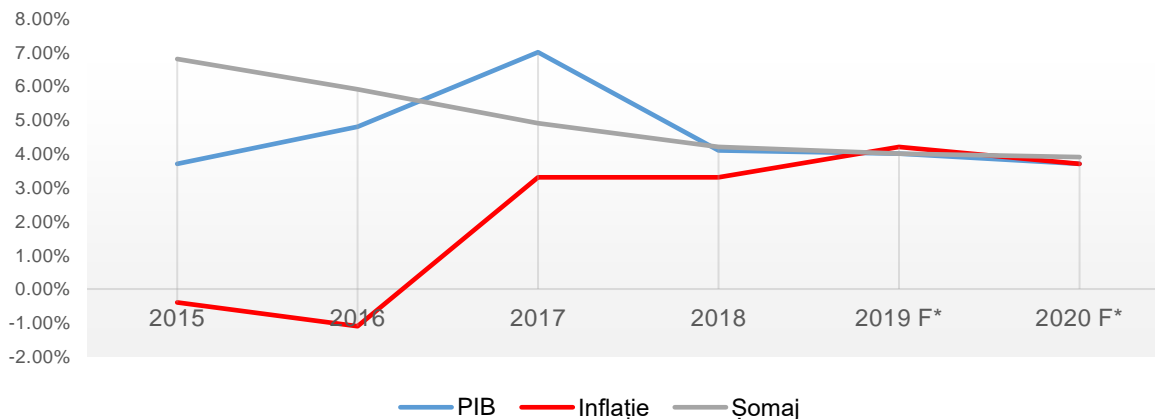
Participația la PIB-ul UE în funcție de statele membre (%)



Sursa: EUROSTAT – ec.europa.eu

⁹ PIB – Produsul intern brut

Evoluție indicatori macroeconomici



Sursa: EUROSTAT – ec.europa.eu (F – previziune)

Inflația

Rata anuală a inflației a fost de 3,3% la finalul anului 2018, menținându-se la aceeași valoare cu anul 2017. În prima jumătate a anului 2019 se înregistra o creștere cu 20% a inflației în raport cu aceeași perioadă a anului anterior, respectiv rata inflației a atins pragul de 4%, iar proiecțiile Băncii Naționale a României estimează o valoare a ratei inflației de 4,2%, situându-se cu mai bine de 2% peste media UE. Această creștere este cauzată în special de scumpirea alimentelor, lipsa investițiilor în economie și creșterile salariale din segmentul bugetar.

Șomajul

Rata șomajului a scăzut la finele anului 2018 în raport cu anul 2017 de la 4,9% la 4,2% preconizând o scădere la un nivel sub 4% în următorii doi ani fapt datorat în principal crizei de pe piața muncii ca urmare a migrația populației active și în special a tinerilor către alte state UE.

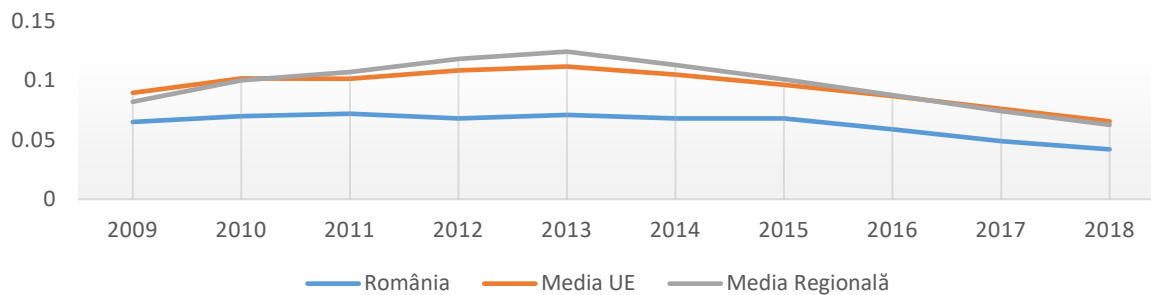
Salariul mediu nominal net, potrivit INS¹⁰, la finalul lunii Mai 2019 a înregistrat o creștere de 14,7% în raport cu luna Mai 2018 ajungând la o valoare de 3.101 lei.

Puterea de cumpărare a românilor are cea mai mare rată de creștere din Europa, dar în continuare este situată printre cele mai joase niveluri salariale din UE. În tabelul următor vă prezentăm o evoluție a ratei șomajului în raport cu media UE și media regională.

Criza de pe piața muncii se poate observa și prin aflulul de muncitori de proveniență asiatică care își fac tot mai simțită prezența în România.

¹⁰ Institutul Național de Statistică

Rata șomajului



Sursa: INS și EUROSTAT

Buget

La nivelul Uniunii Europene, România a avut cel mai mare deficit guvernamental raportat la Produsul intern brut în primul trimestru din acest an, cu 4,5% din PIB, în condițiile în care, în zona euro, deficitul guvernamental a fost 0,5% din PIB, iar Uniunea Europeană a avut deficit guvernamental de 0,6% din PIB, arată datele publicate de Eurostat.

De asemenea, datele Eurostat arată că România a fost lider și la creșterea deficitului guvernamental în primul trimestru al acestui an comparativ cu ultimul trimestru al anului trecut, cu un avans de 1,7 puncte procentuale, de la un deficit de 2,8% din PIB până la unul de 4,5% din PIB.

În zona euro, deficitul guvernamental a scăzut de la 1,1% din PIB în ultimul trimestru al anului trecut până la 0,5% din PIB în primul trimestru al acestui an. În Uniunea Europeană, deficitul guvernamental a scăzut de la 1% din PIB până la 0,6% din PIB.

Separat, Eurostat a dat publicității datele privind datoria guvernamentală la finele primului trimestru 2019. Conform acestora, România se situa în rândul statelor membre cu cel mai mic nivel al datoriei guvernamentale raportată la PIB, 34,1% din PIB, un nivel mai redus fiind înregistrat doar în Estonia (8,1% din PIB), Bulgaria (21,2%), Luxemburg (21,3%), Danemarca (33,6%) și Cehia (34%).

Comparativ cu ultimul trimestru al anului trecut, 12 state membre UE au înregistrat o creștere a nivelului datoriei guvernamentale raportată la PIB în timp ce alte 13 state membre, inclusiv România, au înregistrat o scădere. În cazul României, datoria guvernamentală a scăzut de la 35% din PIB în ultimul trimestru al anului trecut până la 34,1% din PIB în primul trimestru al acestui an, un declin de 0,8 puncte procentuale.

Un semn de instabilitate pe piața financiară din România este introducerea indicelui IRCC¹¹ care a înlocuit începând cu luna Mai a acestui an indicele ROBOR, acesta fiind utilizat pentru creditele cu dobândă variabilă. Acest indice nu se va utiliza în cazul programelor Prima Casă și Prima Mașină.

Posibilitatea de creștere economică a României în următorii cinci ani este în raport direct cu capacitatea de promovare și implementare a unor strategii de dezvoltare durabilă. Ne așteptăm la o ușoară instabilitate economică în a doua jumătate a acestui an fapt generat de alegerile prezidențiale din toamna acestui an și la o schimbare de optică începând cu primăvara anului 2020 moment în care cu siguranță va fi alt executiv.

Se pare că mult așteptatele proiecte de investiții în infrastructură vor demara în perioada următoare având la bază motive electorale cât și ca o soluție de stimulare a economiei. Până în prezent, lipsa infrastructurii atât în principalele orașe ale țării cât și cea de legătură cu occidentul au stopat multe investiții care ar fi putut permite o creștere economică mai sustenabilă.

Așa cum am menționat mai sus, creșterea economică din ultimii zece ani s-a produs mai mult pe baza stimulării consumului, investițiile fiind pe un plan secundar în viziunea executivului, însă pe fondul plafonării capacității de consum și a crizei pe piața muncii va fi dificil de menținut un trend ascendent. Sunt necesare investiții pe termen lung în economie pentru a reduce riscul de recesiune.

¹¹ Indicele de referință pentru creditele acordare consumatorului (IRCC)

Piata imobiliara

Din punct de vedere valoric, volumul total al tranzacțiilor imobiliare în anul 2018 este de peste 900 milioane de euro, rezultat similar cu cel înregistrat în 2017. În prima jumătate a anului 2019, valoarea totală a tranzacțiilor a fost cu 10% mai mare față de aceeași perioadă a anului 2018 și ne așteptăm ca până la finele anului volumul total al tranzacțiilor să depășească cu cel puțin 10% anul 2018.

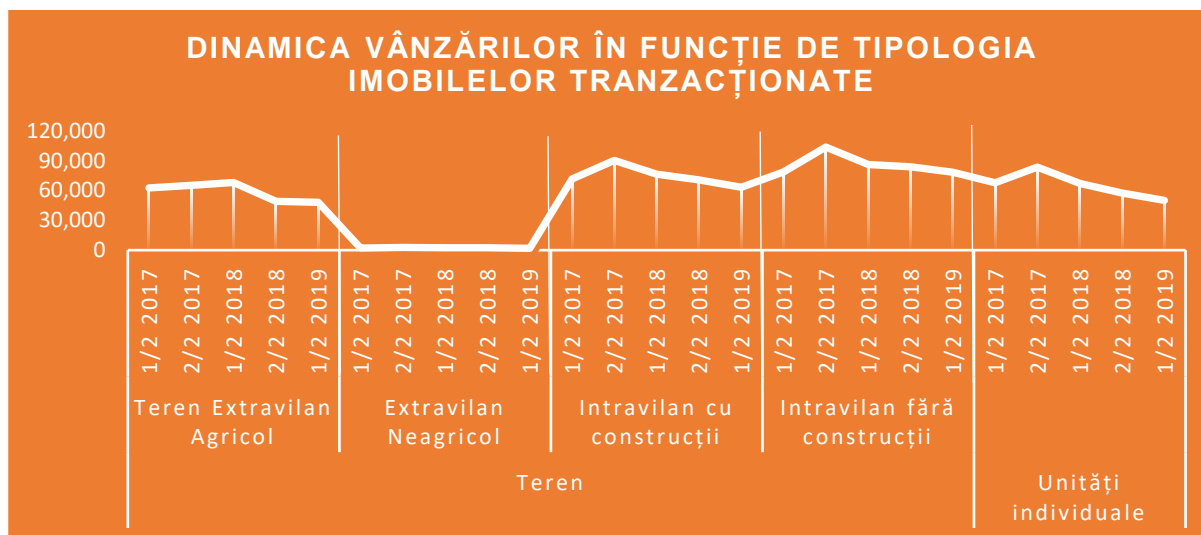
În ceea ce privește numărul tranzacțiilor/vânzărilor înregistrate de către ANCPI¹² numărul acestora este în scădere, în principal datorită scăderii numărului tranzacțiilor cu imobile rezidențiale și încetinirea migrației populației din mediul rural către mediul urban.

Indirect și volumul total al tranzacțiilor este impactat de cererea în scădere însă pe piață sunt anunțate tranzacții din alte segmente imobiliare (comercial / industrial / agricol) care vor compensa numărul în scădere al tranzacțiilor.

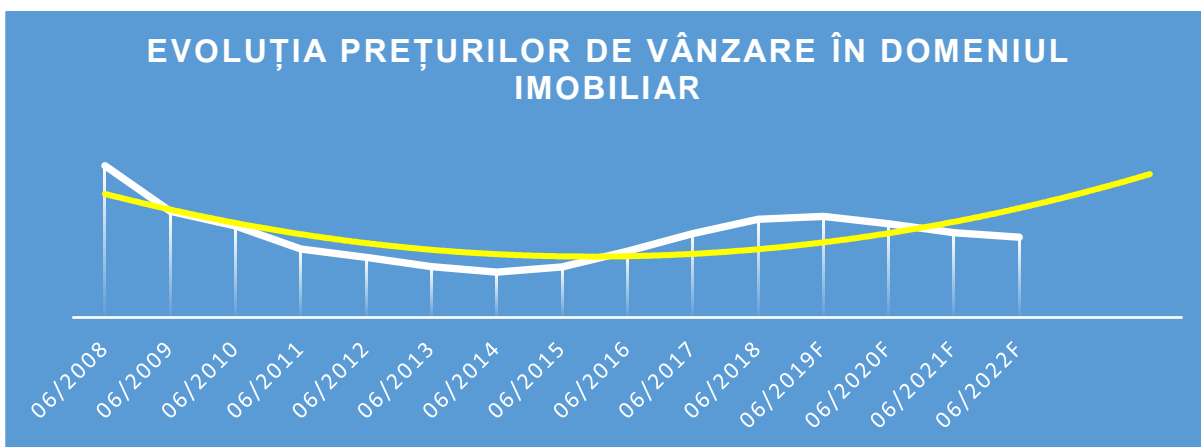
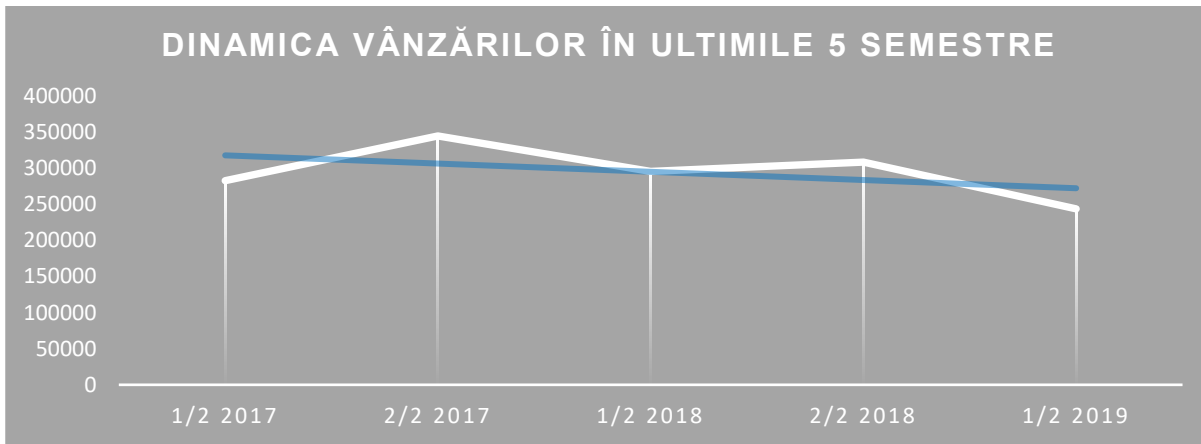
Potrivit datelor statistice prezentate în imaginile următoare constatăm faptul că cererea de unități individuale (apartamente) nu este prima opțiune în ultimele 5 semestre fiind depășită de cererea de terenuri libere situate în intravilan precum și de terenurile intravilane deja construite.

Cele mai active zone din punct de vedere imobiliar sunt următoarele. Zona **București-Ilfov** conduce detașat, reprezentând aproximativ 26% din numărul total de tranzacții înregistrate de către ANCPI, fiind urmat de județele **Timiș** (5,6%), **Cluj** (5,5%), **Brașov** (5.1%), **Constanța** (3,5%), **Iași** (3,1%), **Bihor** (2,8 %), **Prahova**, **Suceava**, **Dolj** (aprox. 2,6%).

Dinamica pieței imobiliare la nivel național



¹² Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI)



Piața imobiliară și implicit subpiețele formate de aceasta diferă mult de celelalte piețe de bunuri și servicii și nu poate fi considerată drept o piață eficientă din mai multe motive dintre care cel mai importante motive sunt timpul de livrare al produselor pe piață, segmentul de cliență, transparența și lichiditatea.

La nivel național, se distinge faptul că cele mai multe clădiri construite sunt cele de tip rezidențial, acestea fiind urmate, în funcție de specificul zonei analizate, de celelalte tipologii de clădiri.

Analiza datelor prezentate în paragraful – dinamica pieței imobiliare la nivel național – și statistica autorizațiilor de construire emise conduce la concluzia că tranzacțiile cele mai des întâlnite sunt cele cu clădiri și terenuri cu destinație rezidențială, fiind secondate de tranzacțiile cu terenuri agricole și apoi de clădiri și terenuri cu alte destinații (industrial / comercial / alte destinații).

Piața specifică

Piața specifică este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Tinând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a

determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Piata imobiliara specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea imobiliară evaluată este o casă de locuit și teren aferent.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților rezidențiale formate din teren, casă și anexe, proprietăți situate în comuna Darmanesti și localitățile limitrofe.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Evaluatorul nu a putut identifica proprietăți cu caracteristici similare (localizare, suprafața construită, compartimentări și utilizare (clădire cu destinație pensiune turistică) disponibile la vânzare și/sau închiriere sau în localitățile din apropiere.

În general, oferta se referă la locuințe unifamiliale cu teren aferent sau teren liber de construcții pretabil pentru dezvoltări rezidențiale sau pentru dezvoltări agricole de dimensiuni medii (livada sau grădina). Pretul solicitat pentru un metru pătrat de teren în zona analizată poate varia între 0.5 – 5 Euro/mp în funcție de suprafața, localizare, utilități disponibile etc. Menționez că, valorile solicitate se referă la valori de ofertare și nu la prețuri de tranzacționare, valorile de ofertare, prețurile finale putând fi negociate cu circa 10-15%.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietății tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: cantitativ și calitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărători, chiriași sau clientela pe care o poate atrage).

Cererea pentru acest tip de proprietăți este foarte redusă, atât la cumpărare, cât și la închiriere.

Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în ușor dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

Surse:

- Institutul Național de Statistică (INS, www.insse.ro);
- Banca Națională a României (BNR, www.bnr.ro);
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP, www.ancpi.ro);
- Eurostat (<http://ec.europa.eu>);
- Presa de specialitate;
- Publicații și anunțuri online;

IV. Evaluare

1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa. Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

- (a) Pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă s-a analizat ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil;
- (b) Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal s-au avut în vedere orice constrângeri legale privind utilizarea activului;
- (c) Cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la cea utilizare.

Având în vedere specificul proprietății (construcție cu destinație pensiune turistică), am considerat utilizarea actuală a fi cea mai bună utilizare. Nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluat.

2. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor prevăd posibilitatea utilizării a mai multor tehnici de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

În cazul de față având în vedere faptul că piața închirierilor este inactivă, iar oferta de proprietăți cu caracteristici similare este inexistentă am considerat oportună aplicarea abordării prin cost.

3. Abordarea prin cost

Pentru estimarea valorii de piață prin această abordare, evaluatorul estimează separat valoarea construcției și valoarea terenului. În funcție de cantitatea de informații utilizată abordarea prin costuri poate conduce la o indicație a valorii de piață. S-a utilizat costul de înlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. În funcție de specificul pieței locale, de dinamica tranzacțiilor și accesul la finanțare, de veniturile participanților la piață, de existența dezvoltatorilor precum și de așteptările și riscul asumat al acestora, costul de înlocuire poate include și un profit al dezvoltatorului.

Metoda costurilor segregate a fost aplicată cu ajutorul materialelor de specialitate publicate de IROVAL, împreună cu datele despre construcție constatate în urma inspecției; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrări cu ajutorul catalogului "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – cladiri comerciale" – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009, București și Indicii de actualizare aferent August 2019 - Iulie 2020.

Deprecierea fizică a fost estimată prin metoda duratei de viață utilă - anul PIF (din documentele puse la dispoziție de reprezentanții clientului, înțelegem că imobilul a fost construit în anul 2004) dar ținând cont și de starea fizică observată în urma inspecției exterioare și interioare.

Având în vedere condițiile economice actuale, am aplicat o depreciere externă de 30%.

Evaluarea terenului s-a făcut în ipoteza că acesta este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa.

Evaluarea terenului s-a realizat în acest caz prin comparații directe cu terenuri având destinație similară, aflate în locații similare sau echivalente din punct de vedere al prețurilor și al interesului pentru tranzacționare. Informațiile extrase din cercetarea de piață locală și zonară, despre terenuri similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri. Pentru estimarea valorii de piață a amplasamentului subiect a fost utilizată

comparatia directa. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se ajustari cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Evaluarea terenului

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C4
Suprafață (mp)	2224	2320	8160	5000
Preț (Euro)	?	6960	24480	10000
Preț (Euro/mp)		3,00	3,00	2
Localizare	Darmanesti, acces din drum secundar	acces din drum secundar	acces din drum secundar	acces din drum secundar
Front stradal (m)	34	sub 20 ml	sub 20 ml	sub 20 ml
Forma	neregulata	Regulată	Regulată	Regulata
Topografie	plana	Plană	Plană	Plană
Utilitati	E, A	E, A	E, A	E, A
Utilizari admise	Rezidential/Comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Drum acces	partial beton, partial piatra	partial drum pietruit	drum asfalt	drum asfalt
Altele	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	Darmanesti, acces din drum secundar	Darmanesti, zona secundara fata de DJ731	Darmanesti, zona secundara fata de DJ731	Darmanesti, zona secundara fata de DJ731
Suprafață teren (mp)	2224	2320	8160	5000
Data	iun.20	iun.20	iun.20	iun.20
Preț ofertă/tranzacție (Euro)		6960	24480	10000
Preț ofertă/tranzacție (Euro/mp)		3,00	3,00	2
Marjă de negociere medie a pieței, (% Euro)	15%	Ofertă	Ofertă	Ofertă
		-15% -0,45	-15% 0,45	-15% -0,30
Valoare ajustată		2,55	2,55	1,70
Ajustari specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Valoarea corecției (% eur)		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (Euro)		2,55	2,55	1,70
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corecției (% Eur)		0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (Euro)		2,55	2,55	1,70

Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>		<i>independent</i>		<i>independent</i>	
Valoarea corectiei (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		2,55		2,55		1,70	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	<i>Nu este cazul</i>	<i>Nu este cazul</i>		<i>Nu este cazul</i>		<i>Clădire autorizată</i>	
Valoarea corectiei (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		2,55		2,55		1,70	
Condițiile pietei	<i>Data</i>	<i>Nu este cazul</i>		<i>Nu este cazul</i>		<i>Nu este cazul</i>	
Valoarea corectiei (% ,Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat (Euro)		2,55		2,55		1,70	
Ajustări specifice proprietății							
Localizare	<i>Darmanesti, acces din drum secundar</i>	<i>Darmanesti, zona secundara fata de DJ731</i>		<i>Darmanesti, zona secundara fata de DJ731</i>		<i>Darmanesti, zona secundara fata de DJ731</i>	
Valoarea corectiei (% ,Eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Explicație ajustare	Nu am aplicat ajustari						
Topografie	<i>plana</i>	<i>Plană</i>		<i>Plana</i>		<i>Plana</i>	
Valoarea corectiei (% ,Eur)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,0
Explicație ajustare	Nu au fost efectuate ajustari						
Front stradal (m)	34	<i>sub 20 ml</i>		<i>sub 20 ml</i>		<i>sub 20 ml</i>	
Valoare ajustare (% , Eur)		10%	0,255	10%	0,26	10%	0,17
Explicație ajustare	Am aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor						
Suprafață teren (mp)	2224	2320		8160		5000	
Diferența de suprafața (mp.)		-96		-5936		-2776	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0,00	4%	0,1	2%	0
Explicație ajustare	Loturile de teren cu suprafețe mai mici sunt mai ușor absorbite în piață, acestea fiind mai interesante potențialilor cumpărători. Am aplicat ajustari pozitive comparabilelor 2 si 3.						
Forma parcelei	<i>neregulata</i>	<i>Regulată</i>		<i>Regulată</i>		<i>Regulata</i>	
Valoare ajustare (% , Eur)		-2%	-0,05	-2%	0,05	-2%	-0,03
Explicație ajustare	Am aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor						
Utilități	E, A	<i>E, A</i>		<i>E, A</i>		<i>E, A</i>	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0,0	0%	0
Explicație ajustare	Nu au fost efectuate ajustari						
Utilizări admise	Rezidential/Comercial	<i>Similar</i>		<i>Similar</i>		<i>Similar</i>	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Acces	partial beton, partial piatra	<i>partial drum pietruit</i>		<i>drum asfalt</i>		<i>drum asfalt</i>	
Valoare ajustare (% , Eur)		0%	0,00	-2%	0,05	-2%	0
Explicație ajustare	Am aplicat ajustari negative comparabilelor 2 si 3, deoarece beneficiaza de acces pe drum asfaltat						

Altele	nu este cazul	<i>nu este cazul</i>		<i>nu este cazul</i>		<i>nu este cazul</i>	
<i>Valoare ajustare (% ,Eur)</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		8%		10%		8%	
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (Euro)		0		0		0	
Caracteristici economice	Nu este cazul	<i>Nu este cazul</i>		<i>Nu este cazul</i>		<i>Nu este cazul</i>	
<i>Valoarea corectiei (% ,Eur)</i>		0%	0	0%	0	0%	0
Explicație ajustare	Nu este cazul						
Pret ajustat (Euro)		3		3		2	
Ajustare totală netă absolută (%)		18%		18%		18%	
Ajustare totală netă absolută (Euro)		0,45		0,45		0	
Ajustare totală brută absolută (%)		12,0%		18,0%		16,0%	
Ajustare totală brută absolută (Euro)		0,31		0,51		0	
Număr ajustări		2		1		4	
Pentru comparabila C1 s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută							
VALOARE DE PIAȚĂ		6.700		EURO	32.424	RON	

FIȘĂ TEHNICĂ CLĂDIRE S+P+2Etaje

Adresă obiectiv: Darmanesti, Jud. Arges
Destinație clădire Pensiune turistica
Numar cadastral: 24-C1
Data PIF: 2004
Data recons/refinisare:
Data evaluării: 18.06.2020
Suprafața construită (la sol): Sc (mp) = 312.00
Suprafața construită desfășurată: Sdc (mp) = 1,090.67
Curs valutar 1 EURO= 4.8394

*fișă prin asimilare	
Județ	Arges
Localitate	Darmanesti
Coefficient corecție distanță de transport	1.0000
Coefficient corecție manoperă	1.0000

Nr. Crt	Denumire / Simbol	Suprafață / Buc. Sc / Scd (mp)	Cost catalog (lei/mp, lei/buc)	Total cost (lei)	Coefficients corecție distanță de transport	Coefficients corecție manoperă	Cost total (lei/mp)*	
								A
					1.0000	1.0000		
1	Structura+subsol partial	7STPENS3S	1,090.67	1116	1217188.38	1.0000	1.0000	1217188.38
2	Finisaj subsol	FINSDAPP3S	201.18	598.3	120363.882	1.0000	1.0000	120363.88
3	Finisaj interior restaurant+receptie+bucatarie	FINSDAPP3S	312.00	1018.9	317896.8	1.0000	1.0000	317896.80
4	Finisaj interior cazare	FINICAP3S	577.49	873.2	504267.864	1.0000	1.0000	504267.86
5	Instalatii electrice	INTELP3S	1,090.67	267	291209.047	1.0000	1.0000	291209.05
6	Sanitare parter	INSTSGRP3S	312.00	184.7	57626.4	1.0000	1.0000	57626.40
7	Instalatii de incalzire si ventilatie	INCVENTP3S	1,090.67	178.2	194357.499	1.0000	1.0000	194357.50
8	Invelitoare	INVTL	276.61	551.2	152468.405	1.0000	1.0000	152468.40
8	Obiecte sanitare	DUSLAWC	10.00	2843.1	28431	1.0000	1.0000	28431.00
TOTAL								2883809.27
Observații: Catalog IROVAL, CLĂDIRI COMERCIALE								

Date pentru analiza deprecierei fizice	
Condiții de exploatare	Normale
Starea tehnică (exterioară)	Satisfăcătoare
Durata de viață consumată (ani)	14
Data ultimei reamenajării/reconsolidări	0

Soluție constructivă	Structură		Finisaje		Terase	
	Infrastructură	Suprastruct.	Interior	Fațade	Hidroizolații	Strat Suport
				mortar	circulabilă	
Beton-Caramida	100	100	80	60	15	60
	Șarpante + Înelvitori		Instalații funcționale			
	tablă tip Lindab		Electrice	Sanitare	Încălzire /ventilație	
	40		35	45	convectori / radiatoare oțel	
					0%	
						35

Nr. Crt.	Denumire subsistem	An PIF	Costul de nou	Cost renovare	Nr. Ani echiv.	Vârsta	Depreciere	
						Efectivă	LEI	%
1	Structura+subsol partial	2004	1337552.26	0	0	16	214008.36	16%
2	Finisaje	2004	942528.55	0	0	16	502681.89	53%
2	Instalatii electrice	2004	504267.86	0	0	16	201707.15	40%
3	Instalatii sanitare	2004	291209.05	0	0	16	58241.81	20%
4	Acoperis	2004	194357.50	0	0	16	77743.00	40%
5	Obiecte sanitare	2004	28431.00	0	0	16	14215.50	50%
TOTAL			3298346.21	0			1068597.71	32%

	(Lei)	(%)
DEPRECIERE FIZICĂ	1068597.71	32%
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ	0.00	0%
DEPRECIERE EXTERNĂ	824586.55	25%
TOTAL CIN (CU TVA)	1405162	
TOTAL CIN (FĂRĂ TVA)	1180808	
TOTAL CIN (EURO)	244000	
VALOARE TEREN (EURO)	6700	
VALOARE PROPRIETATE (EURO)	251000	
VALOARE PROPRIETATE (LEI)	1214689	

Avan in vedere contextul economic actual am aplicat o depreciere externă de 25%.

Având în vedere metodologia de calcul prezentată anterior valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate, aplicând abordarea prin cost, este:

251.000 EURO sau 1.214.689 RON

4. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile de bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai direct și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Premiza majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare presupune identificarea unor tranzacții/oferte ale unor proprietăți similare și compararea acestora cu proprietatea subiect.

Toate observațiile și caracteristicile tehnice ale informațiilor de piață colectate cu ocazia analizei de piață realizate se vor transpune într-un instrument de lucru (model de calcul matematic) cunoscut sub numele de grilă de piață. Elementele de comparație ce vor fi analizate cu ajutorul acestui instrument de lucru include, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componente non-imobiliare s.a.m.d. Comparația presupune ajustarea comparabilelor în raport cu proprietatea subiect prin aplicarea unor corecții procentuale.

Concluzia asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai aproape din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, s-au luat în considerare: intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări (corecții) aplicate prețului fiecărei comparabile în parte, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile care au fost calculate ca sumă absolută (ajustare brută – valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile care au fost calculate ca sumă algebrică (ajustare netă - valoric și procentual) și/sau orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor comparabilelor și orice alți factori care pentru o comparabilă pot avea o importanță mai mare.

În urma analizei de piață, evaluatorul nu a identificat tranzacții sau proprietăți disponibile la vânzare cu caracteristici similare (localizare, suprafață, nivel al finisajelor) și utilizare în zona analizată sau în vecinătatea locației.

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la proprietăți cu caracteristici similare, evaluatorul nu a putut aplica abordarea prin piață.

5. Abordarea prin venit

Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului documente financiar-contabile (bilanturi și documente contabile) sau alte documente sau informații din care să reieșă nivelul veniturilor, cheltuielilor de operare, cheltuielilor recuperabile/nerecuperabile, gradului de ocupare (înregistrate anterior, sau previzionate) etc., specifice pentru acest tip de proprietate care să poată fi utilizate în cadrul procesului de evaluare.

Evaluatorul nu a reușit să colecteze din piață date și informații credibile și transparente cu privire la potențialul venit pe care îl poate genera o proprietate cu caracteristici similare în zona analizată, nivelul cheltuielilor al gradului de ocupare etc.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu consideră aplicarea abordării prin venit o metodă de evaluare care să conducă la un rezultat conform cu realitatea din piață.

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii


Fundamentarea concluziei asupra valorii selectate presupune aplicarea raționamentului profesional al evaluatorului asupra cantității și calității, precum și a credibilității informațiilor disponibile la data evaluării. Procesul

implică selectarea și argumentarea abordărilor ce au condus la utilizarea metodelor și a tehnicilor de evaluare utilizate de către evaluator.

În raționamentul profesional care stă la baza valorii de piață a proprietăților analizate în acest raport am ținut cont de credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor avute la dispoziție. Cantitatea, calitatea și credibilitatea informațiilor de care am dispus au condus la selectarea valorii asupra proprietății analizate, în urma aplicării abordării prin cost.

Pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, precum și a cantității și calității acestora estimez că valoarea de piață a proprietății imobiliare supusă evaluării este:

REZULTATE OBTINUTE							
Nr. Crt	Tipologia imobilului	Abordare a prin cost (EUR)	Adecvare	Abordarea prin venit (EUR)	Adecvare	Abordarea prin piață (EUR)	Adecvare
1	Teren, clădire – pensiune turistică	251.000	1	Nu a putut fi aplicată	2	Nu a putut fi aplicată	3
Obs.	Având în vedere specificul bunului evaluat, lipsa informațiilor cu privire la proprietati cu caracteristici similare disponibile la vânzare si/sau închiriere, considerăm că abordarea prin cost este cea mai adecvată metodă drept care valoarea obținută în urma aplicării acesteia este valoarea de piață estimată pentru proprietatea analizată.						
Adecvarea metodei		1 - Cea mai adecvată abordare / 3 - Cea mai puțin adecvată abordare					

 Valoarea de piață aleasă în urma aplicării raționamentului profesional.

Pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, precum și a cantității și calității acestora estimăm că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării este:

251.000 EURO sau 1.214.689 RON

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

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale, precum și aprecierile exprimate în prezentul raport;
 - ⇒ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
 - ⇒ valoarea este o predicție;
 - ⇒ valoarea este subiectivă;
 - ⇒ valoarea nu conține TVA (*);
 - ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați).

VI. Bibliografie







Appraisal Institute (2011), *Evaluarea proprietății imobiliare*. Ediția a 13-a. Ediția în limba română. București: ANEVAR.

Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018, București: ANEVAR

Website-uri cu anunțuri destinate segmentului imobiliar.

VII. Anexe







Anexa 1 – Fotografii

Drum acces	Drum acces
	
Vedere exterior	Vedere exterior
	
Vedere exterior	Vedere exterior
	

<p>Vedere exterior</p>	<p>Vedere exterior</p>
	
<p>Vedere interior</p>	<p>Vedere interior</p>
	
	

Vedere interior	Vedere interior
	
Vedere subsol	Vedere subsol
	
Vedere subsol	Vedere subsol
	

Vedere zona cazare	Vedere interior
 A living room with light-colored walls and wooden flooring. A dark brown sofa is positioned against the wall. A television is on a stand to the left. A patterned rug is on the floor. A window with red curtains is in the background.	 A bedroom with light-colored walls and wooden flooring. A bed with white bedding is the central feature. A television is on a stand near a window with red curtains.
Vedere interior	Vedere interior
 A bedroom with light-colored walls and wooden flooring. A bed with white bedding is on the left. A wooden wardrobe is on the right. A doorway leads to another room.	 A living room with light-colored walls and wooden flooring. A television is on a stand on the left. A patterned rug is on the floor. A doorway is visible in the background.
Vedere interior	Vedere interior
 A living room with light-colored walls and wooden flooring. A television is on a stand on the right. A doorway is on the left. A small table is near the doorway.	 A bedroom with light-colored walls and wooden flooring. A bed with white bedding is on the left. A window with red curtains is on the right. A doorway is visible in the background.

<p style="text-align: center;">Centrala termica</p> 	<p style="text-align: center;">Centrala termica</p> 
<p style="text-align: center;">Generator</p> 	<p style="text-align: center;">Scara acces</p> 
<p style="text-align: center;">Scara acces</p> 	<p style="text-align: center;">Teren</p> 

Anexa 2 – Surse de informare utilizate

Comparabile teren

Anexa 3 – Documente disponibile