

RAPORT DE EVALUARE

a bunurilor aflate in patrimoniul SC PARADISE VILLAGE INVEST SRL-in faliment,
Dosar nr: 15375/3/2019, Instanta: Tribunalul Bucuresti - Sectia a VII-a Civila



Solicitantul raportului de evaluare:

CII SAVOIU IULIAN, in calitate de lichidator judiciar

Beneficiarul raporului de evaluare:

SC PARADISE VILLAGE INVEST SRL, in calitate de debitor

Strada Eroina de la Jiu; Nr.17; Corpul I-parter; Sector 6; Bucuresti

Nr. Reg. Comertului J40/11880/2005; CUI: RO 17755519

Intocmit

BACIU DANIELA

Membru titular ANEVAR,

Legitimatia nr. 18123

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare fiind confidentiale, nu pot fi copiate partial sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al autorului, al CII Savoiu Iulian si SC Paradise Village Invest SRL.

Catre:**CII SAVOIU IULIAN**

Referitor la Evaluarea bunurilor imobile si mobile aflate in patrimoniul SC Paradise Village Invest SRL-in faliment

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta bunurile imobile, mobile constand in terenuri, cladiri, aparatura electrocasnica din patrimoniul societatii SC Paradise Village Invest SRL-in faliment, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sector 6, Strada Eroina de la Jiu; Nr.17; Corpul I-parter, avand numarul de ordine in Registrul Comertului J40/11880/2005; CUI: RO 17755519.

Scopul evaluarii este estimarea si prezentarea valorii de piata a acestor bunuri din patrimoniul societatii SC Paradise Village Invest SRL-in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR, in vederea valorificarii acestora in cadrul procedurii de faliment pentru indestularea creditorilor.

Terenurile aflate in patrimonial societatii debitoare sunt libere cu acces prin cale de servitute, iar cladirea pensiune P+E+M cu o terasa necesita unele lucrari de igienizare reparatii datorita nefunctionarii de trei ani a imobilului..

Bunurile mobile din categoria electrocasnice si bunuri de larg consum prezinta diferite grade de uzura.

Evaluarea s-a facut urmarind Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR, si anume:

- SEV 100-Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102-Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103-Raportare (IVS 103);
- SEV 104-Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105-Abordari si metode de evaluare
- SEV 300-Masini, echipamente si instalatii (IVS 300);
- GEV 620-Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor;
- SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400-Verificarea evaluarilor.

La baza efectuarii evaluarii au stat datele si informatiile privind bunurile imobile si mobile de evaluat si piata specifica acestora pana la data de 10.11.2021, data la care se considera valabile ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere, precum si valoarea estimata de evaluator. Data de referinta a evaluarii este 10.11.2021 .

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicand in acest raport, abordarea prin piata pentru terenuri si abordarea prin cost pentru bunurile mobile.

Pentru imobile s-au aplicat metoda abordarii cost

Raportul a fost structurat astfel:

- Scrisoare de transmitere (sinteza raportului)
- Certificarea evaluarii
- (1)Termenii de referinta ai evaluarii
- (2)Evaluarea bunurilor mobile-mijloace de transport
- (3)Evaluarea bunurilor mobile-aparatura IT
- (4) Anexe.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare sunt:

-documente puse la dispozitie de catre reprezentantul societatii debitoare;

-alte informatii necesare obtinute de evaluator referitoare la piata bunurilor de acest gen, respectiv, date si informatii privind evolutia pietei, informatii cu privire la preturile de piata pentru bunurile similare cu cele de evaluat, preluate din site-urile specializate;

-ghiduri, indrumare, brosuri, cataloage si alte publicatii emise de ANEVAR.

Reanalizand intregul proces de evaluare, cu datele si informatiile utilizate, veridicitatea si consistenta lor, cu tehnicile de analiza aplicate, se poate considera ca rationamentele si logica intregului demers au condus la rezultate, considerate ca fiind orientate de piata, in conditiile unei vanzari fortate.

Valorile stipulate in tabelele de mai jos nu contin TVA

Nr. crt.	Denumire bun imobil evaluat	Valoare Piata (Lei)
1.	Teren intravilan Cc; CF 80149; 1214mp	42.056
2.	Teren intravilan Cc; CF 81525; Nr.cad 34/10; 893mp	30.935
3.	Teren intravilan Cc; CF 81524; Nr.cad 34/9; 424mp	14.694
4.	Teren intravilan Cc; CF 81523; Nr.cad 34/8; 421mp	14.585
5	Teren intravilan Cc; CF 81522; Nr.cad 34/7; 417mp	14.445
6	Teren intravilan Cc; in cota 40338/5000; CF 80892 Nr.cad 34/2	18.235
	TOTAL TERENURI (lei)	134.950
1	Pensiune P+E+M cu terasa in Sc la sol de 599mp (499+00) si cu Acd=1230mp (499+499+132+100)	1.194.060
-	TOTAL BUNURI IMOBILE:	1.329.010
-	TOTAL BUNURI MOBILE:	30.093
	TOTAL VALOARE PROPRIETATE (lei)	1.359.103,00
	TOTAL VALOARE PROPRIETATE (euro)	274.621,00

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei concluzii, precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei 10-11 2021;
- Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunurilor mobile, existent la momentul evaluarii;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea finala estimata este exprimata in lei si nu include TVA;

Evaluator,

CERTIFICAREA EVALUARII

Prin prezenta, certificam:

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale considerate si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva asupra bunurilor mobile, care fac obiectul acestui raport de evaluare si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Nici evaluatorul si nici o alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu proprietarul bunurilor mobile evaluate si/ sau cu beneficiarul raportului de evaluare.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere, care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
- Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) si standardele Comitetului International de Standarde in Evaluare (IVSC).
- Evaluatorul a respectat codul de etica profesionala adoptat de ANEVAR.
- Bunurile mobile supuse evaluarii au fost vizualizate in perioada 10-11.2021- de catre evaluator in prezenta fostului administrator al societatii in faliment

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, in conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 400- Verificarea evaluarii.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala la Allianz Tiriac S.A.

Evaluator,

1).-TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati:

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de catre CII Savoiu Iulian, in calitate de lichidator judiciar desemnat al SC Paradise Village Invest SRL-in faliment, conform Sentintei Comerciale pronuntate in dosarul nr. 15375/3/2019 de Tribunalul Bucuresti-Sectia a-VII-a Civila si este destinat lichidatorului judiciar desemnat si proprietarului bunurilor imobile si mobile evaluate, pentru a fi utilizat in procedura falimentului.

Avand in vedere statutul si codul de etica profesionala adoptate de ANEVAR, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

1.2. Scopul evaluarii:

Scopul evaluarii este estimarea si prezentarea valorii de piata a bunurilor din patrimoniul societatii SC Paradise Village Invest SRL-in faliment, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR, in vederea valorificarii acestor bunuri in cadrul procedurii de faliment pentru indestularea creditorilor.

1.3. Identificarea bunurilor mobile subiect. Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta bunurile imobile si mobile, constand in terenuri, cladiri, bunuri mobile produse electrocasnice din patrimoniul societatii SC Paradise Village Invest SRL- in faliment, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sector 6, Strada Eroina de la Jiu; Nr.17; Corpul I-parter, avand numarul de ordine in Registrul Comertului J40/11880/2005; CUI: RO 17755519. .

. Documentele puse la dispozitie sunt anexate prezentului raport.

1.4. Tipul valorii:

In prezentul raport de evaluare se urmareste o estimare a **valorii de piata** a bunurilor Imobile si mobile subiect asa cum ea este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR.

Conform SEV 100 -Cadrul general, definitia valorii de piata este urmatoarea: "Valoare de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Asa cum se vede din definitie, o conditie esentiala pentru estimarea valorii de piata este efectuarea unui marketing adecvat, adica o promovare sustinuta si un interval de timp suficient de lung pentru identificarea unui cumparator hotarat, care sa ofere cel mai convenabil pret.

Evaluarea efectuata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele solicitantului, reprezinta o estimare a valorii posibil de obtinut in urma vanzarii fortate.

Conform SEV 100-Cadrul general, termenul de "vanzare fortata" se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. De asemenea, ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului

cand natura presiunii si motivul constrangerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist.

Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator legatura cu valoarea de piata sau cu orice alte tipuri de valori definite in acest standard. O "vanzare fortata" este o descriere a situatiei in care are loc schimbul, si nu un tip al valorii distinct.

De regula, valoarea obtinuta din vanzarea fortata este mai mica decat valoarea de piata, la un moment dat.

Evaluarea s-a facut urmarind Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 emise de ANEVAR, si anume:

- SEV 100-Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102-Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103-Raportare (IVS 103);
- SEV 104-Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105-Abordari si metode de evaluare
- SEV 300-Masini, echipamente si instalatii (IVS 300);
- GEV 620-Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor;
- SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400-Verificarea evaluarilor.

1.5. Data evaluarii:

La baza efectuării evaluării au stat datele și informațiile privind bunurile mobile de evaluat și piața specifică acestora până la data de 10.11.2021, data la care se considera valabile ipotezele și ipotezele speciale avute în vedere, precum și valoarea estimată de evaluator.

Data de referință a evaluării este 10.11.2021 .

1.6. Moneda raportului, modalități și termene de plată:

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei. Valorile prezentate drept concluzii în prezentul raport de evaluare reprezintă valori care nu includ TVA pentru bunurile evaluate și considerate a fi plătite fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

1.7. Procedura de lucru (Etapete parcurse, documentarea necesară, surse de informații) :

Scopul evaluării realizată în prezentul raport este estimarea valorii de piață a bunurilor, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- Documentarea, pe baza unei liste de informații cerute solicitantului;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

- Aplicarea metodelor de evaluare considerate relevante pentru determinarea valorii si fundamentarea concluziei evaluatorului;
- Intocmirea raportului de evaluare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru, adoptate de ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare sunt:

- documente puse la dispozitie de catre reprezentantul societatii debitoare;
- alte informatii necesare obtinute de evaluator referitoare la piata specifica a bunurilor evaluate, respectiv, date si informatii privind evolutia pietei, informatii cu privire la preturile de piata pentru bunurile similare cu cele de evaluat, preluate din site-urile specializate;
- ghiduri, indrumare, brosure, cataloage si alte publicatii emise de ANEVAR.

1.8. Ipoteze si Ipoteze speciale:

Principalele ipoteze si ipoteze speciale, de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

a) Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client/proprietar si destinatar/solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate asupra patrimoniului evaluat este considerat integru, valabil si transferabil (in circuitul civil).
- In vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii bunurilor supuse evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat niciun fel de informatii, care ar avea importanta asupra evaluarii si care, dupa cunostinta evaluatorului sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile, pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta si a altor informatii, de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Bunurile supuse evaluarii au fost vizualizate in luna octombrie 2021 de catre evaluator Baci Daniela in prezenta lichidatorului judiciar si a reprezentantului societatii in faliment.
- Bunurile mobile subiect au fost evaluate in starea fizica constatata cu ocazia inspectiei la fata locului si explicata de catre reprezentantul firmei debitoare. Orice neconcordanza intre situatia "luata in calcul" de evaluator (pe baza informatiilor primite) si cea "faptic existenta" impune reanalizarea raportului in vederea cuantificarii valorice a neconcordanțelor.
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu, etc, care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica si economica a acestora.
- Scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la valori cat mai probabile si apropiate de cele la care vor fi incheiate tranzactiile.
- Evaluatorul considera ca presupunerile avute in vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului de evaluare si asumat de catre evaluator si solicitant/beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi folosit pentru niciun alt scop. Mentionam ca pentru un alt scop, evaluarea ar putea duce la rezultate diferite.

- Evaluatorul nu are sarcina de a valida informatiile puse la dispozitie. Toate documentele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate a evaluatorului in aceasta privinta.
 - Evaluatorul a obtinut informatii, oferte, opinii si estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
 - Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunurile mobile in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
 - Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, la identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- b) Ipoteze speciale:** Accesul la proprietate se face printr-o cale de acces.

1.9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval limitat de timp dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (10-11.2021), in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat la punctul 1.2. si destinatarului precizat la punctul 1.1. Raportul este confidential strict pentru solicitant si beneficiar, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o alta terta persoana in nici o circumstanta. Ca urmare, raportul nu poate servi ca baza pentru depunerea de marturii in justitie, neexistand nici o intelegere prealabila in acest sens intre client, destinatar si evaluator.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Prezentul raport nu poate fi transmis unor terte persoane fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.10. Descrierea raportului:

Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ-narativ si a fost intocmit in forma scrisa in trei exemplare (doua exemplare pentru client si un exemplar pentru evaluator).

Raportul de evaluare a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiilor de lucru stabilite de ANEVAR si este structurat astfel:

- Scrisoare de transmitere (sinteza raportului)
- Certificarea evaluarii
- (1) Termenii de referinta ai evaluarii
- (2) Evaluarea bunurilor mobile-mijloace de transport
- (3) Evaluarea bunurilor mobile-aparatura IT
- (4) Anexe.

Evaluator

2.)-EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE (TERENURI +CLADIRI)

2.1. Prezentarea proprietatii imobiliare:

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie proprietatea imobiliara alcatuita din terenuri, cladire pensiune P+E+M cu terasa situate in comuna Leresti –strada Lazea, judetul Arges

2.2. Dreptul de proprietate:

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor imobile aflate in proprietatea SC Paradise Village Invest SRL, conform documentelor puse la dispozitie de lichidatorul judiciar.

2.3. Amplasament:

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din terenuri si cladiri unde se vor da mai multe detalii cand se va analiza fiecare teren/cladire in parte

2.4. Cea mai buna utilizare (CMBU):

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 precizeaza ca „valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia” (SEV 100-Cadrul general).

Definitia data de Glosarul ANEVAR 2020, celei mai bune utilizari (CMBU) este „utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.

In realizarea analizei CMBU a proprietatii imobiliare evaluate, trebuie identificate utilizarile probabile in mod rezonabil. Acestea sunt analizate apoi in cadrul celor patru teste: de permisivitate legala, de posibilitate fizica, de fezabilitate financiara si de valoare maxima.

Concluzia analizei CMBU efectuate din prisma celor patru teste, este -cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare evaluate este cea actuala de proprietate destinata rezidential cat si prestari servicii concluzie confirmata si de datele colectate la inspectia fizica.

2.5. Analiza pietei imobiliare specifice:

Analiza cererii:

Inetinirea moderata a cresterii economice si ingrijorarile privind apropierea unei noi crize au temperat si in 2019 entuziasmul cumparatorilor. La acestea s-au adaugat inasprirea standardelor de creditare, atat pentru imprumuturile destinate achizitiei de locuinte si terenuri, cat si pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de indatorare la 40%.

Pe data de 16 martie 2020 a fost instituita starea de urgenta pe teritoriul Romaniei, ca efect al pandemiei generate de Covid-19. Raspindirea virusului Covid-19 in mai multe orase si numarul tot mai mare de cazuri confirmate la nivel national i-a facut pe cumparatori sa fie reticenti si sa nu mai participe la vizionari, asa cum o faceau cu doar cateva saptamani in urma. Ingrijorarea vizibila din spectrul activitatii economice si sociale s-a facut si ea resimtita in randul lor. Nevoia de achizitie a unui imobil a trecut astfel intr-un plan second pentru multi dintre cumparatori, lucru cat se poate de normal, avand in vedere situatia actuala.

„ Oamenii sunt ingrijorati mai mult de asigurarea nevoilor de baza si este absolut normal sa existe o amanare a deciziei de achizitie”-Asociatia Dezvoltatorilor Imobiliari din Romania Urbanis.

Efectele Covid-19 asupra pietei imobiliare s-au resimtit incepand cu data de 9 martie a.c. prin scaderea abrupta a intentiei de achizitie. In perioada 09 martie-29 martie, s-au inregistrat scaderi ale cererii cu pana la 70%, comparativ cu inceputul lunii, in cele mai importante sase orase ale tarii. Si in cursul anului 2021 pe teritoriul Romaniei este stare de alerta.

Concluzie: Cererea de bunuri imobile similare este una redusa.

Analiza ofertei:

Ofertele sunt de natura a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizata, avand in vedere ca acestea variaza in functie de atractivitatea amplasarii si destinatia permisa de reglementarile urbanistice. In plus, unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata de catre societati intermediare de vanzare (agentii imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de

obtinerea unui comision cat mai mare, incercand sa speculeze un potential interes asupra proprietatii. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mult mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

Analizand ofertele existente in web site-urile de specialitate pentru terenurile intravilane Cc de pe raza localitatii Leresti cu destinatie rezidentiala unifamiliala este 8-13 euro /mp, functie de amplasament, suprafata, utilitati disponibile si apropierea de ele, reglementari urbanistice.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme, care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate, contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deoseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei, procesul de vanzare este lung..

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in localitatea Leresti si imprejurimi. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

La nivel national, potrivit unui articol publicat pe 12 aprilie 2018 pe site-ul www.businesscover.ro "Proгноza evolutiei pietei imobiliare in 2018 si urmatoarele este una pozitiva, fiind asteptate cresteri ale activitatii de dezvoltare, un nivel activ al cererii in toate segmentele, alaturi de o evolutie stabil/crescatoare a chiriilor si scaderea randamentelor investitionale.

Valorile care vor fi consemnate in acest raport de evaluare nu contin TVA iar valoarea unui euro este de 4,494 lei cotate de BNR la 10.11.2021.

2.6.- EVALUAREA TERENURILOR

Conform GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile, metodele de evaluare a terenului liber sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata, atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Pentru evaluarea terenurilor subiect s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin piata (comparatiei directe).

Metoda bazata pe abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre loturi care influenteaza valoarea.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

La finalul raportului de evaluare, in anexe, se regasesc ofertele de pret pentru achizitionarea terenurilor similare cu cele de evaluat, studiate in vederea estimarii unei valori a terenurilor subiect in concordanta cu piata specifica la momentul evaluarii.

Terenurile ce fac obiectul acestui raport de evaluare sunt situate in localitatea Leresti, judetul Arges, pentru care se va prezenta mai jos caracteristicile atat ale terenului subiect cat si a comparabilelor

FISA EVALUARE TERENURI LERESTI

Firma SC Paradise Vilalage Invest SRL a cumparat acest teren in baza urmatoarelor documente puse la dispozitie de lichidatorul judiciar:

- contract de donatie nr.1901/14.07.2005
- act de dezmembrare nr.1900/24.11.2005
- extras de CF pentru informare nr.4113/12.03.2019 eliberat de OCPI Arges
- contract de vanzare cumparare nr.513/14.05.2008
- extras de CF pentru informare nr.7334/22.04.2020 eliberat de OCPI Arges
- extras de CF pentru informare nr.7331/22.04.2020 eliberat de OCPI Arges
- extras de CF pentru informare nr.7332/22.04.2020 eliberat de OCPI Arges
- extras de CF pentru informare nr.7330/22.04.2020 eliberat de OCPI Arges
- extras de CF pentru informare nr.7333/22.04.2020 eliberat de OCPI Arges
- extras de CF pentru informare nr.7329/22.04.2020 eliberat de OCPI Arges
- extras de plan cadastral

Terenurile ce fac obiectul acestui raport au urmatoarele caracteristici si dimensiuni:

- 1.-Teren intravilan Cc in suprafata de 1.214mp intabulat in CF nr.80149-Leresti, nr. cad. 80149 situat in localitatea Leresti strada Lazea judetul Arges, punct Poduri unde este eficienta o pensiune P+E+m (Pensiunea Jupanita0 cu Sc la sol de 499mp continuata alipita cu o terasa descoperita in Sc=100mp avand nr. cad. 80149-C1.
- 2.-Teren intravilan Cc in suprafata de 893mp intabulat in CF nr.81525-Leresti, nr. cad. 34/10 situat in localitatea Leresti strada Lazea judetul Arges, punct Poduri.
- 3.-Teren intravilan Cc in suprafata de 424mp intabulat in CF nr.81524-Leresti, nr. cad. 34/9 situat in localitatea Leresti strada Lazea judetul Arges, punct Poduri.
- 4.-Teren intravilan Cc in suprafata de 421mp intabulat in CF nr.81523-Leresti, nr. cad. 34/8 situat in localitatea Leresti strada Lazea judetul Arges, punct Poduri.
- 5.-Teren intravilan Cc in suprafata de 417mp intabulat in CF nr.81522-Leresti, nr. cad. 34/7 situat in localitatea Leresti strada Lazea judetul Arges, punct Poduri.

Toate aceste cinci terenuri sunt insiruite iar accesul la ele se face printr-un drum de servitute.

- 6.-Teren intravilan Cc in cota de 40338/50000 intabulat in CF nr.80892-Leresti, nr. cad. 34/2 situat in localitatea Leresti strada Lazea judetul Arges, punct Poduri cu o suprafata de 585mp

Proprietatea beneficiaza de en. electrica, apa, canalizare. La limita stradala exista retea de gaze naturale.

Pentru evaluarea terenului subiect s-au luat toate cumulate in suprafata de 3.369mp, s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin piata (comparatiei directe).

Din site-urile specializate in vanzarea proprietatilor imobiliare, s-au ales patru comparabile de terenuri intravilane situate in apropierea terenului studiat, fara constructii edificate, terenuri libere, de pe raza localitatii Leresti, toate avand deschidere la srazi asfaltate astfel:

-de pe site-ul www.lajumate.ro , Comparabila 1- teren liber, intravilan, situat in Leresti, in suprafata de 3.564mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 8 euro /mp, ideal pentru constructia unei pensiuni

-de pe site-ul www.romiro.ro , Comparabila 2- teren liber, intravilan, situat in Leresti, in suprafata de 4.800mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica),

pentru care se solicita 10,4euro /mp, ideal pentru constructia unei pensiuni, case, deschidere la strada 15ml.

-de pe site-ul www.mmimobiliarexpert.ro , Comparabila 3- teren liber, intravilan, situat in Leresti, in suprafata de 3.000mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 13euro /mp, ideal pentru constructia unei pensiuni, case.

-de pe site-ul www.mmimobiliarexpert.ro , Comparabila 4- teren liber, intravilan, situat in Leresti cu deschidere front stradal de 37ml, in suprafata de 3.839mp, cu utilitati la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, en. electrica), pentru care se solicita 10euro /mp, ideal pentru constructia unei pensiuni, case. Negociabil

Tabel de calcul-Abordarea prin piata- Teren Leresti 3.369 mp:

Elemente comparatie	Terenul evaluat	Comparab. 1		Comparab. 2		Comparab. 3		Comparab. 4	
Suprafata teren	3.369	3.564		4.800		3.000		3839	
Pret vanzare unitar	euro/mp	8		10,4		13		10	
Tip comp.-oferta/trz		oferta		oferta		oferta		oferta	
<i>Ajustare</i>								-5%	-0,5
<i>Pret ajustat</i>		8		10,4		13		9,5	
Drepturile propriet. transmise	depline	depline		depline		depline		depline	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8		10,4		13		9,5	
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8		10,4		13		9,5	
Conditii de finantare	normale	normale		normale		normale		normale	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		8		10,4		13		9,5	
Conditii de vanzare	lichidare	la piata		la piata		la piata		la piata	
<i>Ajustare</i>		-10%	-0,8	-10%	-1	-10%	-1,3	-10%	-0,95
<i>Pret ajustat</i>		7,2		9,4		11,7		8,55	
Conditii de piata	actuale	actuale		actuale		actuale		actuale	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		7,2		9,4		11,7		8,55	
Localizare	Leresti Str. Lazea	Leresti		Leresti		Leresti		Leresti- DN	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	-5%	-0,45
<i>Pret ajustat</i>		7,2		9,4		11,7		8,1	
Suprafata	3.369	3.564		4.800		3.000		3839	
<i>Ajustare</i>		1%	0,07	7%	0,65	-2%	-0,25	2%	0,15
<i>Pret ajustat</i>		7,27		10,05		11,45		8,25	
Drum de acces	Cale de servitute	strada		strada		strada		Drum-DN	
<i>Ajustare</i>		-2%	-0,15	-2%	-0,2	-2%	-0,3	-5%	-0,4
<i>Pret ajustat</i>		7,12		9,85		11,15		7,85	
Utilitati disponibile	Pe teren	La limita		La limita		La limita		La limita	
<i>Ajustare</i>		5%	0,35	5%	0,5	5%	0,55	5%	0,4
<i>Pret ajustat</i>		7,47		10,35		11,7		8,25	
Clasificare teren	Intravilan Cc	Intravilan Cc		Intravilan Cc		Intravilan Cc		Intravilan Cc	
<i>Ajustare</i>		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret ajustat</i>		7,47		10,35		11,7		8,25	
Constructii pe teren	Da	nu		nu		nu		nu	
<i>Ajustare</i>		-5%	-0,37	-5%	-0,5	-5%	-0,6	-5%	0,4
<i>Pret ajustat €</i>		7,10		9,85		11,1		7,85	
<i>Pret rotunjit €</i>		7		10		11		8	
Ajustare totala bruta		22%	1,74	27%	2,85	23%	3	29%	2,75
Numar ajustari		5		5		5		6	

Se alege comparabila 1 cu valoarea rezultata de **7 euro/mp** intrucat acest teren situat in localitatea Leresti, are cel mai mic procent..

Echivalent a unui mp teren Cc Leresti este de 7 €/mp

Pentru terenul cale de servitute se aplica o diminuare de 10% si valoarea este de 6,3 €/mp

Justificarea ajustarilor aplicate:

- Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie:
Comparabila 4 s-a aplicat o diminuare de 5% in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, iar C1;C2;C3 nu s-au aplicat ajustari deoarece s-a stipulat ca nu negociaza pretul.
- Dreptul de proprietate transmis:
Nu au fost necesare ajustari.
- Restrictii legale:
Nu au fost necesare ajustari.
- Conditii de finantare:
Nu au fost necesare ajustari.
- Conditii de vanzare:
Comparabilele 1-4 sunt oferte de vanzare terenuri in conditii de piata. Intrucat terenul evaluat este vandut in conditii de lichidare, s-au aplicat ajustari cu un procent de -10%.
- Conditii de piata:
Nu au fost necesare ajustari.
- Localizare:
Pentru comparabila 4 s-a aplicat o ajustare de -5% fata de subiect
- Suprafata:
S-au aplicat ajustari comparabilelor in functie de suprafata lor comparativ cu subiectul 1-7%
 - Drum acces
Intrucat accesul la terenul subiect se face printr-o cale de servitute iar comparabile au iesire stradala/DN sau aplicat ajustari intre 2-5%
 - Utilitati
Terenul subiect are utilitatile pe teren iar pentru comparabile acestea sunt la limita lor.
 - Constructii pe teren
Terenurile comparabile sunt libere iar pe terenul subiect sunt edificate cladiri si s- aplicat ajustare de 5%

CONCLUZII

Valoarea terenurilor sunt:

Teren	Suprafata mp	Valoare euro	Valoare lei
Teren intravilan Cc; CF 80149	1.214	8.498	42.056
Teren intravilan Cc; CF 81525; Nr.cad 34/10	893	6.251	30.935
Teren intravilan Cc; CF 81524; Nr.cad 34/9	424	2.968	14.694
Teren intravilan Cc; CF 81523; Nr.cad 34/8	421	2.947	14.585
Teren intravilan Cc; CF 81522; Nr.cad 34/7	417	2.919	14.445
Teren intravilan Cc; in cota 40338/5000; CF 80892 Nr.cad 34/2		3.685	18.235
TOTAL VALOARE TERENURI		27.268	134.950

2.7.- EVALUAREA CLADIRILOR:

Pentru evaluarea constructiilor s-a utilizat metoda bazata pe abordarea prin cost. Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala, care face ca proprietatea sa fie mai putin atragatoare fata de situatia cand ar fi fost noua.

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut – Depreciere totala = CIN (costul de inlocuire net)

In cazul constructiei subiect-service auto, costul de nou a fost determinat pe baza Catalogelor „Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire”-„Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole, Constructii Speciale”- Vol. 2-autor ing. Corneliu Schiopu, editate de Iroval 2016.

S-au utilizat indicii de actualizare august 2020 –august 2021, autor Ing. Corneliu Schiopu, Editura Iroval..

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzind factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica. Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica;
2. Depreciere functionala;
3. Depreciere economica.

Cu ocazia inspectiei in teren societatea este proprietara a unei pensiune P+E+M care se continua cu o terasa acoperita. Alaturi de pensiune in vecinatatea acesteia este o magazie pentru depozitarea lemnului ce alimenteaza CT a pensiunii si un chiosc exterior recreere, barbecue, toate amplasate pe un teren intravilan Cc in suprafata de 1.214mp de pe raza localitatii Leresti- strada Lazea, judetul Arges, cu urmatoarele caracteristici prezentate mai jos:

Acte de proprietate cladiri:

- Autorizatie de construire nr.14/16.04.2007 eliberata de Primaria Comunei Leresti
- Certificat de urbanism nr.3552/30.11.2005 eliberat de Primaria Comunei Leresti.
- Fisa tehnica nr.88 eliberata de Primaria Comunei Leresti
- Schita imobil
- Memoriu justificativ
- P-V de receptie la terminarea lucrarilor nr.8/28.02.2008
- P-V de receptie la terminarea lucrarilor nr. 26/30.10..2008

PENSIUNE P+E+M

Este o cladire edificata in anul 2008, in suprafata Sc sol=499mp, Acd=1.130 mp, fundatie ba, structura cadre din ba si pereti caramida, sarpanta lemn cu invelitoare tabla Lindab. Peretii sunt tencuiti cu mortar var-ciment si varuiti var lavabil iar exteriorul cladirii placat cu polistiren si varuit cu o vopsea decorativa. Tamplaria atat interioara cat si exterioara este din cornier pvc cu geam termopan. Usa acces imobil este din cornier metalic.

Constructia este o cladire ce functioneaza atat ca spatii de cazare turistica cat si un salon pentru servirea mesei cat si spatii pentru recreere.

Dotari:

Salon de luat masa cu 100 de locuri, avand doua intrari; una dinspre receptie si alta dinspre terasa acoperita, unde exista un semineu, bar placate cu piatra de granit..

Bucatarie cu toate dotarile aferente: plita, frigider, lada frigorifica, masina spalat vase, doua mese inoz, butelii.

Tot la parter sunt 5 unitati locative formate din 4 camere (C1;C2;C3;C4) si un apartament C5. La etaj sunt 5 unitati locative formate din 4 camere (C6;C7;C8;C9) si un apartament C10 cat si un oficiu cu deposit, spalatorie si camera administratorului pensiunii.

Fiecare camera este formata dintr-un hol, camera si baie. Camerele au pardoseala placata cu parchet lamelar/stratificat, iar in grupurile cu gresie si peretii placati cu faianta. Fiecare grup sanitar are wc, chiuveta, cabina dus si un dulapior. Camerele au pat, un sifonier, o comoda si un cuier.In apartament avem in plus o camera/living unde este o canapea+masuta+comoda.

Tot la etaj exista o mica sala pentru servirea mesei.

Toate unitatile locative au balcon.

Cladirea are si o mansarda partiala pe structura zidarie in suprafata de aprox. 132mp unde exista o sala de sedinte dotata cu proiector, o sala de jocuri unde se afla un billiard profesional si o masa de tenis masa, si un foisor (accesul la acesta nu se putea efectua datorita lipsei scarii de urcat).

Cladirea are plansee din ba (parter si mansard) si centuri in zona zidurilor portante.

Accesul intre etaje se face prin patru scari principale si secundare.

Acesta pensiune are belvedere spre masivul muntilor lezer-Papusa

. La grupurile sanitare, bucatarie peretii placati cu faianta si pardoseala cu gresie. Holurile si treptele celor patru scari, restaurantul, pardoselile placate cu gresie

Intrucat aceasta cladire nu i s-a facut nici o reparatie capitala de lata PIF 2008 si de trei ani nu s-a mai desfasurat nici o activitate de turism aceasta necesita lucrari de renovare, igienizare, instalatia sanitara cu obiectele sanitare inlocuite, pentru a se putea relua activitatea in conditii optime.

Cladirea este racordata la reseaua stradala de apa iar apa menajera este colectata intr-o fosa septica. Incalzirea se realizeaza cu ajutorul a doua CT proprii (din care una este prin gazeificare) pe combustibil solid (lemne). Cladirea este racordata la reseaua electrica a localitatii.

Cumuna este racordata la reseaua de gaze natural, acestea trec pe strada unde se afla pensiunea, dar aceasta proprietate nu este racordata la aceasta utilitate. Hrana se pregateste la aragaz cu butelie.

COSTURI PE ELEMENTE CONSTRUCTIVE –P+E+M%:

Elemente constructive simbol	Cost lei/mp cu TVA	UM mp	Valoare lei
8STRPENS2S	1.318,90	1.130,00	1.490.357
FINRRB2S	773,50	265,00	204.977
FINICAP2S	512,40	485,00	248.514
FINICAP2S	512,40	111,00	56.876
ELNGR	150,00	861,00	129.150
INSTSGRP2S (exclusiv ob. sanitare)	134,00	50,00	6.700
INCELFS	219,60	861,00	189.076
SCAGRES (buc)	5.019,00	4,00	20.072
INVTL	527,80	500,00	263.900
DUSLAVWC (set)	9.667,50	10,00	96.675
CHINOX (set)	1.839,00	4,00	7.356
LAVWC (set)	1.986,60	3,00	5.958
FTERMO5	329,50	500,00	164.750
Valoare initiala cu TVA lei			2.884.361
Valoare fara TVA lei			2.423.833
Valoare ramasa lei- Df			1.939.066
Valoare ramasa lei -Dfct			1.648.769
Valoare ramasa lei – D.econ			1.154.140
Valoare ramasa € – D.econ			233.207

Pentru determinarea uzurii fizice in urma inspectiei din teren evaluatorul a estimat-o folosind date din Anexa 45 din Normativ P135-99 cat si din anexa 34– clădiri de locuit, camine, hoteluri, - Zidărie cărămidă, înlocuitori, blocuri piatră, beton armat sau metal.

Cladiri de locuit, hoteluri, camine	Pondere %	Uzura estimata %	Uzura fizica
Structura de rezistenta	40	10	0,04
Anvelopa	17	10	0,02
Finisaje	25	30	0,08
Instalatii functionale	18	30	0,06
TOTAL	100		0,20=20%

$2.423.833,00 \times (1-20\%) = 1.939.066,00$ lei

Aceasta pensiune pentru a putea reintra in circuitul turistic trebuie sa i se aplice din nou lucrari de finisare atat la interior cat si la exterior datorita faptului ca de 3 ani nu s-a mai desfasurat nici o activitate, caldura este inchisa (urme de egrasie pe pereti) si posibilitatea de a fi vanduta imediat este incerta.

Finisaj vinarom FVINAR =256,90 lei/mp

$256,90 \text{ lei/mp} \times 1.130\text{mp} = 290.297$ lei Dfct

Valoare ramasa lei –Dfct = $1.939.066 \text{ lei} - 290.297 \text{ lei} = 1.648.769,00$ lei.

Datorita starii de alerta si a virusului SARS COV 2, in spatiile de cazare, restaurant in acest an accesul in aceste locatii este de 70%, se estimeaza o depreciere functional de 30%.

$1.648.769,00 \text{ leix} (1-30\%) = 1.154.138 = 1.154.140,00$ lei echivalent a 233.207 eur

Un euro la data 10.11.2021 comunicat de BNR este de 4,9490 lei.

TERASA ACOPERITA

Accesul in pensiune se face printr-o terasa acoperita (fara pereti) in suprafata de aproximativ 100mp, cu pardoseala placata cu piatra granit, stalpii din lemn lacuit, cu invelitoare tabla Lindan captusit cu folie de plastic cutat.

Langa zidul pensiunii pe tarasa este un cuptor cu baza bca si placa samota avand dimensiunea de 1,5x4m, cuptor Pentru pregatit painea.

Cu fata spre terasa exista un barbecue cu baza din granit, peretii caramida samota.

COSTURI PE ELEMENTE CONSTRUCTIVE –TERASA

Elemente constructive simbol	Cost lei/mp cu TVA	UM mp	Valoare lei
SLITCNV	942,50	100,00	94.250
Valoare initiala cu TVA lei			94.250
Valoare fara TVA lei			79.202
Valoare ramasa lei- Df			63.363
Valoare ramasa lei -Dfct			57.025
Valoare ramasa lei – D.econ			39.920
Valoare ramasa € – D.econ			8.066

Uzura fizica =20%

$79.202,00 \text{ lei} \times (1-20\%) = 63.362,00 \text{ lei}$

Deprecierea functionala = 10%

$63.362,00 \times (1-10\%) = 57.025,00 \text{ lei}$

Deprecierea economica =30%

$57.025,00 \text{ lei} \times (1-30\%) = 39.920,00 \text{ lei}$ echivalent a 8.066 eur.

Un euro la data 10.11.2021 comunicat de BNR este de 4,9490 lei.

Din datele de mai valoarea totala a pensiunii impreuna cu terasa este de **1.194.060,00 lei** echivalentul a **241.273 euro**.

Suprafata totala la sol a pensiunii impreuna cu terasa este de 599mp (499+100) cu aria construita desfasurata de 1.230mp (499+499+132+100) si aria utila desfasurata de 861mp (375+375+111).

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei concluzii, precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valorile au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei 10-11.2021
- Valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile finale estimate sunt exprimate in lei si nu contin TVA.

2.8.-EVALUAREA ALTOR BUNURI

Identificarea bunurilor mobile subiect..

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta alte bunuri mobile constand in bunuri de uz casnic, mobilier din patrimoniul societatii Paradise Village Invest SRL- in faliment, cu sediul social in Str. Eroina de la Jiu; Nr. 17, corpul I, parter; Sector 6; Bucuresti, Nr. Reg. Comertului J40/11880/2005, CUI: RO 17755519.

Pentru aceste bunuri nu mi-au fost puse la dispozitie documente de provenienta lor de catre reprezentantul societatii in faliment, acesta m-a informat ca toate aceste bunuri sunt amortizate in totalitate, evaluatorul a constatat starea lor prin vizualizarea cat si fotografierea bunurilor.

Datorita uzurii, degradarii acestor bunuri evaluatorul a estimat valoarea din site-urile publicitate la stadiul de SH luandu-se in considerare aceste valori.

Doar pentru doua produse s-a aplicat o uzura de 30% intrucat in oferta era trecut pretul de nou al producatorului respectiv:

-Masa 150/100 pret 230 lei $\times (1-30\%) = 160 \text{ lei}$

-Cuier perete pret 105 lei $\times (1-30\%) = 75 \text{ lei}$

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru acest tip de bunuri, evaluatorul aplicand in acest raport, metoda bazata pe abordarea prin costuri-determinarea CIN (costul de inlocuire net).

Abordarea prin cost reprezinta o modalitate de estimare a valorii unui bun, bazata pe principiul substitutiei, conform caruia nici un cumparator informat nu va plati mai mult pentru un bun decat costul de achizitie al unui bun cu aceleasi caracteristici.

Metodele din cadrul acestei abordari pornesc de la elementele materiale si determina o valoare tehnica aproximativa la data evaluarii. Din cadrul acestei abordari face parte metoda

costului de inlocuire net (CIN) sau depreciat, metoda utilizata in acest raport. Aceasta metoda, daca este aplicata corect si datele de intrare sunt bazate pe informatii credibile, ofera o estimare destul de precisa a valorii de piata.

Principiul metodei consta in corectarea valorii de inlocuire (de nou) cu gradul de depreciere, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- stabilirea valorii de inlocuire (de nou)-costul de inlocuire brut (CIB-conform definitiei: Valoarea de inlocuire este valoarea in stare nedepreciata a unui bun. Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluarii pentru inlocuirea bunului, considerat in stare noua, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat);

- estimarea gradului de depreciere fizica, functionala si externa, care reprezinta scaderea in valoare sau profitabilitate a unui bun, datorata:

- Deprecierii (uzurii) fizice-prin consumarea sau expirarea duratei sale normale de functionare;
- Deprecierii functionale- cauzata de ineficiente si inadvertente ale bunului, la momentul compararii acestuia cu un bun mai eficient sau unul inlocuitor, mai putin costisitor si construit cu tehnologie moderna. Simptomele care arata prezenta depreciarii functionale sunt costurile de exploatare in exces, scaderea productivitatii, insuficiente, lipsa de profit sau alte conditii asemanatoare;

- Deprecierii economice (denumita si depreciere externa)- datorata unor factori externi, cum ar fi costul crescut al materiei prime, fortei de lucru sau utilitatilor (fara a compensa cu cresterea pretului produsului), cererea scazuta inregistrata pentru produs, concurenta sporita, inflatia sau rate crescute ale dobanzii, alti factori similari;

- determinarea valorii ramase actuale- cost de inlocuire net, prin scaderea depreciarii din costul de inlocuire brut.

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 ANEVAR recomanda ca toate formele de depreciere estimate sub forma procentuala sa fie scazute din costul de inlocuire in succesiunea traditionala: mai intai se scade deprecierea fizica; din rezultat se scade apoi deprecierea functionala; din acest ultim rezultat se scade la final deprecierea economica.

La data inspectiei bunurile erau in functiune

Detaliile se regasesc in tabelul-calcul abordarea prin cost.

Denumire bun mobil	Nr. bucati	PU lei	Valoare totala lei
Pat dublu cu saltea	10	600	6.000
Pat o persoana cu saltea	6	350	2.100
Sifonier PAL in doua usi	10	180	1.800
Comoda Tv	10	100	1.000
Canapea dubla	2	600	1.200
Masuta 75/50	8	100	800
Noptiera	6	80	480
Masa 150/100	16	160	2.560
Scaun spatar tapitat	55	45	2.475
Cuier perete	10	75	750
Masuta 75/50	10	100	1.000
Masa profesionala biliard	1	500	500
Masa profesionala tenis de masa	1	470	470
Aragaz profesional	1	2.200	2.200
Butelie aragaz	2	200	400
Hota profesionala inox	1	400	400

Gratar profesional	1	699	699
Prajitor (fripteuza) profesional	1	699	699
Dulap masa inox	2	950	1.900
Frigidere cu congelator	3	450	1.350
Cuptor electric	1	260	260
Masina spalat vase	1	350	350
Lada orizontala frigorifica	1	700	700
Total lei			30.093
Total euro			6.080

Evaluator

CONCLUZII

Valoarea acestei proprietati ce apartine SC Paradise Village Invest SRL in faliment este in suma de 1.369.103 lei echivalent a 274.621 euro si este alcatuita din terenuri, cladire pensiune P+E+M cu terasa si bunuri mobile si se va vinde impreuna si nu separate.

Evaluator

ANEXE

-Documentar foto proprietate

