

# S.C. NOVITAS S.R.L.

E-mail: miko\_nk@cosys.ro

Tel./fax: 0267 - 316 382. GSM: 0721-231 009; 0743-100 344



dirigenție de șantier  
evaluări imobiliare și mobiliare

Lucrarea Nr. 4356/2012

## RAPORT DE EVALUARE SPAȚIU ADMINISTRATIV

situat în  
mun. Sf. Gheorghe,  
Str. Godri Ferenc Nr. 2.  
Etaj I. - sediu ASIROM  
Jud. Covasna.

PRIMĂRIA
Municipiului Sf. Gheorghe
Nr. <u>58095</u>
Ziua <u>06</u> luna <u>11</u> anul <u>2012</u>

Proprietar:

**ASIGURAREA ROMANESACA  
ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A.  
BUCURESTI**

Ordonator:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

Destinatar:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

Valoarea de piață:  
**523.600 Lei, 115.800 Eur.**

Evaluatori:  
**Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo**

- 03 octombrie 2012 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

**SINTEZA EVALUĂRII**

**Obiectul lucrării** îl constituie spațiul administrativ (sediul ASIROM)) situat în mun. Sf. Gheorghe, Strada Godri Ferenc Nr. 2, Etaj I. Jud. Covasna, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în unei posibile vanzari/cumparari.

Proprietarul imobilului: **ASIGURAREA ROMANEASCA – ASIROM INSURANCE GROUP S.A.**  
Destinatar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

Sediul ASIROM evaluat în prezenta lucrare, este amplasat la parterul (winfang, hol) și etajul I (birouri, spații administrative) al unui bloc de locuințe cu 10 etaje (cunoscut și sub numele de blocul ADAS), în zona ultracentrală a mun. Sf. Gheorghe, în apropierea principalelor institutii administrative și financiare ale municipiului în vad comercial major.

Structura blocului este din cadre și diafragme din beton armat, planșee din beton armat, închideri cu zidărie, vitrine, acoperis terasa hidroizolata. Dupa cutremurul din anul 1991, cladirea a fost consolidata. La etajul I se situeaza sediul ASIROM, pe o suprafata utila de 281,00 mp. Finisajele interioare sunt medii, obisnuite, inechite: tencuiei driscuite, zugraveli cu var, pardoseli din mocheta, parchet, mozaic venetian, ferestre din profile metalice UM Iasi, geamuri simple. Dispune de infrastructura completa, alimentare cu apa, canalizare, gaz metan, electricitate, incalzire centrala cu 2 cazane Wiesmann/gaz metan. Necesita lucrari de modernizare.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a imobilului prezentat mai sus, proprietatea ASIGURAREA ROMANEASCA – ASIROM INSURANCE GROUP S.A. este de **523.600 Lei, 115.800 Eur**, la cursul valutar de 4,5220 Lei/Eur, valabil pentru data de referință a evaluării.

Zona în care este amplasat imobilul nu este o zonă inundabilă și nici nu este o zonă predispusă la alunecări de teren. Imobilul a fost recepționat în anul 1977.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la spațiul comercial

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;

Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiilor de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluator: Miko Zsuzsanna



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;

Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, nu avem nici un interes personal și nu suntem părținatori față de vreuna din părțile implicate;

Nici evaluatorii și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată cu beneficiarul ;

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;

Nici evaluatorii și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;

Actele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.

Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare;

Sf. Gheorghe

03.10.2012

Evaluator

Miko Zsuzsanna



S.C. NOVITAS S.R.L.  
Lucrarea Nr. 4356/2012

Miko Zsuzsanna  
expert evaluator  
Membru UNEVAR

## RAPORT DE EVALUARE

al imobilului situat în  
mun. Sf. Gheorghe,  
Str. Godri Ferenc Nr. 2.  
Etaj I. - sediu ASIROM  
Jud. Covasna

### CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

#### 1.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul lucrării îl constituie spațiul administrativ (sediul ASIROM) situat în mun. Sfântu Gheorghe, Strada Godri Ferenc Nr. 2, Etaj I. Jud. Covasna, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

#### 1.2. SCOPUL EVALUĂRII

Estimarea valorii de piață (valoare ajustată) a imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea unei posibile vânzări/cumpărări.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Sf. Gheorghe, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

#### 1.3. BAZA DE EVALUARE TIPUL VALORII EXPRIMATE

Prezenta evaluare în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2012, compuse din ediția 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



#### 1.4. DATA EFECTUĂRII EVALUĂRII

Raportul de evaluare a fost elaborat în data de 03.10.2012, incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului.

Inspecția a fost efectuată în prezența Doamnei Albert Toth Eva director ASIROM Sf. Gheorghe. Data redactării raportului: 03.10.2012, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,5220 Lei/Eur.

#### 1.5. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

#### 1.6. STANDARDELE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de Evaluare ANEVAR 2012, IVS Cadrul general, IVS 103 Raportarea Evaluării, IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

#### 1.7. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață, așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor,
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza, întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv: Extrasul de carte Funciară, Planul spațiului.
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR) ;
- Publicații privind piața imobiliară.

#### 1.8. RESPONSABILITĂȚI FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul spațiului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.



Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### 1.9.2. Condiții limitative

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;



- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## CAPITOLUL 2

### 2.1. DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietarul tabular al spațiului este societatea comercială:

#### ASIGURAREA ROMANEASCA – ASIROM INSURANCE GROUP S.A. BUCURESTI

Cu titlu de drept de construire, conform adresei OJCVL Nr. 10736/1992, Încheiere Nr. 1816/1992. În evidența cărții funciare imobilul este înscris în CF Nr. 23074 – C1 – U4 Sf. Gheorghe, Nr. ord. A1, Nr. top.144/1/1/XXXVII, cu cota de părți comune de 43/546 parte, fiind notată Sediul ASIROM cu suprafața utilă totală de 281,00 mp.

Conform Extrasului de carte funciara eliberat la data de 18.09.2012, imobilul este liber de sarcini. Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

## CAPITOLUL 3.

### 3.1. DESCRIEREA IMOBILULUI

Sediul ASIROM evaluat în prezenta lucrare, este amplasat la parterul (winfang, hol) și etajul I (birouri, spații administrative) al unui bloc de locuințe cu 10 etaje (cunsocut și sub numele de blocul ADAS), în zona ultracentrală a mun. Sf. Gheorghe, în apropierea principalelor instituții administrative și financiare ale municipiului în vâd comercial major.

Structura blocului este din cadre și diafragme din beton armat, planșee din beton armat, închideri cu zidărie, vitrine, acoperis terasa hidroizolată. După cutremurul din anul 1991, clădirea a fost consolidată. La etajul I se situează sediul ASIROM, pe o suprafață utilă de 281,00 mp. Finisajele interioare sunt medii, obișnuite, învechite: tencuieți driscuite, zugrăveli cu var, pardoseli din mocheta, parchet, mozaic venetian, ferestre din profile metalice UM Iasi, geamuri simple. Dispune de infrastructura completă, alimentare cu apă, canalizare, gaz metan, electricitate, încălzire centrală cu 2 cazane Wiesmann/gaz metan. Necesita lucrări de modernizare.

### 3.2. PIAȚA IMOBILIARĂ

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Analiza pieței este identificarea și studierea acestora pentru un anumit bun sau serviciu.

În mod fundamental scopul analizei pieței este de a stabili dacă este o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anumită utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.



Spațiu administrativ

În ultimii ani economia municipiului a cunoscut o dezvoltare continuă, ceea ce a dus și la dezvoltarea pieței imobiliare. Cerera pentru spații comercial/administrative depășește oferta, există interes pentru închirierea de astfel de spații.

Situația economică globală din prezent are o influență și asupra pieței imobiliare, acestea fiind într-un evident regres, prețurile în descreștere. În cursul anului 2008 (iunie – august) valoarea specifică a spațiilor comerciale a ajuns la cca 600 - 800 Eur/mpAu.

Conform informațiilor culese, prețurile spațiilor comerciale/administrative în zona studiată se încadrează în limita 400 - 500 Eur/mp, iar chiria de 5,00 – 10,00 Eur/mp/lună.

### 3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Practic, ținând cont de tipul imobilului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de **spațiu comercial/administrativ**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- indeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă.

Schimbarea destinației este puțin probabilă.

### 4. EVALUAREA IMOBILULUI

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței. Valoarea de piață propusă nu este preț, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibilă a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză.

#### Abordări în evaluare:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație, costuri și venituri.

În cazul nostru valoarea de piață a locuinței se va estima prin folosirea a două metode: metoda costurilor și metoda veniturilor. Metoda comparațiilor, cea mai recomandată metoda, din lipsa ofertelor și a tranzacțiilor nu este aplicabilă.

#### 4.1. Metoda costurilor

Metoda valorii de înlocuire rămasă actualizată ce aduce în calculul de evaluare elemente cunoscute tehnic și fizic al obiectivului și care folosește prețul unitar de barem corespunzător caracteristicilor tehnico-constructive ale obiectivului.





Costul de înlocuire net (CIN) este o procedură de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate, care se vând rar sau niciodată.

În absența unor date de piață, CIN este adoptat ca înlocuitor (substitut) al analizei de piață. Metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire al construcțiilor, din care se scade cota aferentă uzurii fizice/deteriorării și a tuturor celorlalte forme de depreciere și optimizare.

**Determinarea valorii de înlocuire net (CIN):**

Evaluarea construcției se efectuează conform metodologiei aprobate de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu ordinul nr.32/N/10.06.1995 pentru „evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 de mijloace fixe”, bazată pe cataloagele elaborate de comisia centrală pentru inventarierea și evaluarea fondurilor fixe seria 1964, republicate în anul 1995 de Editura MATRIX ROM București.

**Elemente de calcul:**

Aria utila: 281,00 mp

Aria desfasurata: 323 mp suprafață de calcul.

Conform Fișei de evaluare anexate, valoarea imobilului determinat prin metoda costului este de rotund:

**Vspatiu = 523.600 Lei, 115.800 Eur.**

Valoarea specifica de 412 Eur/mp este inferioara celor practicate pe piata imobiliara, datorita starii generale necorespunzatoare a finisajelor si dotarilor, precum si datorita suprafetelor mari de acces, circulatie.



FISA DE EVALUARE			
<b>1. DENUMIREA IMOBILULUI</b>			
<b>SPATIU ADMINISTRATIV IN BLOC DE LOCUINTE</b>			
<b>2. CARACTERISTICI GEOMETRICE SI CONSTRUCTIVE</b>			
regim de inaltime		Etaj I	
arie utila	- Au (mp)	281.00 mp	
arie construita desfasurata	- Ad (mp)	323.00 mp	
data PIF		1977	
<b>constructii:</b>			
*fundatii		continue și izolate din beton armat	
*structura de rezistenta		din cadre metalice	
*plansee		beton armat	
*inchideri		diafragme beton armat, zidarie	
*acoperis		terasa hidroizolata	
*invelitoare		hidroizolatii	
<b>finisaje :</b>			
*tencuieli , zugraveli		madii obisnuite	
*pardoseli		mocheta, parchet, mozaic venetian, mozaic	
*tampiarie		metalica UM lasi, geamuri simple	
<b>insatalatii :</b>			
*electrice		de iluminat	
*sanitare		complete	
*incalzire		CT proprie/gaz metan	
<b>3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE/RECONSTRUCTIE NET</b>			
<i>Catalog de reevaluare 120 - asimilat</i>			
<i>Fisa nr. 3 Spatiu comercial in bloc de locuinte</i>			
<i>Structura din cadre din beton armat</i>			
<i>Determinarea gradului de uzura real constatat</i>			
<b>Subansamblu constituint</b>	<b>pondere</b>	<b>uzura estimata</b>	<b>stare tehnica</b>
<i>structura de rezistenta</i>	60	-25%	medie
<i>anvelopa</i>	20	-30%	medie
<i>finisaje</i>	8	-30%	medie
<i>instalatii functionale</i>	12	-25%	medie
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>-28.00</b>	
<b>Elemente de calcul</b>	<b>Cost unitar</b>	<b>Ad</b>	<b>Total</b>
Constructii	842	320.00	269,440
Instalatii electrice	41	320.00	13,120
Instalatii sanitare	81	320.00	25,920
Instalatii de incalzire	51	320.00	16,320
<b>Cost unitar necorectat nivel preturi 01,01,1965</b>	<b>1,015</b>		<b>324,800</b>
<b>Corectii :</b>			
Pentru inaltimei mai mici de 4,00 m se scade	-100	320	-32,000
Pentru centrala termica proprie se adauga	35	320.00	11,200
<b>Total corectii</b>			<b>-20,800</b>
<b>Cost unitar corectat nivel preturi 1965</b>			<b>304,000</b>
Indice de actualizare -CETR din data de 15.11.2011	Buletin Nr. 120/2011		26,047,620
		exclusiv tva	21,006,145
<b>Cost de inlocuire/reconstructie brut</b>			<b>6,385,868,080</b>
Depreciere fizica		-28.00%	-1,788,043,062
Depreciere functionala		0.00%	0
Pentru amplasamentul central		10.00%	638,586,808
<b>Costul de inlocuire / reconstructie net</b>		ROL	<b>5,236,411,826</b>
		RON	<b>523,641</b>
Curs valutar de referinta Ron/Euro la data evaluarii			4,5220
Valoare in Euro		EUR	<b>115,799</b>
Valoarea specifica in Euro/mpAu			412



#### 4.2. Abordarea pe baza metodei capitalizării veniturilor

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării directe**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)

- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

#### Estimarea veniturilor

Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.

În cazul analizat am luat în calcul chiria medie din zonă practică pe piața imobiliară specifică pentru spațiilor comerciale și care este de 5,00 Eur/mp/lună suprafață închirială;

Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (10%);

Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente (5%).

#### Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflata la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței, studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 10 -15% pentru tipul de proprietate evaluat.

În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Pentru proprietatea analizată s-a utilizat o rată medie de capitalizare de 12 %.



**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA  
CAPITALIZARII VENITULUI  
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

Suprafata utila (mp)		<b>281.00</b>
Chiria lunara (EUR/luna)		<b>1400</b>
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		16,800
Total VBP (eur/an)		16,800
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		15,120
Total VBE (eur/an)		15,120
Chetuieli exploatare	5%	756
Costuri reamenajare (reparatii )		-
Venit net efectiv (eur/an)		14,364
Total VNE (eur/an)		14,364
Rata de capitalizare		12%
Multiplicator		8.33
<b>Valoare randament (eur)</b>		<b>119,700</b>
rotund		<b>119,700 €</b>
		<b>541,300 LEI</b>

**Vvenit = 541.300 Lei, 119.700 Eur**

**4.3. Reconcilierea valorilor.**

Valoarea obținută prin metoda costurilor 523.600 Lei, 115.800 Eur.  
Valoarea obținută prin metoda capitalizării veniturilor 541.300 Lei, 119.700 Eur.

Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, starea proprietății la data inspecției, precum și caderea pieței imobiliare locale și zona datorită lipsei mediului economic, a interesului pentru zona, ce a dus la dezechilibrul dintre cerere și oferta contribuind la diminuarea nr de tranzacții imobiliare în zona, am selectat valoarea de piață cu cel mai mare grad de încredere valoarea obținută prin „costul de înlocuire net - CIN - care conform Standardelor Internaționale de Evaluare GN 8 – ediția a 8/2007, are următoarea definiție :

„Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale depreciării și optimizării”.

**Vpiata2012 = 523.600 Lei, 115.800 Eur.**

De fapt valorile obținute prin cele două metode sunt sensibil egale.



## 5. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, apreciem că valoarea de piață a imobilului situat în mun. Sfântu Gheorghe, Strada Godri Ferenc Nr. 2, Etaj I. Jud. Covasna, identificat conform celor de mai sus, este de:

**523.600 Lei, 115.800 Eur.**

adică: cincisute douăzeci și trei mii șase sute Lei  
echivalent. unasuta cincisprezece mii opt sute Eur.  
la cursul valutar 4,5220 Lei/Eur.  
Valoarea nu include TVA.

Valoarea este valabilă la data prezentei și poate constitui o bază de negociere pentru vânzarea/cumpărarea imobilului. Marja de negociere recomandată +/- 10%.

Anexăm prezentei:

- Extras de carte funciară,
- Plan etaj,
- Încadrare în zonă,
- Fotografii,

Sf. Gheorghe  
03.10.2012.

Evaluatori:  
Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 23074  
Comuna/Oras/Municipiul: Sfântu Gheorghe  
Nr. CF vechi: Nr. 1971  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1971)

#### TEREN Intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Godri Ferenc, nr. 2

Nr. Nr.cadastral / Suprafata <sup>a</sup> Crt. Nr.topografic (mp)			Observatii / Referinte
A1	Top: 144/ 1/ 1	546	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 23074-C1constructia C1 in CF 23074-C1constructia C1 in CF 23074-C1

### B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 23074  
Comuna/Oras/Municipiul: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
663 / 30.07.1970		
Decret nr. 302, din 01.01.1970		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 475 / 546	A1 (provenita din conversia CF 1971)
1	<b>STATUL ROMAN</b>	
1167 / 26.10.1995		
H.g. nr. 834, din 01.01.1991		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 71 / 546	A1 (provenita din conversia CF 1971)
1	<b>BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTAREE</b>	

### C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 23074  
Comuna/Oras/Municipiul: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Denkő Anna - Măria  
asistent - registruator  
principal



**Anexa Nr. 1 la Partea I**

CARTE FUNCIARA NR. 23074  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1971 )

**TEREN intravilan**

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Godri Ferenc, nr. 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 144/ 1/ 1	546	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 23074-C1 constructia C1 in CF 23074-C1 constructia C1 in CF 23074-C1

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte funciara din sistemul informatic.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	546	-	-	144/1/1	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. C8091/18-09-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
18/09/2012

Data eliberării,

18-09-2012

**Asistent-registrator,**  
**ANNA-MARIA BENKO**

Benko Anna - Maria  
asistent - registrator  
[semnatura]

**Referenț**

[semnatura]  
[parafa semnătură]

\* Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referință stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 23074-C1-U4  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
Nr. CF vechi: Nr. 5814  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 5814)

#### Unitate Individuala

**Adresa:** Sfântu Gheorghe, Strada Godri Ferenc, nr. 2, nr. ap. XXXVII

**Parti comune:** GENERALE- TERENUL, FUNDATIILE, CADRELE DE REZISTENTA ALE SISTEMULUI DE CONSTRUCTIE, PLANSELE, NIVELATOAREA TIP TERASA, PRINCIPALELE COLOANE ALE INSTALATIILOR, RAMPA DE ACCES LA GARAJE SPECIALE-LOCUL DE ACCES IN BLOC, CASA SCARII, TUBUL PENTRU COLECTAREA GUNOAIELOR, LIFTUL. LUMINATORUL, CAMERA DE COLECTARE A GUNOAIELOR, SUBSOL TEHNIC

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 144/ 1/ 1/ XXXVII	-	281	43/ 546		Sediu Asiom avand la parter windfang, hol acces, depozit, casa scarii, la etajul I secretariat, caserie, cabinet director, arhiva, birouri agenti asigurare calculatoare, birouri daune, depozit, WC femei, WC barbati, culoar, birou de contabilitate, birou asigurari, hol, debara, evidentiat in CF col nr. 1971

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 23074-C1-U4  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
1816 / 02.11.1992		
Adresa nr. 10736/1992, emis de OJCVL		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1
1	ASIGURAREA ROMÂNEASCĂ - ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP S.A. BUCUREȘTI, CIF: 336290	(provenita din conversia CF 5814)

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 23074-C1-U4  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Banko Anna - Măria  
Asistent - ROBERTA ION





**Anexa Nr. 1 la Pațtea I**

CARTE FUNCIARA NR. 23074-C1-U4  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**Unitate individuala**

**Adresa:** Sfântu Gheorghe, Strada Godri Ferenc, nr. 2, nr. ap. XXXVII

**Parti comune:** GENERALE- TERENUL, FUNDATIILE, CADRELE DE REZISTENTA ALE SISTEMULUI DE CONSTRUCTIE, PLANSEELE, NIVELATOAREA TIP TERASA, PRINCIPAELE COLOANE ALE INSTALATIILOR, RAMPA DE ACCES LA GARAJE SPECIALE-LOCUL DE ACCES IN BLOC, CASA SCARII, TUBUL PENTRU COLECTAREA GUNOAIELOR, LIFTUL, LUMINATORUL, CAMERA DE COLECTARE A GUNOAIELOR, SUBSOL TEHNIC

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 144/ 1/ 1/ XXXVII	-	281		43/ 546		Sediul Asiroam avand la parter windfang, hol acces, depozit, casa scarii, la etajul I secretariat, caserie, cabinet director, arhiva, birouri agenti asigurare calculatoare, birouri daune, depozit, WC femei, WC barbati, culoar, birou de contabilitate, birou asigurari, hol, debara, evidentiati in CF col nr. 1971

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

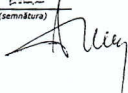
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. C8091/18-09-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
18/09/2012

Data eliberării,  
18-09-2012

**Asistent-registrator,**  
**ANNA-MARIA BENKO**  
Benko Anna - asistent  
registrator  
(semnatura)



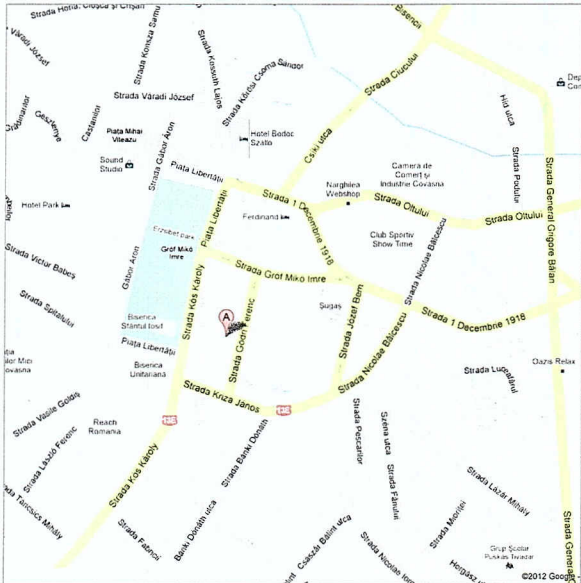
**Referenț.**

  
(parafa și semnatura)





Address Sfântu Gheorghe





Address **Strada Gróf Mikó Imre**

Address is approximate



IMAGINI IMOBIL EVALUAT



Vedere bloc de locuinte



IMAGINI INTERIOARE





03.10.2012

Miko Laszlo

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Miko'.



