

**SC DEMENIC COMPANY SRL**  
**ZLATNA, STR. PODUL LUI PAUL , NR. 34**  
**JUD. ALBA**  
**Numar ORC Alba J01/487/1993**  
**Codul de Inregistrare fiscala: 3909049**

## **PLAN DE REORGANIZARE A ACTIVITATII** **LA SOCIETATATEA COMERCIALA DEMENIC COMPANY SRL**

Modificarea Planul de reorganizare este intocmit de catre subscrisa debitoare SC DEMENIC COMPANY SRL in temeiul si cu respectarea prevederilor art. art. 139, lit.F alin. (5) in baza hotaririi asociatilor societatii.

### **CAPITOLUL I: DATE GENERALE DESPRE SC DEMENIC COMPANY SRL**

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1. Societatea                         | SC DEMENIC COMPANY SRL   |
| 2. Sediul social                      | ZLATNA, Str. PODUL LUI PAUL, Nr 34, Jud Alba   |
| 3. Punct de lucru                     | Nu sunt  |
| 4. Forma juridica si data Infiintarii | Societate cu Raspundere Limitata, conform Legii nr. 31/1990, Inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului Alba sub nr. J01/487/1993<br>Codul de Inregistrare fiscala: RO3909049 |
| 5. Conducerea societatii              | DEMENIC TUDORITA – Administrator special   |
| 6. Obiect principal de activitate     | Cod CAEN – 4719 – Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vnzarea predominanta de produse nealimentare  |
| 7. Capital social                     | 7.200 lei - capital integral privat  |

### **CAPITOLUL II: CU PRIVIRE LA RECTIFICAREA PLANULUI**

Societatea comerciala DEMENIC COMPANY SRL a prevazut prin planul de reorganizare obtinerea de venituri din exploatare activitatea principala a societatii si anume Comert nespecializat si activitati de transporturi. Pentru prognozarea veniturilor din perioada de reorganizare a fost estima o cifra de afaceri din aceste activitati de 360.000 lei in anul 1, 365.000 in anul 2, si 372.300 lei in anul 3. Deoarece veniturile prognozate, datorita conjuncturii economice, nu s-au realizat conform prognozei, pentru realizarea integral a planului si in termenul propus, se propune modificarea planului prin vnzarea partial a unor active dupa cum urmeaza:

Vnzarea imobilului "Magazin" situate in Zlatna str Tudor Vladimirescu Bloc 13, parter la valoarea evaluata de evaluator autorizat de 105.400 lei;

Vnzarea imobilului "Cladire sala nunti" situate in Zlatna str Garii nr 10 la valoarea evaluata de evaluator autorizat de 466.400 lei;

Vinzarea imobilului "Restaurant Breaza si Parfumerie" situate in Zlatna str Piata Unirii nr 2 la valoarea evaluata de evaluator autorizat de 308.900 lei;

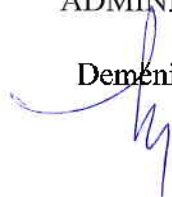
Vinzarea imobilului "Anexa Restaurant" situate in Zlatna str Piata Unirii nr 2 la valoarea evaluata de evaluator autorizat de 33.700 lei;

Valoarea suplimentara a veniturilor ce se vor obtine prin vinzarea partial a unor bunuri sin averea proprie va fi de 914.400 lei suma care impreuna cu veniturile din activitatea de baza va fi suficienta pentru acoperirea creantelor datorate de 2.353.347 lei.

ALBA IULIA LA 16.07.2018

ADMINISTRATOR SC DEMENIC COMPANY SRL

Demenic Tudorita



Se anexeaza rapoartele de evaluare a bunurilor propuse spre valorificare

**ROMAN GEORGE COSMIN P.F.A.**

**GEROconsulting**

C.I.F. 20478370

REGISTRUL COMERȚULUI: F01/456/2004

EVALUĂRI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

SERVICIU EXTERN DE PREVENIRE ȘI PROTECȚIE

Tel: 0744 571067, E-mail: geroconsulting@yahoo.com – Alba Iulia, Str. Gemina nr. 2 bl. AC17, ap. 13, jud ALBA

# RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIZĂRI CORPORALE DE NATURA CLĂDIRILOR

Proprietățile imobiliare

**ANEXA RESTAURANT (Nr. inv. 132)**

**Adresa:** Zlatna Piața Unirii nr. 2, jud. Alba

**Proprietar:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.

**Solicitant:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.

**Destinatar:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.



*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 P.F.A. ROMAN GEORGE COSMIN și al clientului respectiv destinatarului – S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L..*

**Către: Conducerea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.**

**Referitor la:** întocmire raport evaluare pentru proprietatea imobiliară "ANEXĂ RESTAURANT (nr. inv. 132)", situate în Zlatna, Piața Unirii nr. 2, jud. Alba, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., descris în cuprinsul raportului de evaluare, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), **în vederea raportării financiare.**

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 - SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară**. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

Atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

a) „Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).

b) „Dacă nu există date de piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe bază de venit sau prin costul de înlocuire net” (IAS 16, paragraful 33). IVSC consideră că un evaluator calificat trebuie să raporteze *valoarea de piață* a activului, atunci când efectuează o evaluare cu acest scop (situațiile financiare n.t.). Orice ipoteze sau opinii exprimate în aplicarea *valorii de piață* trebuie discutate cu reprezentanții entității și prezentate în raport.

**Stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare pentru raportare financiară.** Termenii "valoare de piață" și "valoare justă", așa cum apar în standardele contabile, sunt compatibile, chiar dacă nu sunt întotdeauna aceleași. Valoarea justă, ca și concept contabil, este definită în Standardele Internaționale de Contabilitate, cât și în alte standarde de contabilitate ca fiind valoarea la care un bun poate fi tranzacționat în mod voluntar sau ca fiind o datorie dedusă între părțile care cunosc faptele, în cadrul unei tranzacții care are un preț determinat obiectiv. Valoarea justă este folosită, în general, în raportarea financiară, nu doar ca valoare de piață, cât și ca valoare non-comercială. Atunci când valoarea de piață a unui bun poate fi stabilită, această valoare va fi egală cu valoarea justă (IVS – Concepte și Principii, paragraful 8.1).

*„Activele evaluate pentru raportarea financiară, cu excepția cazului în care circumstanțele și detalierea prezentării fac insuficientă aceasta, trebuie evaluate după cum urmează:*

✓ *Toate proprietățile nespecializate, inclusiv proprietățile comerciale specializate vor fi evaluate pe baza valorii de piață, conform cu IVS Cadru General.*

✓ *Proprietățile specializate vor fi evaluate utilizând CIN, conform cu IVS Cadru General”*

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a obiectivelor așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 – SEV 100 - Cadru General.**

Conform acestui standard, *valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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 imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

✓ **STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2014**



- ✓ SEV 100 - Cadrul General;
- ✓ SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării
- ✓ SEV 103 - Raportare;
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- ✓ GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării (Declarația de conformitate)*; (1) *Premisele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la proprietatea în cauză; (3) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a imobilului "ANEXĂ RESTAURANT (nr. inv. 132)", situate în Zlatna, Piața Unirii nr. 2, jud. Alba, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., descris în cuprinsul raportului de evaluare, este de **33.700 Lei**, echivalent a 7.500 Euro, la cursul valutar 4,4834 lei/ EUR, valabil pentru data de referință a evaluării (31.12.2014).

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 un imobil;
- Valoarea nu include TVA;
- 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 metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Cu stimă,  
Ing. Roman George Cosmin  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR





## CUPRINS

DECLARATIE DE CONFORMITATE .....	5
<b>1. GENERALITĂȚI .....</b>	<b>6</b>
1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului .....	6
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate .....	6
1.3 Data estimării valorii .....	7
1.4 Moneda raportului .....	7
1.5 Standardele aplicate .....	7
1.6 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații) .....	7
1.7 Clauza de nepublicare .....	7
1.8 Responsabilitatea față de terți .....	8
1.9 Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1 Ipoteze .....	8
1.9.2 Condiții limitative: .....	9
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>9</b>
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	9
Analiza cererii .....	10
Echilibrul pieței. Previziuni .....	10
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI .....</b>	<b>10</b>
3.1 Clientul .....	10
3.2 Proprietar .....	10
2.3 Dreptul de proprietate .....	10
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI .....</b>	<b>10</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării .....	10
4.2 Date generale privind imobilul evaluat .....	11
4.3 Cea mai bună utilizare .....	11
4.4 Abordări în evaluare .....	12
<b>4.4.1 Abordarea prin cost</b> .....	<b>12</b>
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>13</b>
ANEXE: .....	14
Fișa calcul cost .....	14
Relevu / Schiță .....	16
Fișa mijloc fix .....	17
Fotografii .....	18



**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Evaluatorul își asumă răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de beneficiarul lucrării și declară ca:

- Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de Etică.
- Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Ing. Roman George Cosmin  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## 1. Generalități

### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară "ANEXĂ RESTAURANT (nr. inv. 132)", situată în Zlatna. Piața Unirii nr. 2, jud. Alba, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., proprietate descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Terenul aferent proprietății, nu face obiectul prezentului raport de evaluare, conform solicitării proprietarului.

**Scopul evaluării** este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare, în vederea raportării financiare.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.** cu sediul Zlatna str. Podul lui Paul, nr. 34, județul Alba, în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 - SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară**. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

Atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

a) „Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).

b) „Dacă nu există date de piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe bază de venit sau prin costul de înlocuire net” (IAS 16, paragraful 33). IVSC consideră că un evaluator calificat trebuie să raporteze *valoarea de piață* a activului, atunci când efectuează o evaluare cu acest scop (situațiile financiare n.t.). Orice ipoteze sau opinii exprimate în aplicarea *valorii de piață* trebuie discutate cu reprezentanții entității și prezentate în raport.

**Stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare pentru raportare financiară.** Termenii "valoare de piață" și "valoare justă", așa cum apar în standardele contabile, sunt compatibile, chiar dacă nu sunt întotdeauna aceleași. Valoarea justă, ca și concept contabil, este definită în Standardele Internaționale de Contabilitate, cât și în alte standarde de contabilitate ca fiind valoarea la care un bun poate fi tranzacționat în mod voluntar sau ca fiind o datorie dedusă între părțile care cunosc faptele, în cadrul unei tranzacții care are un preț determinat obiectiv. Valoarea justă este folosită, în general, în raportarea financiară, nu doar ca valoare de piață, cât și ca valoare non-comercială. Atunci când valoarea de piață a unui bun poate fi stabilită, această valoare va fi egală cu valoarea justă (IVS – Concepte și Principii, paragraful 8.1).

*„Activele evaluate pentru raportarea financiară, cu excepția cazului în care circumstanțele și detalierea prezentării fac insuficientă aceasta, trebuie evaluate după cum urmează:*

- ✓ *Toate proprietățile nespecializate, inclusiv proprietățile comerciale specializate vor fi evaluate pe baza valorii de piață, conform cu IVS Cadru General.*
- ✓ *Proprietățile specializate vor fi evaluate utilizând CIN, conform cu IVS Cadru General”*

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a obiectivelor așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 – SEV 100 - Cadru General**.





### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 31.12.2014, 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. Inspecția a fost efectuată de către ing. Roman G. Cosmin, în prezenta reprezentantului proprietarului.

**Data de referință a evaluării este 31.12.2014** (curs valutar BNR 4.4834 Lei/Euro).  
Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2015.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

### 1.5 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2014
  - SEV 100 - Cadrul General;
  - SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării
  - SEV 103 - Raportare;
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

### 1.6 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

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

#### Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune 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 și schițele puse la dispoziție de către solicitantul evaluării, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (după caz);
- Relevee/Schițe/Planuri (după caz).

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și reprezentantul proprietarului și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### 1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și



contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 1.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și reprezentantul proprietarului imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat 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/sau reprezentantul acestuia) 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 ne-aparente 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;
- Evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ale clădirii/clădirilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim 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 reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- 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. Întrucât 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 referitor la proprietatea 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, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.

**2. Analiza pieței imobiliare**

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.
- ✓ Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, în ultima perioadă având un trend descrescător.

**Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Imobilul evaluat este situat în Piața Unirii, în zona centrală a orașului Zlatna, jud. Alba, o zonă mixtă preponderent rezidențială, și comercială.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților cu specific comercial respectiv magazine cu produse alimentare și industriale.





### Analiza ofertei

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare nu este prezentă pe piață, dată fiind în principal situația economico-financiară globală cu puternice influențe în zona analizată unde economia este practic amortită.

### Închirieri

În ceea ce privește piața chiriilor, acestea în general s-au diminuat foarte mult odată cu scăderea utilității spațiilor cu acest specific, scădere determinată și de restrângere activităților multor agenți economici.

### Analiza cererii

Cererea de cumpărare a unor proprietăți similare nu este prezentă pe piață, dată fiind situația economico financiară globală cu puternice influențe în zona analizată unde economia este practic amortită.

### Echilibrul pieței. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Exista posibilitatea scăderii prețurilor la vânzare / cumpărare precum și posibilitatea diminuării chiriilor.

Datorită lipsei ofertei și cererii pe piața specifică, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

Dezvoltarea pieței specifice nu poate fi posibilă în absența dezvoltării economice a orașului și a zonei, ori dezvoltarea acesteia se lasă de mult timp așteptată, perspectiva unei relansări economice a zonei fiind tot mai îndepărtată.

## 3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

### 3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.

### 3.2 Proprietar

Proprietarul este S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L. cu sediul în Zlatna, județul Alba.

### 2.3 Dreptul de proprietate

Imobilul a fost dobândit, conform informațiilor furnizate de către proprietar, prin cumpărare. Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un extras de carte funciară.

## 4. Evaluarea imobilului

### 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării

**Abordarea prin venit.** Capitalizarea veniturilor este metoda folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei metode se va apela la ipoteza ca proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri numai din exploatarea imobilului prin închiriere. Având în vedere starea fizică a imobilului analizat, respectiv faptul că finisajele interioare sunt puternic deteriorate, refacerea acestora implică cheltuieli greu de estimat, în opinia evaluatorului această metodă este inadecvată

**Abordarea prin cost** prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare/refacere a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

**Abordarea prin piață** se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode. În aceste condiții **această abordare nu este aplicabilă.**

Pentru evaluare s-a ales metoda costului de înlocuire net.



## 4.2 Date generale privind imobilul evaluat

### Descrierea zonei

Imobilul evaluat este situat în Zlatna, Piața Unirii la nr. 2, jud. Alba, o zonă mixtă preponderent rezidențială și comercială.

### Descrierea construcțiilor

Imobilele evaluate sunt practic o singură construcție tip spațiu comercial, primul tronson fiind spațiul comercial utilizat anterior ca Parfumerie iar al doilea fiind spațiul fostului RESTAURANT BREAZA (nr. inv. 130) și PARFUMERIE (nr. inv. 131).

La data evaluării, imobilul nu este utilizabil, finisajele interioare nu sunt realizate, practic imobilul este în curs de realizare a finisajelor interioare și modernizare, inclusiv a instalațiilor proprii (electrice, sanitare și de încălzire).

Imobilul analizat, o construcție cu regim de înălțime parter, este compusă din: hol, birou administrativ, 3 magazine și o încăpăre centrală termică.

Infrastructura: fundații din beton, continue sub ziduri din cărămidă și izolate sub stâlpi.

Suprastructura: cadre din beton armat și zidărie portantă din cărămidă, panșee din beton armat.

Ziduri de închidere și compartimentare: zidărie cărămidă

Tâmplăria exterioară din aluminiu cu geam termopan, veche.

Finisajele exterioare: placări cu polistiren și tencuieli drișcuite, fără zugrăveli.

Finisajele interioare: pardoseli din beton, fără tencuieli și zugrăveli.

Imobilul are suprafața construită de 152,05 mp (h = 2 m).

Instalații: nu sunt executate; instalațiile electrice în curs de realizare.

Utilități: energie electrică

### Terenul aferent proprietății

Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare, urmare solicitării clientului.

## 4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată 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.

**Cea mai buna utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului, suprafața și amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliară pentru depozitare. (după finisare) Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă**\_se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





## 4.4 Abordări în evaluare

### 4.4.1 Abordarea prin cost

Abordarea prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost catalogul „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire” autor Corneliu Șchiopu, Editura „IROVAL” București – 2010 și Indici de actualizare 2014-2015. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnice și constructive, și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

#### 1. Stabilirea valorii de înlocuire – **cost de înlocuire net**

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

#### 2. Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - *recuperabilă* (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și - *nerecuperabilă* (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice). S-a estimat o depreciere fizică de 24%;

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - *recuperabilă* (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și - *nerecuperabilă* (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus). S-a estimat depreciere funcțională medie de 60%.

- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc. S-a estimat o depreciere economică medie de 40% - lipsa pieței specifice.

*Metodologie, algoritm de calcul, etape:*

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

În anexă sunt prezentate fișele de calcul pentru estimarea valorii de piață a construcțiilor prin metoda costurilor.

Valoarea de piață totală a celor două imobile, rezultată în cadrul abordării prin cost, este (rotund)

**V construcții = 33.700 Lei**, echivalent a 7.500 Euro

Valoarea nu conține TVA



## 5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Imobilul "ANEXĂ RESTAURANT (nr. inv. 132)", situat în Zlatna. Piața Unirii nr. 2, jud. Alba, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului = 33.700 Lei

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorilor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Având în vedere tipul imobilului, poziția sa, datele de pe piață despre tranzacții/oferte similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este: valoarea de piață a imobilului este cea estimată prin metoda costului de înlocuire net, de **33.700 Lei**, echivalent a 7.500 Euro, la cursul valutar 4,4834 lei/ EUR, valabil pentru data de referință a evaluării (31.12.2014).

Ing. Roman George Cosmin  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## ANEXE:

### Fișa calcul cost

Proprietar: SC DMENIC COMPANY SRL  
 Denumire și adresă obiectiv: "ANEXA RESTAURANT", Zlatna Piata Urlii nr. 2, jud Alba  
 Data evaluării: 31.12.2014  
 Suprafața construită Sc (mp) = 152,05  
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 152,05

4.4834

LEI

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice de actualizare	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	B1	C=AxBxB1	D	E	
<b>Infrastructură</b>								
1		0,0	402,1	0,9765	0,0	0,997	0,965	0,0
2		0,0			0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Suprastructură / Structură</b>								
1	50%_BSTRMAGP	152,1	367,0	1,0027	55.953,0	0,997	0,965	53.632,7
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								53.632,7
<b>Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)</b>								
1					0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj interioar</b>								
1	FINEMAGP	0,0	482,2	1,0196	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Instalații electrice</b>								
1	INEL MAGP	152,1	290,8	0,9320	44.216,1	0,997	0,965	42.540,6
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								42.540,6
<b>Instalații sanitare</b>								
1	ISAMAGP	0,0	63,7	0,9659	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)</b>								
		Nr. bucăți	(lei/ansamblu)					
1	LAVWC	0,0	1.424,6	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>								
1	INCIMAGP	0,0	80,3	0,9958	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Invetitori</b>								
1	INV/TL	152,1	340,4	1,0188	52.730,9	0,997	0,965	50.732,6
2	TERNECIRC	152,1	439,4	1,0517	70.284,9	0,997	0,965	67.602,2
Total								118.334,8
<b>Terasă</b>								
1		0,0	20,5	0,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)</b>								
1	FTERMOS	99,4	165,2	0,9785	16.069,5	0,997	0,965	15.460,5
2		0,0	105,1		0,0	0,997	0,965	0,0
3			89,9		0,0	0,997	0,965	0,0
Total								15.460,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								230.168,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								1.513,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								185.619,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.220,8

#### 4. STABILIREA DEPRECIERILOR

- \* condiții de exploatare
- \* starea tehnică

normale  
foarte buna

##### 4.1. Gradul de uzura fizică:

- \* Structura
- \* Închideri și compartimentari
- \* Finisaje
- \* Instalații

24,35% 140.421  
25%  
25%  
0%  
30%  
0

##### 4.2. Neadekvare funcționala

60,00% 56.169

##### 4.3. Depreciere din cauze externe

40,00% 33.701

#### 5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE (CIN)

33.700 lei  
222 Lei/mp

#### 6. VALOARE TEREN AFERENT

0 Lei

#### 7. VALOAREA PROPRIETATII - ABORDAREA PRIN COST

33.700 Lei  
7.500 Eur



DEPRECIERE CUMULATA apl.

81,8%

## Estimarea deprecierei cumulate

Proprietar: SC DMENIC COMPANY SRL  
 Denumire și adresă obiectiv: "ANEXĂ RESTAURANT", Zlatna Piața Urlii nr. 2, jud Alba  
 Data evaluării: 09.12.2011  
 Suprafața construită Sc (mp) = 152,05  
 Suprafața desfașurată construită Sdc (mp) = 152,05

4,3397

LEI

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (leimp)	Indice de actualizare	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	B1	C=AxBxB1	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură</b>								
1		0,0	402,1	0,9765	0,0	0,997	0,965	0,0
2		0,0			0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Suprastructură / Structură</b>								
1	50%_6STRMAGP	152,1	387,0	1,0027	58.953,0	0,997	0,965	53.832,7
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								53.832,7
<b>Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)</b>								
1					0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj interior</b>								
1	50%_FINEMAGP	152,1	241,1	1,0000	36.659,3	0,997	0,965	35.270,1
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								35.270,1
<b>Instalații electrice</b>								
1	50%_INELMAGP	152,1	145,4	1,0000	22.108,1	0,997	0,965	21.270,3
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								21.270,3
<b>Instalații sanitare</b>								
1	ISAMAGP	0,0	63,7	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)</b>								
1		Nr. bucăți	(leivansamblu)		0,0	0,997	0,965	0,0
2		0,0	1.424,6	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>								
1	50%_INCMAGP	152,1	40,2	1,0000	6.104,8	0,997	0,965	5.873,5
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								5.873,5
<b>Investitori</b>								
1		0,0	340,4	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2	TERNECIRC	152,1	439,4	1,0000	66.910,8	0,997	0,965	64.279,0
Total								64.279,0
<b>Terasă</b>								
1		0,0	20,5	0,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)</b>								
1	Finisaj cu tencuială drișcuită	99,4	149,4	1,0000	14.850,4	0,997	0,965	14.287,6
2	vinarom	0,0	0,0		0,0	0,987	0,965	0,0
3			89,9		0,0	0,997	0,965	0,0
Total		99,4						14.287,6
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE)</b>								<b>194.913,1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEIMP)</b>								<b>1.281,2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE)</b>								<b>157.107,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEIMP)</b>								<b>1.033,3</b>

## 4. STABILIREA DEPRECIERILOR

\* condiții de exploatare

normale

\* starea tehnică

foarte buna

4.1. Gradul de uzura fizică:

20,75%

124.508

\* Structura

25%

\* Inchideri si compartimentari

25%

\* Finisaje

0%

\* Instalatii

0%

0

4.2. Neadekvare functionala

0,00%

124.508

4.3. Depreciere din cauze externe

0,00%

124.508

## 5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE (CIN)

124.500 lei

819 lei/mp

## 6. VALOARE TEREN AFERENT

0 Lei

## 7. VALOAREA PROPRIETATII - ABORDAREA PRIN COST

124.500 Lei

28.700 Eur

VALOARE DE PIATA (TRANZACZIONATA) decembrie 2011

24.590 Lei

DEPRECIERE CUMULATA REZULTATA

84,3%









## Fișa mijloc fix

Unitatea: Demenic Company SRL Zlatna		Grupa: 1 - CONSTRUCTII					
<b>FISA MIJLOCULUI FIX</b>		Codul de clasificare: 1.5.3					
Numar inventar: 132		Constr.pt.dep.marf.					
Fel, serie, numarul si data documentului de provenienta: Factura 4 / 09.12.2011		Data darii in folosinta: DECEMBRIE 2011					
Valoarea de inventar: 24.590,00		Data amortizarii complete: DECEMBRIE 2035					
Amortizarea lunara: 85,38		Durata normala de functionare: 24 ani (288 luni)					
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: ANEXE RESTAURANT		Cota de amortizare: 0,35 %					
Accesorii:		Pag. 1 / 1					
Document		Operatiunile care privesc miscarea cresterea sau dimn.valorii mijl.fix	Valoarea de inventar	Rata lun. de amortiz.	Valoarea amortizata	Valoarea ramasa	Obs.
Data	Numar						
09.12.11	4	Intrare prin cumparare-cont 404	24.590,00	85,38	0,00	24.590,00	
31.01.12	A1132	Amort.lunara-IAN.2012(1/288)	24.590,00	85,38	85,38	24.504,62	
29.02.12	A2132	Amort.lunara-FEB.2012(2/288)	24.590,00	85,38	170,76	24.419,24	
31.03.12	A3132	Amort.lunara-MAR.2012(3/288)	24.590,00	85,38	256,14	24.333,86	
30.04.12	A4132	Amort.lunara-APR.2012(4/288)	24.590,00	85,38	341,52	24.248,48	
31.05.12	A5132	Amort.lunara-MAI.2012(5/288)	24.590,00	85,38	426,90	24.163,10	
30.06.12	A6132	Amort.lunara-IUN.2012(6/288)	24.590,00	85,38	512,28	24.077,72	
31.07.12	A7132	Amort.lunara-IUL.2012(7/288)	24.590,00	85,38	597,66	23.992,34	
31.08.12	A8132	Amort.lunara-AUG.2012(8/288)	24.590,00	85,38	683,04	23.906,96	
30.09.12	A9132	Amort.lunara-SEP.2012(9/288)	24.590,00	85,38	768,42	23.821,58	
31.10.12	A10132	Amort.lunara-OCT.2012(10/288)	24.590,00	85,38	853,80	23.736,20	
30.11.12	A11132	Amort.lunara-NOV.2012(11/288)	24.590,00	85,38	939,18	23.650,82	
31.12.12	A12132	Amort.lunara-DEC.2012(12/288)	24.590,00	85,38	1.024,56	23.565,44	
31.01.13	A1132	Amort.lunara-IAN.2013(13/288)	24.590,00	85,38	1.109,94	23.480,06	
28.02.13	A2132	Amort.lunara-FEB.2013(14/288)	24.590,00	85,38	1.195,32	23.394,68	
31.03.13	A3132	Amort.lunara-MAR.2013(15/288)	24.590,00	85,38	1.280,70	23.309,30	
30.04.13	A4132	Amort.lunara-APR.2013(16/288)	24.590,00	85,38	1.366,08	23.223,92	
31.05.13	A5132	Amort.lunara-MAI.2013(17/288)	24.590,00	85,38	1.451,46	23.138,54	
30.06.13	A6132	Amort.lunara-IUN.2013(18/288)	24.590,00	85,38	1.536,84	23.053,16	
31.07.13	A7132	Amort.lunara-IUL.2013(19/288)	24.590,00	85,38	1.622,22	22.967,78	
31.08.13	A8132	Amort.lunara-AUG.2013(20/288)	24.590,00	85,38	1.707,60	22.882,40	
30.09.13	A9132	Amort.lunara-SEP.2013(21/288)	24.590,00	85,38	1.792,98	22.797,02	
31.10.13	A10132	Amort.lunara-OCT.2013(22/288)	24.590,00	85,38	1.878,36	22.711,64	
30.11.13	A11132	Amort.lunara-NOV.2013(23/288)	24.590,00	85,38	1.963,74	22.626,26	
31.12.13	A12132	Amort.lunara-DEC.2013(24/288)	24.590,00	85,38	2.049,12	22.540,88	
31.01.14	A1132	Amort.lunara-IAN.2014(25/288)	24.590,00	85,38	2.134,50	22.455,50	
28.02.14	A2132	Amort.lunara-FEB.2014(26/288)	24.590,00	85,38	2.219,88	22.370,12	
31.03.14	A3132	Amort.lunara-MAR.2014(27/288)	24.590,00	85,38	2.305,26	22.284,74	
30.04.14	A4132	Amort.lunara-APR.2014(28/288)	24.590,00	85,38	2.390,64	22.199,36	
31.05.14	A5132	Amort.lunara-MAI.2014(29/288)	24.590,00	85,38	2.476,02	22.113,98	
30.06.14	A6132	Amort.lunara-IUN.2014(30/288)	24.590,00	85,38	2.561,40	22.028,60	
31.07.14	A7132	Amort.lunara-IUL.2014(31/288)	24.590,00	85,38	2.646,78	21.943,22	
31.08.14	A8132	Amort.lunara-AUG.2014(32/288)	24.590,00	85,38	2.732,16	21.857,84	
30.09.14	A9132	Amort.lunara-SEP.2014(33/288)	24.590,00	85,38	2.817,54	21.772,46	
31.10.14	A10132	Amort.lunara-OCT.2014(34/288)	24.590,00	85,38	2.902,92	21.687,08	
30.11.14	A11132	Amort.lunara-NOV.2014(35/288)	24.590,00	85,38	2.988,30	21.601,70	
31.12.14	A12132	Amort.lunara-DEC.2014(36/288)	24.590,00	85,38	3.073,68	21.516,32	

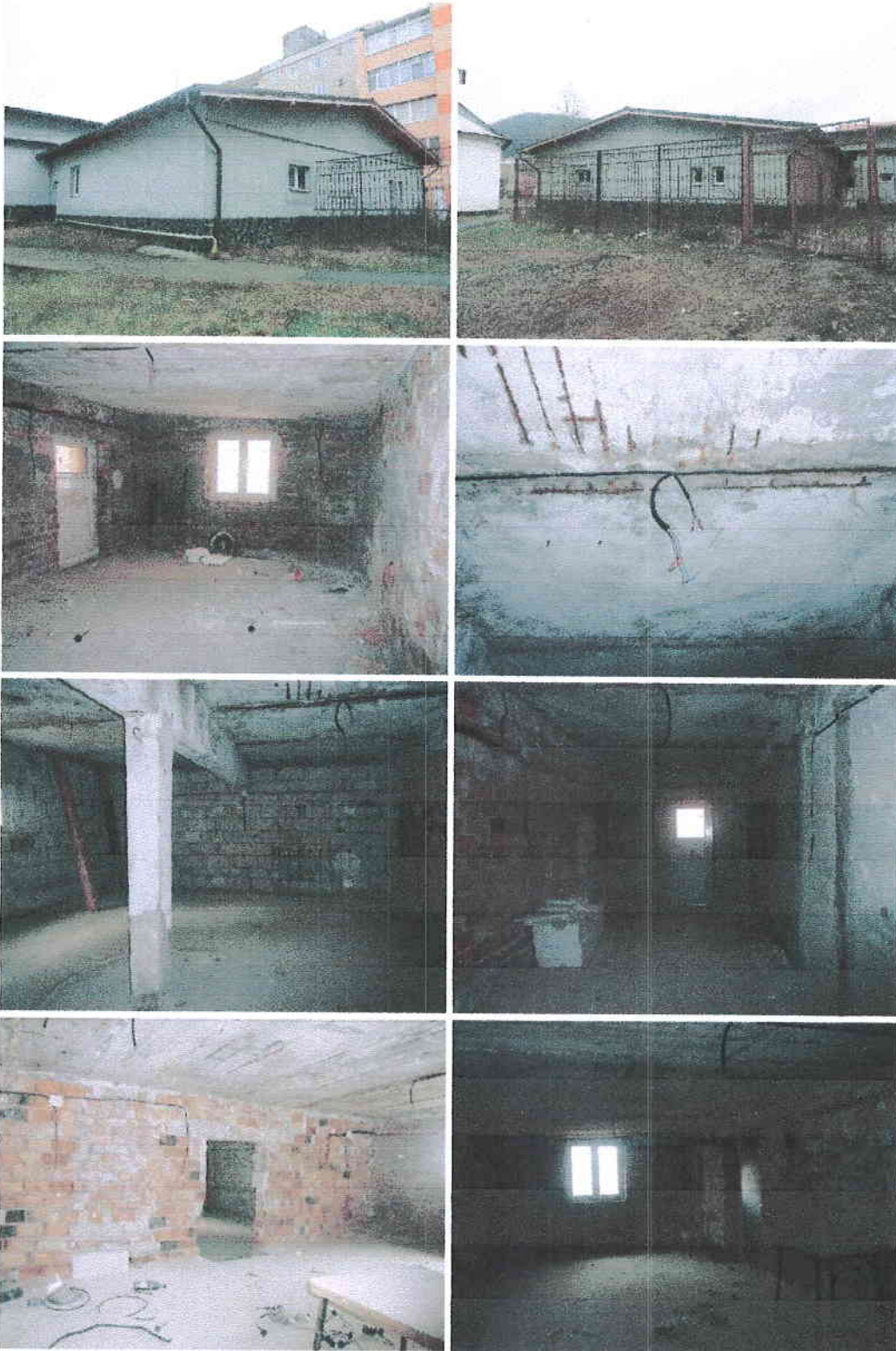
14-2-2

Emis la data de 28.01.2015 ora 07:26  
raf:20

©2010 Albasoft®



Fotografii





**P.F.A. ROMAN GEORGE COSMIN**

**GEROconsulting**

C.I.F. 20478370

REGISTRUL COMERȚULUI: F01/456/2004

EVALUĂRI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

SERVICIU EXTERN DE PREVENIRE ȘI PROTECȚIE

Tel: 004 0744 571067, E-mail: geroconsulting@yahoo.com – Alba Iulia, Str. Gemina nr. 2 bl. AC17, ap. 13, jud ALBA

# RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIZARE CORPORALĂ DE NATURA CLĂDIRILOR

Proprietatea imobiliară:

“ CLĂDIRE SALĂ NUNȚI “

**Adresa:** Zlatna, Str. Gării nr. 10, jud. Alba

**Proprietar:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.

**Solicitant:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.

**Destinatar:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.



*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 P.F.A. ROMAN GEORGE COSMIN și al clientului respectiv destinatarului – SC DEMENIC COMPANY SRL.*

## SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „CLĂDIRE SALĂ NUNȚI” amplasat în orașul Zlatna, str. Gării nr. 10, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., proprietate descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR 2012, în vederea raportării financiare.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele ANEVAR 2012 (conforme Standardelor Internaționale de Evaluare 2011\_IVSC):
  - ✓ IVS Cadrul general;
  - ✓ IVS 103 Raportarea evaluării;
  - ✓ IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - ✓ IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: Certificarea evaluării; (1) Generalități – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la activul în cauză; (3) Evaluarea imobilului – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (4) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea justă** a imobilului „CLĂDIRE SALĂ NUNȚI” amplasat în orașul Zlatna, str. Gării nr. 10, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., **este de 466.400 Lei**, echivalent 105.300 Euro, la cursul valutar de 4.4291 lei/eur, valabil pentru data de referință a evaluării respectiv 31.12.2012.

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 un imobil, și nu include echipamente speciale și instalații electrice de forță;
- Valoarea nu include TVA;
- 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 realizat pe baza standardelor elaborate de IVSC (International Valuation Standards Council), recomandărilor și metodologiei de lucru, promovate de către ANEVAR.

Cu stimă,  
Ing. Roman George Cosmin  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR



## CUPRINS

SINTEZA EVALUARII .....	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE .....	4
<b>1. GENERALITĂȚI .....</b>	<b>5</b>
1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului .....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate .....	5
1.3 Data estimării valorii .....	5
1.4 Moneda raportului .....	5
1.5 Standardele aplicate .....	5
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații) .....	5
1.7 Clauza de nepublicare .....	6
1.8 Responsabilitatea față de terți .....	6
1.9 Ipoteze și condiții limitative .....	6
1.9.1 Ipoteze .....	6
1.9.2 Condiții limitative: .....	7
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>7</b>
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	8
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI .....</b>	<b>9</b>
3.1 Clientul .....	9
3.2 Proprietar .....	9
2.3 Dreptul de proprietate .....	9
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI .....</b>	<b>9</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării .....	9
4.2 Date generale privind imobilul evaluat .....	9
4.4 Cea mai bună utilizare .....	10
<b>5. ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI .....</b>	<b>10</b>
<b>6. ABORDAREA PRIN COST .....</b>	<b>12</b>
<b>7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>13</b>

### Anexe:

Fotografii

Fise de calcul

Planuri de situație/amplasament/Localizare

Acte dobândire. Extrase de Carte Funciară. Documente (după caz)

Tranzacții și Oferte





## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate ori implicate cu mine un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are vreun interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic conform Standardelor ANEVAR 2012.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator sau de către colaboratorii săi.

La data elaborării acestui raport de evaluare, sunt membru ANEVAR, am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

La data evaluării, Ing. Roman George Cosmin are încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. la nivelul sumei asigurate de 50.000 EURO/eveniment.

Cu stimă,

Ing. Roman George Cosmin

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



## 1. Generalități

### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul „CLĂDIRE SALĂ NUNȚI” amplasat în orașul Zlatna, str. Gării nr. 10, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., proprietate descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR 2012, în vederea raportării financiare.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **SC DEMENIC COMPANY SRL** cu sediul în localitatea Alba Iulia, județul Alba, în calitate de **client** și **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Conform *IVS 300* " **Valoarea justă** este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării ". Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că **valoarea justă, conform IFRS - urilor, este similară, în general, cu conceptul de valoare de piață**, așa cum aceasta este definită și comentată în IVS – Cadrul general (IVS 300\_ G3).

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă în consecință o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS – Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR 2012.

### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 31.12.2012, data la care sunt disponibile datele și informațiile, și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost realizată de către ing. Roman George Cosmin, în prezența reprezentantului clientului.

Data de referință a evaluării este **31.12.2012**.

### 1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EURO.

### 1.5 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standardele ANEVAR 2012 (conforme Standardelor Internaționale de Evaluare 2011\_IVSC):
  - ✓ IVS Cadrul general;
  - ✓ IVS 103 Raportarea evaluării;
  - ✓ IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.
  - ✓ IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară.

### 1.6 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea justă** așa cum a fost ea definită mai sus.



### **Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune 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 și schițele puse la dispoziție de către solicitantul evaluării, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului;
- Planuri / Schițe / Relevee construcție;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Coeficienți de actualizare aprobați de MLPTL (după caz);
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și reprezentantul proprietarului și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### **1.7 Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **1.8 Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și reprezentantul proprietarului imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. 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/sau reprezentantul acestuia) 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 ne-aparente 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;



- Evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ale clădirii/clădirilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim 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 reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- 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. Întrucât 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 metodelor 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 referitor la proprietatea 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, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.

## 2. Analiza pieței imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare





tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

- ✓ Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, în ultima perioadă având un trend descrescător.

### ***Piața imobiliară specifică proprietății evaluate***

Imobilul evaluat este situat în zona mediană a orașului Zlatna pe str. Gării nr. 10, județul Alba.

La data evaluării nu există o piață imobiliară specifică în zona analizată sau în zone asimilabile. Utimele tranzacții cu proprietăți comerciale s-au consumat în anul 2010. Din acest motiv nu putem vorbi de o piață imobiliară specifică în orașul Zlatna, zonă în care la data evaluării nu se regasesc nici măcar oferte de vânzare ale unor construcții sau proprietăți similare ori cel puțin asimilabile.

Ultima tranzacție despre care evaluatorul are informații s-a realizat în anul 2010 și se referă la o clădire cu utilitate comercială de tip "Hotel restaurant", cu regim de înălțime S+P+E+M. Această tranzacție este singura care poate indica nivelul deprecierilor funcționale și economice suferite de clădirile de tip comercial amplasate în zona analizată.

### ***Analiza ofertei***

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare nu este prezentă pe piață, datorită blocajului pieței imobiliare și datorită lipsei unui mediu economic activ.

### ***Închirieri***

Nu sunt informații despre închirieri ale unor proprietăți similare sau comparabile.

### ***Analiza cererii***

Nu sunt informații despre existența cererii pentru proprietăți similare activului evaluat, acesastă situație datorându-se în principal lipsei unui mediu economic activ.

### ***Echilibrul pieței. Previziuni***

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Datorită lipsei ofertei și cererii pe piața imobiliară locală, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

Dezvoltarea pieței specifice nu poate fi posibilă în absența dezvoltării economice a orașului și a zonei, ori dezvoltarea acesteia se lasă de mult timp așteptată, perspectiva unei relansări economice a zonei fiind tot mai îndepărtată.

În concluzie, având în vedere aspectele prezentate mai sus, imobilul evaluat este caracterizat de următoarele elemente:

- este amplasată într-o zonă de interes mediu;
- prezintă un nivel mediu de atractivitate.
- tendința prețurilor proprietăților din zonă este de scădere.





### 3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

#### 3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea domnului Demenic Daniel, reprezentantul SC DEMENIC COMPANY SRL.

#### 3.2 Proprietar

SC DEMENIC COMPANY SRL, cu sediul în Zlatna.

#### 2.3 Dreptul de proprietate

Conform declarațiilor reprezentantului proprietarului, acesta a dobândit imobilul prin cumpărare, dreptul de proprietate asupra spațiului comercial\_CLĂDIRE SALĂ NUNȚI subiect aparține S.C DEMENIC COMPANY S.R.L. cu sediul în localitatea Zlatna, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J01/487/1993.

Imobilul "SALĂ NUNȚI", în fapt Clădire atelier dulgheri" conform extras CF, este înscris în cartea funciară nr. 4966, Zlatna, Nr. topografic al parcelei 700/1/1/1/1/1/1/6, de sub Nr. crt. 2 și se află în proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., cu sediul în Zlatna – 1/1 părți cu titlu cumpărare, înch. 5787/2007, de sub Nr. crt. 1.

În fapt, construcția reprezentând activul „SALĂ NUNȚI” este rezultatul modernizării și extinderii unei construcții cu destinația inițială: Clădire atelier dulgheri, aceste modificări și schimbarea de destinație nefiind înscrise în extrasul CF pus la dispoziție de către client evaluatorului.

În prezentul raport de evaluare se evaluează imobilul existent în fapt pe teren.

### 4. Evaluarea imobilului

#### 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării

În abordarea prin venit este măsurată valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce derivă din cadrul proprietății. Fluxurile de venituri ale unei proprietăți și valoarea de revânzare după durată de previziune explicită vor fi convertite într-o valoare prezentă.

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt informații despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile, date care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode. *În aceste condiții, în opinia evaluatorului, abordare prin piață nu este adecvată.*

Pentru evaluare s-a ales metoda prin cost și metoda prin venit.

#### 4.2 Date generale privind imobilul evaluat

##### Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

##### Descrierea zonei

Imobilul evaluat este situat în zona centrală a orașului Zlatna pe str. Gării nr. 10, județul Alba. Zona de amplasare este dezvoltată din punct de vedere edilitar.

Imobilul beneficiază de următoarele utilități: apă curentă, canalizare, curent electric, gaz;

##### Descrierea amenajărilor și construcției

##### Descrierea imobilului

Imobilul CLĂDIRE SALĂ NUNȚI este o construcție cu regim de înălțime parter, parțial cu pod înălțat în vederea amenajării ulterioare, are o suprafață construită de cca. 670 mp și o suprafață utilă de cca. 536 mp și este practic rezultatul extinderii, reorganizării și modernizării unui spațiu cu destinația inițială de Atelier dulgherie aparținând fostei SC Ampelum Zlatna.



Spațiul analizat este compus dintr-o sală de nunți cu dependențele și funcțiunile specifice (bucătărie, magazine alimentare, vestiar, grupuri sanitare). Nu a fost prezentat spațiul la interior de către reprezentantul proprietarului, astfel că finisajele și dotările interioare sunt cele precizate de acesta, fiind considerate de către evaluator ca atare reale

Construcția are următoarele caracteristici fizice și constructive:

- Infrastructura: fundații din beton, continue sub ziduri și izolate sub stâlpi.
- Suprastructura: stalpi și grinzi din beton armat, zidărie din BCA.
- Compartimentări din zidărie BCA.
- Acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă

Finisajele exterioare constau în tencuieli drîșcuite și zugrăveli lavabile, tâmplăria din PVC cu geam termopan.

Finisajele interioare constau în pardoseli din gresie, tencuieli drîșcuite fine, zugrăveli lavabile, plăci cu faianță în bucătărie, tavane false (conf. informațiilor furnizate de reprezentantul proprietarului?inspecție exterioară).

Instalații: sanitare, electrice, de încălzire cu centrală termică proprie.

Anul PIF 1985 (aprox.), extinderi și modernizări începând cu anul 2008.

Starea tehnică a construcției este bună.

#### 4.3 Teren

Terenul aferent proprietății, nu face obiectul prezentei evaluări.

#### 4.4 Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată 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.

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului, suprafața și amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliară comercială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă**\_se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

#### 5. Abordarea prin capitalizarea venitului

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, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mării fluxului anual reproducibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)



- stabilirea ratei de capitalizare.
- determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Relația de calcul este  $V_p = VNE/c$ , unde:  $VNE$  = venitul net anual realizat din exploatarea proprietății  
 $c$  = rata de capitalizare

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

### 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 chirii practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații care au caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de (2 - 3) Euro/mp/lună suprafață închirială.

Pentru spațiul comercial analizat se consideră o chirie obținabilă medie de cca. 2,5 Euro/mp suprafață utilă/lună, ceea ce conduce la o chirie totală de 1.300 Euro/lună (chiria s-a estimat în funcție de chirii practicate în municipiul Alba Iulia pentru proprietăți asimilabile care nu includ teren, corectate din considerente economice cu cca. 50% ).

Pentru estimarea chiriei obținabile s-au utilizat informații de piață referitoare la închirieri ale unor spații comerciale\_ clădiri, fără teren aferent în proprietate.

- Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: (8 - 12)% cheltuieli aferente proprietarului (impozite, întreținere, reparații curente, management, pază, curățenie etc.) – cheltuieli de exploatare.

### 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 rata de baza deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia ca **ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează în intervalul de valori (8 – 9) %**. 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 pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

La momentul actual este dificil de stabilit ratele de capitalizare aferente veniturilor nete datorita lipsei vânzărilor. Din acest motiv am apelat la calculele/studiile efectuate de instituții de analiză imobiliară internaționale de mare renume.

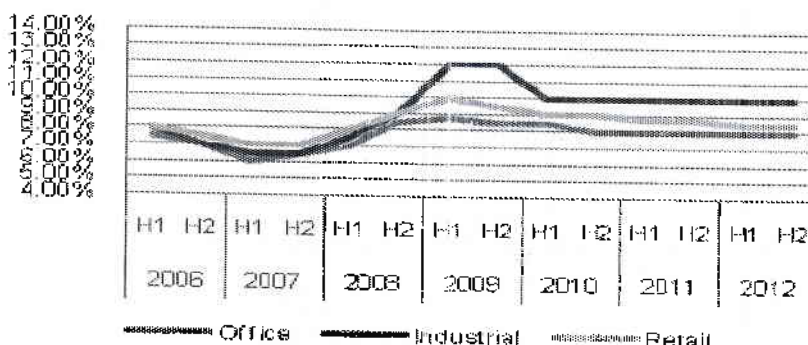
În ultimele studii ale prestigioasei companii de consultanță Colliers International, de la mijlocul anului 2012 se precizează ca rata de capitalizare pentru imobilele comerciale, de birouri și industriale s-a menținut în ultimul an la cotele la care aceasta s-a stabilit în anul 2010.

Astfel în studiul de anul trecut se prezintă următoarea evoluție a ratelor de capitalizare pe segmentele industrial, de office și de retail – vezi graficul următor:





## PRIME (NET INITIAL) YIELDS



Source: Colliers International

Având în vedere datele furnizate de ultimul studiu Colliers International Romania și amplasarea spațiului analizat, respectiv în orașul Zlatna, județul Alba, **rata de capitalizare utilizată** a fost de **10%** (rezultată prin corectarea pozitivă cu 10% a reței de capitalizare inuitată de studiul Colliers International Romania) pentru proprietăți asimilabile.

Calcululele efectuate pentru determinarea valorii de randament a imobilului obiect al evaluării sunt prezentate în tabelul următor:

### ESTIMAREA VALORII DE PIATA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITURILOR

CLADIRE SALA NUNTI		
Suprafata utila (mp)		<b>536</b>
Chiria lunara medie (EUR/luna/mp)		<b>2.5</b>
Chiria lunara (EUR/luna)		<b>1,300</b>
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		15,600
Total VBP (eur/an)		15,600
Grad de ocupare		75%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		11,700
Total VBE (eur/an)		11,700
Chetuieli exploatare	10%	1,170
Costuri reamenajare (reparatii )		-
Venit net efectiv (eur/an)		10,530
Total VNE (eur/an)		10,530
Rata de capitalizare		10%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (eur) rotund		<b>105,300</b>
<b>Total valoare de randament (Eur)</b>		<b>105,300 €</b>
<b>Total valoare de randament (Lei)</b>		<b>466,400 lei</b>

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării veniturilor și anume:

$$V_{\text{randament}} = 466.400 \text{ Lei, echivalent } 105.300 \text{ Euro}$$

## 6. Abordarea prin cost

Prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate este Volumul I din Costuri de înlocuire – Costuri de reconstrucție Clădiri rezidențiale \_ Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București 2009 și Volumul II din Costuri de înlocuire – Costuri de reconstrucție Clădiri comerciale \_ Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București 2010. Prin această procedură s-a estimat costul de înlocuire net al construcției/construcțiilor aferentă/aferente proprietății.





Pe baza acestei metodologii, în acceptul ipotezelor considerate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de "reconstrucție" – **cost de înlocuire brut**.
2. Estimarea **deprecierii totale** a construcției, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții), a constatărilor cu ocazia Inspecției la fața locului și pe baza aprecierii de pierdere de valoare din neadecvări sau cauze externe.
3. Determinarea valorii rămase actuale – **cost de înlocuire net** – prin scăderea deprecierii totale din valoarea de "reconstrucție".

Deprecierea fizică se refera la stadiul fizic al clădirii, structura și partiționare, inclusiv a ușilor, ferestrelor și finisajelor interioare.

Deprecierea funcțională se refera la o distribuție și dotare a spațiului inadecvata ținând seama de standardele actuale, dar și de cerințele unui potențial investitor.

Deprecierea economică se raportează la devalorizarea importanței economice a zonei, care a devenit mai puțin atractivă datorită dezvoltării unei noi zone sau datorită prezentei unui factor perturbator factori de poluare.

În cazul construcției analizate au fost identificate: depreciere economică (datorată caracterului pasiv al pieței specifice), depreciere fizică și deprecieri funcționale.

În **Anexă** sunt prezentate fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net al construcției și estimarea valorii de piață a acesteia.

### **REZULTATUL ABORDĂRII PRIN COST**

Rezultatul obținut prin abordarea prin cost este:

$$V_{\text{cost}} = 464.600 \text{ Lei, echivalent } 104.900 \text{ Euro}$$

Valoarea nu conține TVA.

### **7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului**

Proprietatea imobiliară „CLĂDIRE SALĂ NUNȚI” amplasat în orașul Zlatna, str. Gării nr. 10, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., conform actelor de proprietate prezentate de către client și anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluată după cum urmează:

Valoarea obținută prin metoda capitalizării venitului:	= 466.400 Lei
Valoarea obținută prin metoda costului:	= 464.600 Lei

Având în vedere poziția proprietății, datele de pe piață despre tranzacții și oferte de vânzare similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este: **valoarea justă** a imobilului **este de 466.400 Lei**, echivalent 105.300 Euro, la cursul valutar de 4.4291 lei/eur, valabil pentru data de referință a evaluării, respectiv 31.12.2012.

Ing. Roman George Cosmin  
Evaluator Autorizat EPI EBM  
Membru titular ANEVAR



Fotografii





Fisa calcul cost Clădire sală nunți

ADRESA CLĂDIRII: orasul Zlatna str. Garli nr. 10  
Sc = 670 MP Sdc (MP)= 670

1. INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA

LEI							
Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafata construită	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	670.00	359.30	240.731.00	0.997	0.965	231.608.50
2				0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL INFRASTRUCTURA</b>							
							231.608.50
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafata construită	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	75% 6ZBCA24PFS	670.00	458.63	307.282.10	0.997	0.9650	295.637.64
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL PARTER</b>							
							295.637.64
Nr. cr.	Tip etaj 1 (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL ETAJ</b>							
							0.00
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL MANSARDĂ</b>							
							0.00
<b>TOTAL MP</b>							
		670					0.00
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA</b>							
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							
							527.246.14
							706.93

2. FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR

LEI							
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafata construită	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINRRBP2S Vol II p. 149	670.00	613.10	410.777.00	0.997	0.9650	395.210.61
2				0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>							
							395.210.61
Nr. cr.	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ</b>							
							0.00
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL FINISAJ MANSARDĂ</b>							
							0.00
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	SCAGES		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL FINISAJ SCARI</b>							
							0.00
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTIG	871.00	363.40	316.521.40	0.997	0.9650	304.526.82
2				0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL INVELITOARE / TERASA</b>							
							304.526.82
<b>TOTAL MP</b>							
		670					0.00
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR SI INVELITOARE / TERASA</b>							
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							
							699.737.43
							1.044.30

3. INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

LEI							
Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafata construită	Cost/mp instalație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol	0.00	0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
2	Parter 50% INSTELP2S	670.00	56.15	37.620.50	0.997	0.9650	36.194.87
3	Etaj 1		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
6	Mansardă		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							
							36.194.87
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
1	Subsol				0.997	0.9650	0.00
2	Parter	4 x LAWG	5.698.40	5.698.40	0.997	0.9650	5.482.46
3	Etaj 1		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
6	Mansardă		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>							
							5.482.46
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafata construită	Cost/mp instalație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol			0.00	0.997	0.9650	0.00
2	Parter INCCONV	670.00	113.10	75.777.00	0.997	0.9650	72.905.43
3	Etaj 1		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
6	Mansardă		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							
							72.905.43
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							
<b>TOTAL PREȚ LEI / MP</b>							
							114.583
<b>TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							
<b>PREȚ FINAL LEI / MP</b>							
							1.341.566
<b>PREȚ FINAL EUR / MP, cu TVA</b>							
							2.002
<b>PREȚ FINAL EUR / MP, fara TVA</b>							
							452
							365

4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA

\* condiții de exploatare  
\* starea tehnică

4.1 Gradul de uzura fizică:

- \* Structura
- \* Închideri și compartimentari
- \* Finisaje
- \* Instalații

4.2. Neadekvare funcțională

4.3. Depreciere din cauze externe

normale  
foarte buna

5.08%

50.80%

5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE (CIN)



978,478  
929,554  
464,777  
464,800 LEI  
104,900 EUR



# Raport Evaluare "CLĂDIRE SALA NUNTI"

## DETERMINAREA DEPRECIERII EXTERNE (ECONOMICE)

ADRESA CLĂDIRII: orasul Zlatna str. Tudor Vladimirescu  
Sc = 99 MP Sdc (MP) = 396

### 1. INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA

LEI							
Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FC	99,00	395,20	39,124,80	0,997	0,965	37,642,17
2	6ZB0129PFS	99,00	564,50	55,885,50	0,997	0,965	53,767,72
<b>TOTAL INFRASTRUCTURA</b>							<b>91,409,88</b>
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6ZBCA24PS	99,00	638,30	63,191,70	0,997	0,965	60,797,05
2			0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL PARTER</b>							<b>60,797,05</b>
Nr. cr.	Tip etaj 1 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6ZBCA24ES	99,00	638,30	63,191,70	0,997	0,965	60,797,05
2			0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL ETAJ</b>							<b>60,797,05</b>
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6ZBCA24M	99,00	285,00	28,215,00	0,997	0,965	27,145,79
2			0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL MANSARDĂ</b>							<b>27,145,79</b>
<b>TOTAL MP</b>		396					27,145,79
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA</b>							<b>240,149,78</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>606,44</b>

### 2. FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINSDAPP25 Vol II p. 149	99,00	334,60	33,123,40	0,997	0,965	31,870,11
2	FINRRBP2S Vol III p. 149	99,00	613,10	60,696,90	0,997	0,965	59,396,79
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>							<b>90,266,90</b>
Nr. cr.	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINICAP2S Vol II p. 149	99,00	319,00	31,581,00	0,997	0,965	30,384,24
2			0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ</b>							<b>30,384,24</b>
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINICAP2S Vol II p. 149	99,00	319,00	31,581,00	0,997	0,965	30,384,24
2			0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL FINISAJ MANSARDĂ</b>							<b>30,384,24</b>
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1			0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
2			0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SCARI</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTIG Vol II p. 149	129,00	363,40	46,878,60	0,997	0,965	45,102,14
2			0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL INVELITOARE / TERASA</b>							<b>45,102,14</b>
<b>TOTAL MP</b>		396					45,102,14
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR SI INVELITOARE / TERASA</b>							<b>196,137,52</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>495,30</b>

### 3. INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită	Cost/mp Instalatie	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol ELECTRODEF V. II p. 19	99,00	48,27	4,828,23	0,997	0,965	4,645,26
2	Parter INSTELP2S Vol II p. 149	99,00	112,30	11,117,70	0,997	0,965	10,696,39
3	Etaj 1	99,00	112,30	11,117,70	0,997	0,965	10,696,39
6	Mansardă	99,00	112,30	11,117,70	0,997	0,965	10,696,39
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							<b>36,734,43</b>
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		Suprafața construită (mp)	A	B	C	D	E=BxCxD
1	Subsol				0,997	0,965	0,00
2	Parter INSTGRP2S V. II p. 149	99,00	79,80	7,900,20	0,997	0,965	7,600,82
3	Etaj 1		0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
6	Mansardă		0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>							<b>7,600,82</b>
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită	Cost/mp instalatie	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol		0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
2	Parter INCCONV Vol I p. 37	396,00	113,10	44,737,60	0,997	0,965	43,090,37
3	Etaj 1		0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
6	Mansardă		0,00	0,00	0,997	0,965	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							<b>43,090,37</b>
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>87,426</b>
<b>TOTAL PREȚ LEI / MP</b>							<b>278</b>
<b>TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>523,713</b>
<b>PREȚ FINAL LEI / MP</b>							<b>1,333</b>
<b>PREȚ FINAL EUR / MP, cu TVA</b>							<b>299</b>
<b>PREȚ FINAL EUR / MP, fara TVA</b>							<b>251</b>

### 4. STABILIREA GRĂDULUI DE UZURA

\* condiții de exploatare  
\* starea tehnică

- 4.1. Gradul de uzură fizică:  
\* Structura  
\* Închideri și compartimentari  
\* Finisaje  
\* Instalații

normale  
foarte buna

- 4.2. Neadekvare funcționale  
4.3. Depreciere din cauze externe

5,00%  
0,00%  
0,00%  
0,00%

408,628  
398,197  
398,197

### 5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE (CIN)

398,200 LEI  
87,600 EUR  
221 EUR/MP  
203,000 LEI  
49,800 EUR  
126 EUR/MP  
101 EUR/MP

VALOAE DE TANZACTIONARE POTENTIALA FEBRUARIE 2010:

VALOAE DE TANZACTIONARE DECEMBRIE 2012,  
corecție negativă 20% (trend descendent al pieței specifice)

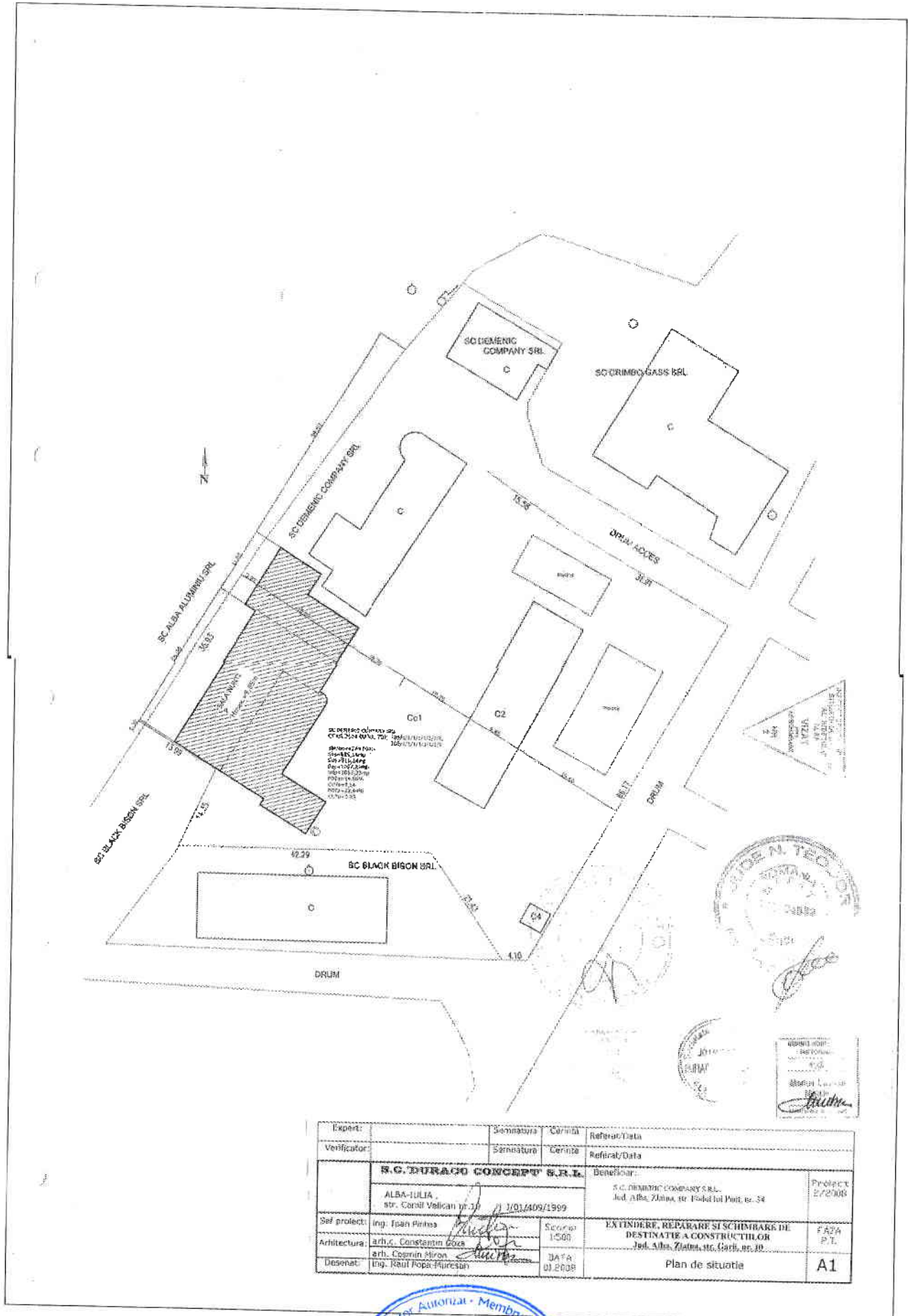
DEPRECIERE EXTERNA (ECONOMICĂ) REZULTATA

55%



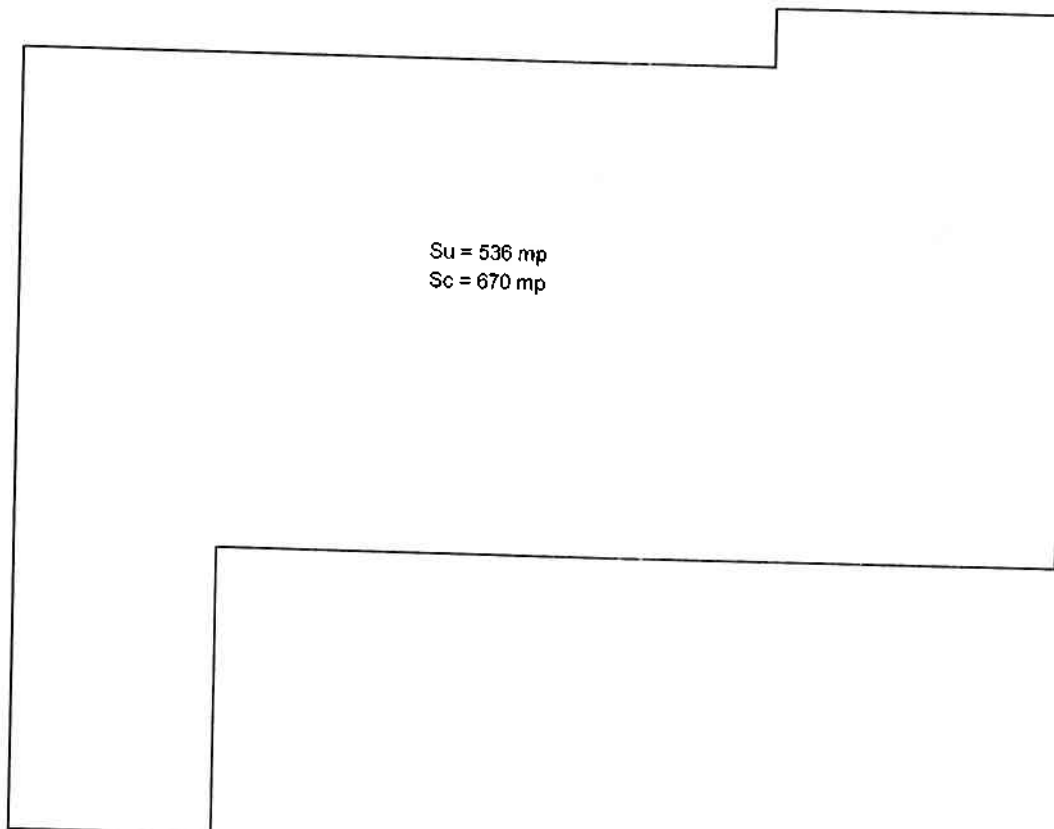


Relevée / Schițe / Planuri



Expert:	Semnatura	Comisa	Referat/Data
Verificator:	Semnatura	Comisa	Referat/Data
	<b>S.C. DURACO CONCEPT S.R.L.</b>		Beneficiar:
	ALBA-IULIA, str. Carol Velican nr. 21		S.C. DEMING COMPANY S.A.L., Jud. Alba, Zlana, str. Fetei din Par, nr. 34
	13/03/2009/1999		Proiect 2/2008
Sef proiect:	ing. Trian Pines	Scorep 1:500	EXTINDERE, REPARARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE A CONSTRUCTIILOR
Arhitectura:	arb. Constantin Coza	DA	Jud. Alba, Zlana, str. Fetei din Par, nr. 34
Desenat:	ing. Raul Popa-Puresun	DA	Plan de situatie
		01.2008	A1





Extras de carte funciara



Nr. cerere: 163.57  
 Ziua: 11  
 Luna: 06  
 Anul: 2007

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Alba

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 pentru  
 INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 4966

Comuna/ Oraș/ Municipiu Zlatna

Partea I-A  
 IMOBILUL

Nr. crt	Nr. topografic al parcelei	DESCRIEREA IMOBILULUI	Suprafata in m.p.	OBSERVAȚIUNI Cad prov
2	700/1/1/1/1/1/1/6	Cladire atelier dulgheri si teren aferent	2244	329.329/C5
3	700/1/1/1/1/1/1/9	Cladire birou administrativ 2 si teren aferent	1980	331.331/C7
Notă: drept de servitute de trecere până la magazia de pe nr top: 700/1/1/2, asupra nr top: 700/1/1/1, în favoarea imobilului cu nr top: 700/1/1/2 din cf 4820				

Partea II-A  
 PROPRIETATEA

Nr crt	ÎNSCRIERI PRIVITOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚIUNI
1	SC DEMENIC COMPANY SRL cu sediul în Zlatna - 1/1 parti cu titlu cumparare.inch.5787/2007	

Partea a III-a  
 SARCINI

Nr crt	ÎNSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI	OBSERVAȚIUNI
	Nu sunt	

Certific că prezenta extras corespunde la tot ce poartă în vigoare din cartea funciara, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare.

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notari publici.

S-a achitat taxa de 200 lei prin chitanța nr. 167/2007, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul Pj02.



Asistent - registrator,

*Zvanov*





Fisa mijlocului fix

DOCUMENT			Pag. 1 / 2				
Data	Numar	Operatiunile care privesc miscarea cresterea sau dimin. valorii mijl. fix	Valoarea de inventar	Rata lun. de amortiz.	Valoarea amortizata	Valoarea ramasa	Obs.
31.12.07	3	Intrare prin "preluare inventar mijl. fix"	74.880,00				
31.01.08	L129	Amort. lunara - JAN. 2008 (24/480)	74.880,00	162,29	552,00	74.328,00	
29.02.08	L229	Amort. lunara - FEB. 2008 (25/480)	74.880,00	162,29	714,29	74.165,71	
31.03.08	L329	Amort. lunara - MAR. 2008 (26/480)	74.880,00	162,29	876,58	74.003,42	
30.04.08	L429	Amort. lunara - APR. 2008 (27/480)	74.880,00	162,29	1.038,87	73.841,13	
31.05.08	L529	Amort. lunara - MAI 2008 (28/480)	74.880,00	162,29	1.201,16	73.678,84	
30.06.08	L629	Amort. lunara - JUN. 2008 (29/480)	74.880,00	162,29	1.363,45	73.516,55	
31.07.08	L729	Amort. lunara - IUL. 2008 (30/480)	74.880,00	162,29	1.525,74	73.354,26	
31.08.08	L829	Amort. lunara - AUG. 2008 (31/480)	74.880,00	162,29	1.688,03	73.191,97	
30.09.08	L929	Amort. lunara - SEP. 2008 (32/480)	74.880,00	162,29	1.850,32	73.029,68	
31.10.08	L1029	Amort. lunara - OCT. 2008 (33/480)	74.880,00	162,29	2.012,61	72.867,39	
30.11.08	L1129	Amort. lunara - NOV. 2008 (34/480)	74.880,00	162,29	2.174,90	72.705,10	
31.12.08	L1229	Amort. lunara - DEC. 2008 (35/480)	74.880,00	162,29	2.337,19	72.542,81	
31.01.09	L129	Amort. lunara - JAN. 2009 (36/480)	74.880,00	162,29	2.499,48	72.380,52	
29.02.09	L229	Amort. lunara - FEB. 2009 (37/480)	74.880,00	162,29	2.661,77	72.218,23	
31.03.09	L329	Amort. lunara - MAR. 2009 (38/480)	74.880,00	162,29	2.824,06	72.055,94	
30.04.09	L429	Amort. lunara - APR. 2009 (39/480)	74.880,00	162,29	2.986,35	71.893,65	
31.05.09	L529	Amort. lunara - MAI 2009 (40/480)	74.880,00	162,29	3.148,64	71.731,36	
30.06.09	L629	Amort. lunara - JUN. 2009 (41/480)	74.880,00	162,29	3.310,93	71.569,07	
31.07.09	L423	Modificare date mijl. fix	-74.880,00	162,29	-3.473,22	71.406,78	
31.07.09	L423	Modificare date mijl. fix	88.051,00	192,25	-2.499,48	-72.380,52	
31.07.09	L729	Amort. lunara - IUL. 2009 (42/480)	88.051,00	192,25	2.499,48	85.551,52	
31.08.09	L829	Amort. lunara - AUG. 2009 (43/480)	88.051,00	192,25	2.691,73	85.389,27	
30.09.09	L929	Amort. lunara - SEP. 2009 (44/480)	88.051,00	192,25	2.883,98	85.167,02	
31.10.09	L1029	Amort. lunara - OCT. 2009 (45/480)	88.051,00	192,25	3.076,23	84.974,77	
30.11.09	L1129	Amort. lunara - NOV. 2009 (46/480)	88.051,00	192,25	3.268,48	84.782,52	
31.12.09	L1229	Amort. lunara - DEC. 2009 (47/480)	88.051,00	192,25	3.460,73	84.590,27	
31.01.10	L129	Amort. lunara - IAN. 2010 (48/480)	88.051,00	192,25	3.652,98	84.398,02	
29.02.10	L229	Amort. lunara - FEB. 2010 (49/480)	88.051,00	192,25	3.845,23	84.205,77	
31.03.10	L329	Amort. lunara - MAR. 2010 (50/480)	88.051,00	192,25	4.037,48	84.013,52	
30.04.10	L429	Amort. lunara - APR. 2010 (51/480)	88.051,00	192,25	4.229,73	83.821,27	
31.05.10	L529	Amort. lunara - MAI 2010 (52/480)	88.051,00	192,25	4.421,98	83.629,02	
30.06.10	L629	Amort. lunara - JUN. 2010 (53/480)	88.051,00	192,25	4.614,23	83.436,77	
31.07.10	L729	Amort. lunara - IUL. 2010 (54/480)	88.051,00	192,25	4.806,48	83.244,52	
31.08.10	L829	Amort. lunara - AUG. 2010 (55/480)	88.051,00	192,25	4.998,73	83.052,27	
30.09.10	L929	Amort. lunara - SEP. 2010 (56/480)	88.051,00	192,25	5.190,98	82.860,02	
31.10.10	L1029	Amort. lunara - OCT. 2010 (57/480)	88.051,00	192,25	5.383,23	82.667,77	
30.11.10	L1129	Amort. lunara - NOV. 2010 (58/480)	88.051,00	192,25	5.575,48	82.475,52	
			88.051,00	192,25	5.767,73	82.283,27	

088620

© 2010 Albasoft®





31.12.10	L1229	Amort.Lunara-DEC.2010(59/480)	88.051,00	192,25	5.959,98	82.091,02
31.01.11	L129	Amort.Lunara-IAN.2011(60/480)	88.051,00	192,25	6.152,23	81.898,77
28.02.11	L229	Amort.Lunara-FEB.2011(61/480)	88.051,00	192,25	6.344,48	81.706,52
31.03.11	L329	Amort.Lunara-MAR.2011(62/480)	88.051,00	192,25	6.536,73	81.514,27
30.04.11	L429	Amort.Lunara-APR.2011(63/480)	88.051,00	192,25	6.728,98	81.322,02
31.05.11	L529	Amort.Lunara-MAI.2011(64/480)	88.051,00	192,25	6.921,23	81.129,77
30.06.11	L629	Amort.Lunara-IUN.2011(65/480)	88.051,00	192,25	7.113,48	80.937,52
31.07.11	L729	Amort.Lunara-IUL.2011(66/480)	88.051,00	192,25	7.305,73	80.745,27
31.08.11	L829	Amort.Lunara-AUG.2011(67/480)	88.051,00	192,25	7.497,98	80.553,02
30.09.11	L929	Amort.Lunara-SEP.2011(68/480)	88.051,00	192,25	7.690,23	80.360,77
31.10.11	L1029	Amort.Lunara-OCT.2011(69/480)	88.051,00	192,25	7.882,48	80.168,52
30.11.11	L1129	Amort.Lunara-NOV.2011(70/480)	88.051,00	192,25	8.074,73	79.976,27
31.12.11	L1229	Amort.Lunara-DEC.2011(71/480)	88.051,00	192,25	8.266,98	79.784,02
31.01.12	A129		88.051,00	192,25	8.459,23	79.591,77
29.02.12	A229		88.051,00	192,25	8.651,48	79.399,52
31.03.12	A329		88.051,00	192,25	8.843,73	79.207,27
30.04.12	A429		88.051,00	192,25	9.035,98	79.015,02
31.05.12	A529		88.051,00	192,25	9.228,23	78.822,77
30.06.12	A629		88.051,00	192,25	9.420,48	78.630,52
31.07.12	A729		88.051,00	192,25	9.612,73	78.438,27
31.08.12	A829		88.051,00	192,25	9.804,98	78.246,02
30.09.12	A929		88.051,00	192,25	9.997,23	78.053,77
31.10.12	A1029		88.051,00	192,25	10.189,48	77.861,52
30.11.12	A1129		88.051,00	192,25	10.381,73	77.669,27
31.12.12	A1229		88.051,00	192,25	10.573,98	77.477,02

14-0-3



# **RAPORT DE EVALUARE**

**IMOBILIZARE CORPORALĂ DE NATURA CLĂDIRILOR**

**Proprietatea imobiliară:**

**“ MAGAZIN “**

**Adresa: Zlatna, Str. Tudor Vladimirescu Bloc 13, la parter,  
jud. Alba**

**Proprietar: S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.**

**Solicitant: S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.**

**Destinatar: S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.**



## SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „MAGAZIN” amplasat în orașul Zlatna, str. Tudor Vladimirescu, la parterul blocului nr. 13, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., proprietate descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR 2012, în vederea raportării financiare.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele ANEVAR 2012 (conforme Standardelor Internaționale de Evaluare 2011\_IVSC):
  - ✓ IVS Cadrul general;
  - ✓ IVS 103 Raportarea evaluării;
  - ✓ IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - ✓ IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: Certificarea evaluării; (1) Generalități – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; (2) Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la activul în cauză ; (3) Evaluarea imobilului – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (4) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea justă** a imobilului „MAGAZIN” amplasat în orașul Zlatna, str. Tudor Vladimirescu, la parterul blocului nr. 13, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., **este de 105.400 Lei**, echivalent 23.800 Euro, la cursul valutar de 4.4291 lei/eur, valabil pentru data de referință a evaluării respectiv 31.12.2012.

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 un imobil;
- Valoarea nu include TVA;
- 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 realizat pe baza standardelor elaborate de IVSC (International Valuation Standards Council), recomandărilor și metodologiei de lucru, promovate de către ANEVAR.

Cu stimă,

Ing. Roman George Cosmin

Evaluator Autorizat EPI EBM

Membru titular ANEVAR



## CUPRINS

SINTEZA EVALUARII.....	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	4
<b>1. GENERALITĂȚI .....</b>	<b>5</b>
1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	5
1.3 Data estimării valorii.....	5
1.4 Moneda raportului.....	5
1.5 Standardele aplicate.....	5
1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).....	6
1.7 Clauza de nepublicare.....	6
1.8 Responsabilitatea față de terți.....	6
1.9 Ipoteze și condiții limitative.....	6
1.9.1 Ipoteze.....	6
1.9.2 Condiții limitative:.....	7
<b>2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>7</b>
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....	8
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI .....</b>	<b>9</b>
3.1 Clientul.....	9
3.2 Proprietar.....	9
2.3 Dreptul de proprietate.....	9
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI .....</b>	<b>9</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării.....	9
4.2 Date generale privind imobilul evaluat.....	9
4.4 Cea mai buna utilizare.....	10
<b>5. ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI .....</b>	<b>10</b>
<b>6. ABORDAREA PRIN COST.....</b>	<b>12</b>
<b>7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.....</b>	<b>13</b>

### Anexe:

Fotografii

Fise de calcul

Planuri de situație/amplasament/Localizare

Acte dobândire. Extrase de Carte Funciară. Documente (după caz)

Tranzacții și Oferte





## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate ori implicate cu mine un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are vreun interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic conform Standardelor ANEVAR 2012.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator sau de către colaboratorii săi.

La data elaborării acestui raport de evaluare, sunt membru ANEVAR, am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport.

La data evaluării, Ing. Roman George Cosmin are încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. la nivelul sumei asigurate de 50.000 EURO/eveniment.

Cu stimă,

Ing. Roman George Cosmin

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



## 1. Generalități

### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul „MAGAZIN” amplasat în orașul Zlatna, str. Tudor Vladimirescu, la parterul blocului nr. 13, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., proprietate descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR 2012, în vederea raportării financiare.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **SC DEMENIC COMPANY SRL** cu sediul în localitatea Alba Iulia, județul Alba, în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

*Conform IVS 300 " Valoarea justă "* este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării ". Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că **valoarea justă, conform IFRS - urilor, este similară, în general, cu conceptul de valoare de piață**, așa cum aceasta este definită și comentată în IVS – Cadrul general (IVS 300\_ G3).

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă în consecință o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS – Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR 2012.

### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 31.12.2012, data la care sunt disponibile datele și informațiile, și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost realizată de către ing. Roman George Cosmin, în prezența reprezentantului clientului.

Data de referință a evaluării este **31.12.2012**.

### 1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EURO.

### 1.5 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standardele ANEVAR 2012 (conforme Standardelor Internaționale de Evaluare 2011\_IVSC):
  - ✓ IVS Cadrul general;
  - ✓ IVS 103 Raportarea evaluării;
  - ✓ IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.
  - ✓ IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară.



## 1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea justă** așa cum a fost ea definită mai sus.

### Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu stancardele, 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 și schițele puse la dispoziție de către solicitantul evaluării, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului;
- Planuri / Schițe / Relevee construcție;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Coeficienți de actualizare aprobați de MLPTL (după caz);
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și reprezentantul proprietarului și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și reprezentantul proprietarului imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. 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/sau reprezentantul acestuia) 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 ne-ăparente 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;

- Evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ale clădirii/clădirilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim 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 reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- 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. Întrucât 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 metodelor 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:

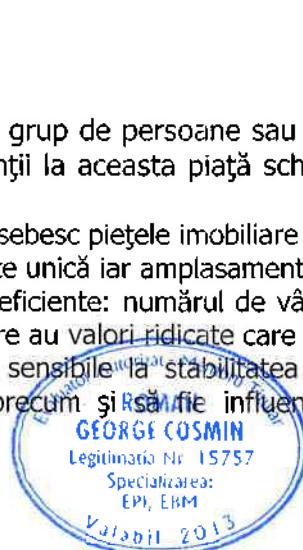
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.

## 2. Analiza pieței imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul





creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

- ✓ Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, în ultima perioadă având un trend descrescător.

### ***Piața imobiliară specifică proprietății evaluate***

Imobilul evaluat este situat în zona centrală a orașului Zlatna pe str. Tudor Vladimirescu, la parterul blocului nr. 13, județul Alba.

La data evaluării nu există o piață imobiliară specifică în zona analizată sau în zone asimilabile. Utimele tranzacții cu proprietăți comerciale s-au consumat în anul 2010. Din acest motiv nu putem vorbi de o piață imobiliară specifică în orașul Zlatna, zonă în care la data evaluării nu se regăsesc nici măcar oferte de vânzare ale unor construcții sau proprietăți similare ori cel puțin asimilabile.

Ultima tranzacție despre care evaluatorul are informații s-a realizat în anul 2010 și se referă la o clădire cu utilitate comercială de tip "Hotel restaurant", cu regim de înălțime S+P+E+M. Această tranzacție este singura care poate indica nivelul depreciilor funcționale și economice suferite de clădirile de tip comercial amplasate în zona analizată.

### ***Analiza ofertei***

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare nu este prezentă pe piață, datorită blocajului pieței imobiliare și datorită lipsei unui mediu economic activ.

### ***Închirieri***

Nu sunt informații despre închirieri ale unor proprietăți similare sau comparabile.

### ***Analiza cererii***

Nu sunt informații despre existența cererii pentru proprietăți similare activului evaluat, această situație datorându-se în principal lipsei unui mediu economic activ.

### ***Echilibrul pieței. Previziuni***

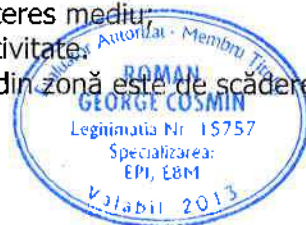
Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Datorită lipsei ofertei și cererii pe piața imobiliară locală, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

Dezvoltarea pieței specifice nu poate fi posibilă în absența dezvoltării economice a orașului și a zonei, ori dezvoltarea acesteia se lasă de mult timp așteptată, perspectiva unei relansări economice a zonei fiind tot mai îndepărtată.

În concluzie, având în vedere aspectele prezentate mai sus, imobilul evaluat este caracterizat de următoarele elemente:

- este amplasată într-o zonă de interes mediu;
- prezintă un nivel mediu de atractivitate;
- tendința prețurilor proprietăților din zonă este de scădere.



### 3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

#### 3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea domnului Demenic Daniel, reprezentantul SC DEMENIC COMPANY SRL.

#### 3.2 Proprietar

SC DEMENIC COMPANY SRL, cu sediul în Zlatna.

#### 2.3 Dreptul de proprietate

Conform declarațiilor reprezentantului proprietarului, acesta a dobândit imobilul prin cumpărare, dreptul de proprietate asupra spațiului comercial\_magazin subiect aparține S.C DEMENIC COMPANY S.R.L. cu sediul în localitatea Zlatna, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J01/487/1993.

Deși a fost solicitat, nu a fost pus la dispoziție un extras CF, fapt pentru care dreptul de proprietate se presupune că este legal și că aparține clientului (solicitantului evaluării).

### 4. Evaluarea imobilului

#### 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării

În abordarea prin venit este măsurată valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce derivă din cadrul proprietății. Fluxurile de venituri ale unei proprietăți și valoarea de revânzare după durată de previziune explicită vor fi convertite într-o valoare prezentă.

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierea acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt informații despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile, date care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode. *În aceste condiții, în opinia evaluatorului, abordare prin piață nu este adecvată.*

Pentru evaluare s-a ales metoda prin cost și metoda prin venit.

#### 4.2 Date generale privind imobilul evaluat

##### Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

##### Descrierea zonei

Imobilul evaluat este situat în zona centrală a orașului Zlatna pe str. Tudor Vladimirescu, , la parterul blocului nr. 13, județul Alba.

Zona de amplasare este dezvoltată din punct de vedere edilitar.

Imobilul beneficiază de următoarele utilități: apă curentă, canalizare, curent electric;

##### Descrierea amenajărilor și construcției

##### Descrierea imobilului

Magazinul este situat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4, are o suprafață construită de 96,14 mp și o suprafață utilă de 83,60 mp și este format practic din două spații cu suprafețele construite de 38,02 mp (la fațada principală a blocului de locuințe), respectiv. 58,12 mp (la fațada secundară a blocului de locuințe)

Spațiul comercial analizat este compus din două săli de vânzare și un grup sanitar.

Construcția are următoarele caracteristici fizice și constructive:

- Infrastructura: fundații din beton, continue sub diafragme și izolate sub stâlpi din b.a.
- Suprastructura: cadre și diafragme din beton armat, închideri panouri prefabricate din beton armat, panșeu din beton armat.
- Compartimentări din zidărie BCA;



Finisajele exterioare constau în tencuieli drișcuite, zugrăveli în culori de apă și lavabile, plăcări ceramice pe fațadă, tâmplăria din aluminiu cu geam termopan.

Finisajele interioare constau în pardoseli din gresie, tencuieli drișcuite fin, zugrăveli lavabile.

Instalații: sanitare, electrice, de încălzire cu centrală termică ce aparține apartamentului de la etaj.

Anul PIF 1985 (aprox.).

Starea tehnică a construcției este bună.

#### 4.3 Teren

Terenul aferent proprietății, nu face obiectul prezentei evaluări.

#### 4.4 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată 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.

**Cea mai buna utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului, suprafața și amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliară comercială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă**\_se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

### 5. Abordarea prin capitalizarea venitului

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, această 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.
- determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Relația de calcul este  $V_p = VNE/c$ , unde: VNE = venitul net anual realizat din exploatarea proprietății  
c = rata de capitalizare

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

#### 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 chiriile practicate pe





piața imobiliară specifică pentru spații care au caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de (2 - 4) Euro/mp/lună suprafață închiriabilă.

Pentru spațiul comercial analizat se consideră o chirie obținabilă medie de cca. 3 Euro/mp suprafață utilă/lună, ceea ce conduce la o chirie totală de 250 Euro/lună.

Pentru estimarea chiriei obținabile s-au utilizat informații de piață referitoare la închirieri ale unor spații comerciale-clădiri, fără teren aferent în proprietate.

- Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: (8 - 10)% cheltuieli aferente proprietarului (impozite, întreținere, reparații curente, management, pază, curățenie etc.) – cheltuieli de exploatare.

### 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 rata de baza deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

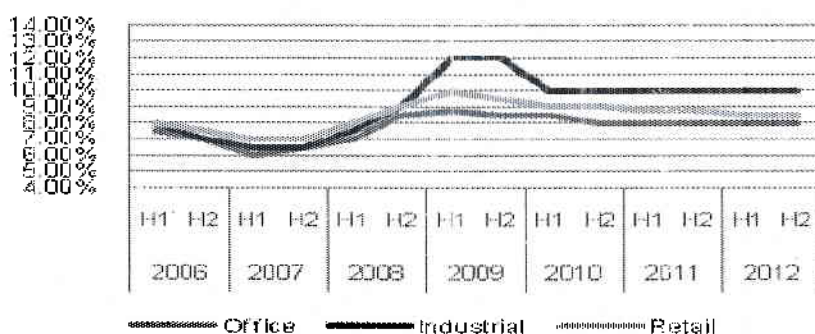
În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia ca **ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează în intervalul de valori (8 - 9) %**. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

La momentul actual este dificil de stabilit ratele de capitalizare aferente veniturilor nete datorita lipsei vânzărilor. Din acest motiv am apelat la calculele/studiile efectuate de instituții de analiză imobiliară internaționale de mare reputație.

În ultimele studii ale prestigioasei companii de consultanță Colliers International, de la mijlocul anului 2012 se precizează ca rata de capitalizare pentru imobilele comerciale, de birouri și industriale s-a menținut în ultimul an la cotele la care aceasta s-a stabilizat în anul 2010.

Astfel în studiul de anul trecut se prezintă următoarea evoluție a ratelor de capitalizare pe segmentele industrial, de office și de retail – vezi graficul următor:

### PRIME (NET INITIAL) YIELDS



Source: Colliers International

Având în vedere datele furnizate de ultimul studiu Colliers International Romania și amplasarea spațiului analizat, respectiv în orașul Zlatna, județul Alba, **rata de capitalizare utilizată** a fost de **10%** (rezultat prin corectarea pozitivă cu 10% a reței de capitalizare inițială de studiul Colliers International Romania) pentru proprietăți asimilabile.

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de randament a imobilului obiect al evaluării sunt prezentate în tabelul următor:





## ESTIMAREA VALORII DE PIATA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITURILOR

SPATIU COMERCIAL		
Suprafata utila (mp)		<b>84</b>
Chiria lunara medie (EUR/luna/mp)		<b>3.0</b>
Chiria lunara (EUR/luna)		<b>250</b>
Venituri brute potentionale VBP (EUR/an)		3,000
Total VBP (eur/an)		3,000
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2,400
Total VBE (eur/an)		2,400
Chetuieli exploatare	10%	240
Costuri reamenajare (reparatii )		-
Venit net efectiv (eur/an)		2,160
Total VNE (eur/an)		2,160
Rata de capitalizare		10%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (eur)		<b>21,600</b>
rotund		<b>21,600 €</b>
<b>Total valoare de randament (Eur)</b>		<b>21,600 €</b>
<b>Total valoare de randament (Lei)</b>		<b>95,700 lei</b>

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării veniturilor și anume:

$$V_{\text{randament}} = 95.700 \text{ Lei, echivalent } 21.600 \text{ Euro}$$

## 6. Abordarea prin cost

Prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate este Volumul I din Costuri de înlocuire – Costuri de reconstrucție Clădiri rezidențiale \_ Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București 2009 și Volumul II din Costuri de înlocuire – Costuri de reconstrucție Clădiri comerciale \_ Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București 2010. Prin această procedură s-a estimat costul de înlocuire net al construcției/construcțiilor aferentă/aferente proprietății.

Pe baza acestei metodologii, în acceptul ipotezelor considerate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de "reconstrucție" – **cost de înlocuire brut**.
2. Estimarea **deprecierii totale** a construcției, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții), a constatărilor cu ocazia inspecției la fața locului și pe baza aprecierii de pierdere de valoare din neadecvări sau cauze externe.
3. Determinarea valorii rămase actuale – **cost de înlocuire net** – prin scăderea deprecierii totale din valoarea de "reconstrucție".

Deprecierea fizică se refera la stadiul fizic al clădirii, structura și partiționare, inclusiv a ușilor, ferestrelor și finisajelor interioare.

Deprecierea funcțională se refera la o distribuție și dotare a spațiului inadecvata ținând seama de standardele actuale, dar și de cerințele unui potențial investitor.

Deprecierea economică se raportează la devalorizarea importanței economice a zonei, care a devenit mai puțin atractivă datorită dezvoltării unei noi zone sau datorită prezentei unui factor perturbator factori de poluare.

În cazul construcției analizate au fost identificate: depreciere economică (datorată caracterului pasiv al pieței specifice) și depreciere fizică.

În **Anexă** sunt prezentate fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net al construcției și estimarea valorii de piață a acesteia.

### REZULTATUL ABORDĂRII PRIN COST

Rezultatul obținut prin abordarea prin cost este:

$$V_{\text{cost}} = 105.400 \text{ Lei, echivalent } 23.800 \text{ Euro, valoarea nu conține TVA.}$$



## 7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Proprietatea imobiliară „MAGAZIN” amplasat în orașul Zlatna, str. Tudor Vladimirescu, la parterul blocului nr. 13, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., conform actelor de proprietate prezentate de către client și anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluată după cum urmează:

Valoarea obținută prin metoda capitalizării venitului: = 95.700 Lei  
Valoarea obținută prin metoda costului: = 105.400 Lei

Având în vedere poziția proprietății, datele de pe piață despre tranzacții și oferte de vânzare similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este: **valoarea justă** a imobilului **este de 105.400 Lei**, echivalent 23.800 Euro, la cursul valutar de 4.4291 lei/eur, valabil pentru data de referință a evaluării, respectiv 31.12.2012.

Ing. Roman George Cosmin  
Evaluator Autorizat EPI EBM  
Membru titular ANEVAR



Fotografii





Fisa calcul cost

Proprietar: SC DEMENIC COMPANY SRL  
 Denumire și adresă obiectiv: SPATIU COMERCIAL, Zlatna Str. Tudor Vladimiresou, bloc nr. 13, jud Alba  
 Data evaluării: 31.12.2012  
 Suprafața construită So (mp) = 96.1  
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 96.1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Total cost	Coef. corecție	Coef. corecție	Cost total
		So / Sdc (mp)	(euro/mp, lei/mp)	(euro, lei)	distanță de transport	manopera	(euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură:</b>							
1	6CPSM3504E	96.1	82.2	7,902.7	0.997	0.965	7,603.2
2	Subsol (structura)	0.0	185.5	0.0	0.997	0.965	0.0
3					0.997	0.965	0.0
Total							7,603.2
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	6CPPM3504E	96.1	299.3	28,774.7	0.997	0.965	27,684.3
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							27,684.3
<b>Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)</b>							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
<b>Finisaj interior:</b>							
1	FOBMAG	96.1	235.7	22,660.2	0.997	0.965	21,801.6
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							21,801.6
<b>Instalații electrice</b>							
1	ELMAG	96.1	105.3	10,123.5	0.997	0.965	9,739.9
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							9,739.9
<b>Instalații sanitare</b>							
1	SAMAG	0.0	26.0	0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
<b>Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)</b>							
1	LAVWC_Vol I pag. 37	1.0	332.9	332.9	0.997	0.965	320.3
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							320.3
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>							
1	INMAG	96.1	17.5	1,682.5	0.997	0.965	1,618.7
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							1,618.7
<b>Invelitori</b>							
1				0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
<b>Terasă</b>							
1	TENEMAE	0.0	20.5	0.0	0.997	0.965	0.0
2				0.0	0.997	0.965	0.0
Total							0.0
<b>Finisaj fațadă și tavan (salon pentru suprafețe opace)</b>							
1	Fatada tamplarie	10.0	124.0	1,240.0	0.997	0.965	1,193.0
2	FALUCOB	0.0	105.1	0.0	0.997	0.965	0.0
3			89.9	0.0	0.997	0.965	0.0
Total							1,193.0
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>69,950.9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUROmp, LEI/mp)</b>							<b>727.7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							<b>58,798.7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUROmp, LEI/mp)</b>							<b>585.8</b>

4. STABILIREA DEPRECIERILOR

\* condiții de exploatare  
 \* starea tehnica

normale  
 foarte buna

4.1. Gradul de uzura fizica:	19.15%	47,532
* Structura	20%	
* Inchideri si compartimentari	20%	
* Finisaje	15%	
* Instalatii	15%	
4.2. Neadekvare functionala	0.00%	47,532
4.3. Depreciere din cauze externe	50.00%	23,766

5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE (CIN)

23,800 EUR

249 EUR/mp

6. VALOARE TEREN AFERENT

0 EUR

7. VALOAREA PROPRIETATII - ABORDAREA PRIN COST

23,800 EUR

105,400 LEI



# Raport Evaluare "MAGAZIN"

## DETERMINAREA DEPRECIERII EXTERNE (ECONOMICE)

ADRESA CLĂDIRII: orasul Zlatna str. Tudor Vladimirescu  
Sc = 99 MP Sdc (MP) = 396

LEI

### 1. INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA

Nr. cr.	Tip fundatie (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip fundatie	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FC	99.00	395.20	39,124.80	0.997	0.9650	37,642.17
2	6ZROI29PFS	99.00	564.50	55,885.50	0.997	0.9650	53,767.72
<b>TOTAL INFRASTRUCTURA</b>							<b>91,409.89</b>
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6ZBCA24PS	99.00	638.30	63,191.70	0.997	0.9650	60,797.05
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL PARTER</b>							<b>60,797.05</b>
Nr. cr.	Tip etaj 1 (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6ZBCA24ES	99.00	638.30	63,191.70	0.997	0.9650	60,797.05
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL ETAJ</b>							<b>60,797.05</b>
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6ZBCA24M	99.00	285.00	28,215.00	0.997	0.9650	27,145.79
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL MANSARDĂ</b>							<b>27,145.79</b>
<b>TOTAL MP</b>		396					
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA</b>							<b>240,149.78</b>
<b>TOTAL PRET / MP</b>							<b>606.44</b>

### 2. FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINSDAPP2S Vol II p. 149	99.00	334.60	33,125.40	0.997	0.9650	31,870.11
2	FINRRBF2S Vol II p. 149	99.00	613.10	60,696.90	0.997	0.9650	58,396.79
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>							<b>90,266.90</b>
Nr. cr.	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINICAP2S Vol II p. 149	99.00	319.00	31,581.00	0.997	0.9650	30,384.24
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ</b>							<b>30,384.24</b>
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINICAP2S Vol II p. 149	99.00	319.00	31,581.00	0.997	0.9650	30,384.24
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL FINISAJ MANSARDĂ</b>							<b>30,384.24</b>
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL FINISAJ SCARĂ</b>							<b>0.00</b>
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp învelitoare / terasă	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTIG Vol II p. 149	129.00	363.40	46,878.60	0.997	0.9650	45,102.14
2			0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASA</b>							<b>45,102.14</b>
<b>TOTAL MP</b>		396					
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR SI ÎNVELITOARE / TERASA</b>							<b>196,137.52</b>
<b>TOTAL PRET / MP</b>							<b>495.30</b>

### 3. INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp instalatie	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol ELECTRODEP Vol II p. 100	99.00	48.77	4,828.23	0.997	0.9650	4,645.26
2	Parter INSTELP2S Vol II p. 149	99.00	112.30	11,117.70	0.997	0.9650	10,696.39
3	Etaj 1	99.00	112.30	11,117.70	0.997	0.9650	10,696.39
6	Mansardă	99.00	112.30	11,117.70	0.997	0.9650	10,696.39
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							<b>36,255.43</b>
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Suprafata construita (mp)	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C	D	E	F=BxCxD
1	Subsol				0.997	0.9650	0.00
2	Parter INSTGRP2S Vol II p. 149	99.00	74.80	7,900.20	0.997	0.9650	7,600.82
3	Etaj 1		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
6	Mansardă		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>							<b>7,600.82</b>
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafata construita (mp)	Cost / mp instalatie	Total cost catalog	Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
2	Parter INCCONV Vol I p. 37	396.00	113.10	44,787.60	0.997	0.9650	43,090.37
3	Etaj 1		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
6	Mansardă		0.00	0.00	0.997	0.9650	0.00
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							<b>43,090.37</b>
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>87,426</b>
<b>TOTAL PRET LEI / MP</b>							<b>278</b>
<b>TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>523,713</b>
<b>PREȚ FINAL LEI / MP</b>							<b>1,323</b>
<b>PREȚ FINAL EUR / MP, cu TVA</b>							<b>299</b>
<b>PREȚ FINAL EUR / MP, fara TVA</b>							<b>251</b>

### 4. STABILIREA GRADULUI DE UZURA

* condiții de exploatare	no male	
* starea tehnica	foarte buna	
4.1. Gradul de uzura fizica:	7.15%	408,628
* Structura	5%	
* Incluziuni si compartimentari	5%	
* Finisaje	10%	
* Instalatii	10%	
4.2. Neadequare functionala	5.00%	388,197
4.3. Depreciere din cauze externe	0.00%	388,197

### 5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCȚIE (CIN)

	388,200 LEI
	87,600 EUR
	221 EUR/MP
<b>VALOARE DETANZACIONARE POTENTIALA FEBRUARIE 2010:</b>	
	203,000 LEI
	49,800 EUR
	126 EUR/MP
	101 EUR/MP

VALOARE DETANZACIONARE DECEMBRIE 2012, corectie negativa 20% (trend descendent al pietei specifice)

DEPRECIERE EXTERNA (ECONOMICA) REZULTATA

55%









Fisa mijlocului fix

Unitatea: SC DEMENIC COMPANY SRL Zlatna		Grupa: 1 - CONSTRUCTII					
<b>FISA MIJLOCULUI FIX</b>		Cadastru de clasificare: 1.1.1 Categorii Industriale					
Numar inventar: 6		Data dării în folosință: OCTOMBRIE 2000					
Fel, serie, numărul și data documentului de proveniență: Proces-verbal 3 / 31.12.2007		Data anului în care a început amortizarea: OCTOMBRIE 2000					
Valoarea de inventar: 80.160,00		Durata normală de funcționare: 40 ani (480 luni)					
Amortizarea lunară: 166,15		Cota de amortizare: 0,21 %					
Denumirea mijlocului fix și caracteristicile tehnice: MAGAZIN		Pag. 1 / 2					
Accesorii:							
D o c u m e n t e		Operatiunile care privesc miscarea cresterea sau diminuarea mijl. fix	Valoarea de inventar	Rata lun. de amortiz.	Valoarea amortizata	Valoarea ramasa	Obs.
Data	Numar						
31.12.07	3	Intrare prin "preluare inventar mijl. fix"	80.160,00	166,15	14.529,00	65.631,00	
31.01.08	L18	Amort. lunara - IAN. 2008 (87/480)	80.160,00	166,15	14.695,15	65.464,85	
29.02.08	L26	Amort. lunara - FEB. 2008 (88/480)	80.160,00	166,15	14.861,30	65.298,70	
31.03.08	L36	Amort. lunara - MAR. 2008 (89/480)	80.160,00	166,15	15.027,45	65.132,55	
30.04.08	L46	Amort. lunara - APR. 2008 (90/480)	80.160,00	166,15	15.193,60	64.966,40	
31.05.08	L56	Amort. lunara - MAI 2008 (91/480)	80.160,00	166,15	15.359,75	64.800,25	
30.06.08	L66	Amort. lunara - IUN. 2008 (92/480)	80.160,00	166,15	15.525,90	64.634,10	
31.07.08	L76	Amort. lunara - IUL. 2008 (93/480)	80.160,00	166,15	15.692,05	64.467,95	
31.08.08	L86	Amort. lunara - AUG. 2008 (94/480)	80.160,00	166,15	15.858,20	64.301,80	
30.09.08	L96	Amort. lunara - SEP. 2008 (95/480)	80.160,00	166,15	16.024,35	64.135,65	
31.10.08	L106	Amort. lunara - OCT. 2008 (96/480)	80.160,00	166,15	16.190,50	63.969,50	
30.11.08	L116	Amort. lunara - NOV. 2008 (97/480)	80.160,00	166,15	16.356,65	63.803,35	
31.12.08	L126	Amort. lunara - DEC. 2008 (98/480)	80.160,00	166,15	16.522,80	63.637,20	
31.01.09	L16	Amort. lunara - IAN. 2009 (99/480)	80.160,00	166,15	16.688,95	63.471,05	
28.02.09	L26	Amort. lunara - FEB. 2009 (100/480)	80.160,00	166,15	16.855,10	63.304,90	
31.03.09	L36	Amort. lunara - MAR. 2009 (101/480)	80.160,00	166,15	17.021,25	63.138,75	
30.04.09	L46	Amort. lunara - APR. 2009 (102/480)	80.160,00	166,15	17.187,40	62.972,60	
31.05.09	L56	Amort. lunara - MAI 2009 (103/480)	80.160,00	166,15	17.353,55	62.806,45	
30.06.09	L66	Amort. lunara - IUN. 2009 (104/480)	80.160,00	166,15	17.519,70	62.640,30	
31.07.09	L416	Modificare date mijl. fix	-80.160,00	166,15	-16.522,80	-63.637,20	
31.07.09	L416	Modificare date mijl. fix	89.217,00	190,30	16.522,80	72.694,20	
31.07.09	L424	Modificare date mijl. fix	-80.160,00	166,15	-16.522,80	-63.637,20	
31.07.09	L424	Modificare date mijl. fix	89.217,00	190,30	16.522,80	72.694,20	
31.07.09	L76	Amort. lunara - IUL. 2009 (105/480)	89.217,00	190,30	16.713,10	72.503,90	
31.08.09	L86	Amort. lunara - AUG. 2009 (106/480)	89.217,00	190,30	16.903,40	72.313,60	
30.09.09	L96	Amort. lunara - SEP. 2009 (107/480)	89.217,00	190,30	17.093,70	72.123,30	
31.10.09	L106	Amort. lunara - OCT. 2009 (108/480)	89.217,00	190,30	17.284,00	71.933,00	
30.11.09	L116	Amort. lunara - NOV. 2009 (109/480)	89.217,00	190,30	17.474,30	71.742,70	
31.12.09	L126	Amort. lunara - DEC. 2009 (110/480)	89.217,00	190,30	17.664,60	71.552,40	
31.01.10	L16	Amort. lunara - IAN. 2010 (111/480)	89.217,00	190,30	17.854,90	71.362,10	
28.02.10	L26	Amort. lunara - FEB. 2010 (112/480)	89.217,00	190,30	18.045,20	71.171,80	
31.03.10	L36	Amort. lunara - MAR. 2010 (113/480)	89.217,00	190,30	18.235,50	70.981,50	
30.04.10	L46	Amort. lunara - APR. 2010 (114/480)	89.217,00	190,30	18.425,80	70.791,20	
31.05.10	L56	Amort. lunara - MAI 2010 (115/480)	89.217,00	190,30	18.616,10	70.600,90	
30.06.10	L66	Amort. lunara - IUN. 2010 (116/480)	89.217,00	190,30	18.806,40	70.410,60	
31.07.10	L76	Amort. lunara - IUL. 2010 (117/480)	89.217,00	190,30	18.996,70	70.220,30	
31.08.10	L86	Amort. lunara - AUG. 2010 (118/480)	89.217,00	190,30	19.187,00	70.030,00	
30.09.10	L96	Amort. lunara - SEP. 2010 (119/480)	89.217,00	190,30	19.377,30	69.839,70	





31.10.10	L106	Amort.Lunara-OCT.2010(120/480)	89.217,00	190,30	19.567,60	69.649,40
30.11.10	L116	Amort.Lunara-NOV.2010(121/480)	89.217,00	190,30	19.757,90	69.459,10
31.12.10	L126	Amort.Lunara-DEC.2010(122/480)	89.217,00	190,30	19.948,20	69.268,80
31.01.11	L16	Amort.Lunara-JAN.2011(123/480)	89.217,00	190,30	20.138,50	69.078,50
28.02.11	L26	Amort.Lunara-FEB.2011(124/480)	89.217,00	190,30	20.328,80	68.888,20
31.03.11	L36	Amort.Lunara-MAR.2011(125/480)	89.217,00	190,30	20.519,10	68.697,90
30.04.11	L46	Amort.Lunara-APR.2011(126/480)	89.217,00	190,30	20.709,40	68.507,60
31.05.11	L56	Amort.Lunara-MAI.2011(127/480)	89.217,00	190,30	20.899,70	68.317,30
30.06.11	L66	Amort.Lunara-JUN.2011(128/480)	89.217,00	190,30	21.090,00	68.127,00
31.07.11	L76	Amort.Lunara-JUL.2011(129/480)	89.217,00	190,30	21.280,30	67.936,70
31.08.11	L86	Amort.Lunara-AUG.2011(130/480)	89.217,00	190,30	21.470,60	67.746,40
30.09.11	L96	Amort.Lunara-SEP.2011(131/480)	89.217,00	190,30	21.660,90	67.556,10
31.10.11	L106	Amort.Lunara-OCT.2011(132/480)	89.217,00	190,30	21.851,20	67.365,80
30.11.11	L116	Amort.Lunara-NOV.2011(133/480)	89.217,00	190,30	22.041,50	67.175,50
31.12.11	L126	Amort.Lunara-DEC.2011(134/480)	89.217,00	190,30	22.231,80	66.985,20
31.01.12	A16		89.217,00	190,30	22.422,10	<b>66.794,90</b>
29.02.12	A26		89.217,00	190,30	22.612,40	66.604,60
31.03.12	A36		89.217,00	190,30	22.802,70	66.414,30
30.04.12	A46		89.217,00	190,30	22.993,00	66.224,00
31.05.12	A56		89.217,00	190,30	23.183,30	66.033,70
30.06.12	A66		89.217,00	190,30	23.373,60	65.843,40
31.07.12	A76		89.217,00	190,30	23.563,90	65.653,10
31.08.12	A86		89.217,00	190,30	23.754,20	65.462,80
30.09.12	A96		89.217,00	190,30	23.944,50	65.272,50
31.10.12	A106		89.217,00	190,30	24.134,80	65.082,20
30.11.12	A116		89.217,00	190,30	24.325,10	64.891,90
31.12.12	A126		89.217,00	190,30	24.515,40	64.701,60

14-2-2







31.12.10	L127	Amort.lunara-DEC.2010(113/480)	40.083,00	83,02	8.201,72	31.091,28
31.01.11	L17	Amort.lunara-IAN.2011(114/480)	40.083,00	83,02	8.284,74	31.298,26
29.02.11	L27	Amort.lunara-FEB.2011(115/480)	40.083,00	83,02	8.367,76	31.715,24
31.03.11	L37	Amort.lunara-MAR.2011(116/480)	40.083,00	83,02	8.450,78	31.632,22
30.04.11	L47	Amort.lunara-APR.2011(117/480)	40.083,00	83,02	8.533,80	31.549,20
31.05.11	L57	Amort.lunara-MAI.2011(118/480)	40.083,00	83,02	8.616,82	31.466,18
30.06.11	L67	Amort.lunara-IUN.2011(119/480)	40.083,00	83,02	8.699,84	31.383,16
31.07.11	L77	Amort.lunara-IUL.2011(120/480)	40.083,00	83,02	8.782,86	31.300,14
31.08.11	L87	Amort.lunara-AUG.2011(121/480)	40.083,00	83,02	8.865,88	31.217,12
30.09.11	L97	Amort.lunara-SEP.2011(122/480)	40.083,00	83,02	8.948,90	31.134,10
31.10.11	L107	Amort.lunara-OCT.2011(123/480)	40.083,00	83,02	9.031,92	31.051,08
30.11.11	L117	Amort.lunara-NOV.2011(124/480)	40.083,00	83,02	9.114,94	30.968,06
31.12.11	L127	Amort.lunara-DEC.2011(125/480)	40.083,00	83,02	9.197,96	30.885,04
31.01.12	A17		40.083,00	83,02	9.280,98	30.802,02
29.02.12	A27		40.083,00	83,02	9.364,00	30.719,00
31.03.12	A37		40.083,00	83,02	9.447,02	30.635,98
30.04.12	A47		40.083,00	83,02	9.530,04	30.552,96
31.05.12	A57		40.083,00	83,02	9.613,06	30.469,94
30.06.12	A67		40.083,00	83,02	9.696,08	30.386,92
31.07.12	A77		40.083,00	83,02	9.779,10	30.303,90
31.08.12	A87		40.083,00	83,02	9.862,12	30.220,88
30.09.12	A97		40.083,00	83,02	9.945,14	30.137,86
31.10.12	A107		40.083,00	83,02	10.028,16	30.054,84
30.11.12	A117		40.083,00	83,02	10.111,18	29.971,82
31.12.12	A127		40.083,00	83,02	10.194,20	29.888,80

14-2-2



**ROMAN GEORGE COSMIN P.F.A.**

**GEROconsulting**

C.I.F. 20478370

REGISTRUL COMERȚULUI: F01/456/2004

EVALUĂRI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

SERVICIU EXTERN DE PREVENIRE ȘI PROTECȚIE

Tel: 0744 571067, E-mail: geroconsulting@yahoo.com – Alba Iulia, Str. Gemina nr. 2 bl. AC17, ap. 13, jud ALBA

# RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIZĂRI CORPORALE DE NATURA CLĂDIRILOR

Proprietățile imobiliare

**RESTAURANT BREAZA** (Nr. Inv. 130) și **PARFUMERIE** (Nr. inv. 131)

**Adresa:** Zlatna Piața Unirii nr. 2, jud. Alba

**Proprietar:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.

**Solicitant:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.

**Destinatar:** S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.



*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 P.F.A. ROMAN GEORGE COSMIN și al clientului respectiv destinatarului – S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L..*

**Către: Conducerea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.**

**Referitor la:** întocmire raport evaluare pentru imobilele "RESTAURANT BREAZA (nr. inv. 130) și PARFUMERIE (nr. inv. 131)", situate în Zlatna, Piața Unirii nr. 2, jud. Alba, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., descrise în cuprinsul raportului de evaluare, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste a imobilelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), **în vederea raportării financiare.**

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 - SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară**. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

Atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

a) „Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).

b) „Dacă nu există date de piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe bază de venit sau prin costul de înlocuire net” (IAS 16, paragraful 33). IVSC consideră că un evaluator calificat trebuie să raporteze *valoarea de piață* a activului, atunci când efectuează o evaluare cu acest scop (situațiile financiare n.t.). Orice ipoteze sau opinii exprimate în aplicarea *valorii de piață* trebuie discutate cu reprezentanții entității și prezentate în raport.

**Stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare pentru raportare financiară.** Termenii "valoare de piață" și "valoare justă", așa cum apar în standardele contabile, sunt compatibile, chiar dacă nu sunt întotdeauna aceleași. Valoarea justă, ca și concept contabil, este definită în Standardele Internaționale de Contabilitate, cât și în alte standarde de contabilitate ca fiind valoarea la care un bun poate fi tranzacționat în mod voluntar sau ca fiind o datorie dedusă între părțile care cunosc faptele, în cadrul unei tranzacții care are un preț determinat obiectiv. Valoarea justă este folosită, în general, în raportarea financiară, nu doar ca valoare de piață, cât și ca valoare non-comercială. Atunci când valoarea de piață a unui bun poate fi stabilită, această valoare va fi egală cu valoarea justă (IVS – Concepte și Principii, paragraful 8.1).

„Activele evaluate pentru raportarea financiară, cu excepția cazului în care circumstanțele și detalierea prezentării fac insuficientă aceasta, trebuie evaluate după cum urmează:

✓ Toate proprietățile nespecializate, inclusiv proprietățile comerciale specializate vor fi evaluate pe baza valorii de piață, conform cu IVS Cadru General.

✓ Proprietățile specializate vor fi evaluate utilizând CIN, conform cu IVS Cadru General”

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a obiectivelor așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 – SEV 100 - Cadru General.**

Conform acestui standard, *valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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 imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

✓ STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2014





- ✓ SEV 100 - Cadrul General;
- ✓ SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării
- ✓ SEV 103 - Raportare;
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- ✓ GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării (Declarația de conformitate)*; (1) *Premisele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la proprietatea în cauză; (3) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a imobilelor "RESTAURANT BREAZA (nr. inv. 130) și PARFUMERIE (nr. inv. 131)", situate în Zlatna, Piața Unirii nr. 2, jud. Alba, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., descrise în cuprinsul raportului de evaluare, este de **308.900 Lei**, echivalent 68.900 Euro, la cursul valutar 4,4834 lei/ EUR, valabil pentru data de referință a evaluării (31.12.2014).

Pe fiecare corp de proprietate/clădiri (conform înregistrărilor contabile ale societății), valoarea totală a clădirilor se repartizează astfel:

Nr. crt	Denumire construcții	Nr. Inv	S constr. (mp)	Valoare (Lei)	Valoare (Eur)
1	RESTAURANT BREAZA	130	376,00	277.600	61.900
2	PARFUMERIE	131	42,45	31.300	7.000
	<b>TOTAL CLĂDIRI</b>		<b>418,45</b>	<b>308.900</b>	68.900

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 un imobil;
- Valoarea nu include TVA;
- 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 metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Cu stimă,  
Ing. Roman George Cosmin  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## CUPRINS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....	5
<b>1. GENERALITĂȚI .....</b>	<b>6</b>
1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului .....	6
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate .....	6
1.3 Data estimării valorii .....	7
1.4 Moneda raportului .....	7
1.5 Standardele aplicate .....	7
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații) .....	7
1.7 Clauza de nepublicare .....	7
1.8 Responsabilitatea față de terți .....	8
1.9 Ipoteze și condiții limitative .....	8
1.9.1 Ipoteze .....	8
1.9.2 Condiții limitative: .....	9
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>9</b>
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	9
Analiza cererii .....	10
Echilibrul pieței. Previziuni .....	10
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI .....</b>	<b>10</b>
3.1 Clientul .....	10
3.2 Proprietar .....	10
3.3 Dreptul de proprietate .....	10
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI .....</b>	<b>10</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării .....	10
4.2 Date generale privind imobilul evaluat .....	11
4.3 Cea mai bună utilizare .....	11
4.4 Abordări în evaluare .....	12
4.4.1 Abordarea prin cost .....	12
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>13</b>
ANEXE: .....	14
Fișa calcul cost .....	14
Relevu / Schiță .....	16
Fișa mijlocului fix .....	17
Fotografii .....	19



**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Evaluatorul își asumă răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de beneficiarul lucrării și declară ca:

- Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de Etică.
- Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Ing. Roman George Cosmin  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR





## 1. Generalități

### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilele "RESTAURANT BREAZA (nr. inv. 130) și PARFUMERIE (nr. inv. 131)", situate în Zlatna. Piața Unirii nr. 2, jud. Alba, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Terenul aferent proprietății, nu face obiectul prezentului raport de evaluare, conform solicitării proprietarului.

**Scopul evaluării** este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a imobilelor, în vederea raportării financiare.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.** cu sediul Zlatna str. Podul lui Paul, nr. 34, județul Alba, în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 - SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară**. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

Atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

a) „Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).

b) „Dacă nu există date de piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe bază de venit sau prin costul de înlocuire net” (IAS 16, paragraful 33). IVSC consideră că un evaluator calificat trebuie să raporteze *valoarea de piață* a activului, atunci când efectuează o evaluare cu acest scop (situațiile financiare n.t.). Orice ipoteze sau opinii exprimate în aplicarea *valorii de piață* trebuie discutate cu reprezentanții entității și prezentate în raport.

**Stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare pentru raportare financiară.** Termenii "valoare de piață" și "valoare justă", așa cum apar în standardele contabile, sunt compatibile, chiar dacă nu sunt întotdeauna aceleași. Valoarea justă, ca și concept contabil, este definită în Standardele Internaționale de Contabilitate, cât și în alte standarde de contabilitate ca fiind valoarea la care un bun poate fi tranzacționat în mod voluntar sau ca fiind o datorie dedusă între părțile care cunosc faptele, în cadrul unei tranzacții care are un preț determinat obiectiv. Valoarea justă este folosită, în general, în raportarea financiară, nu doar ca valoare de piață, cât și ca valoare non-comercială. Atunci când valoarea de piață a unui bun poate fi stabilită, această valoare va fi egală cu valoarea justă (IVS – Concepte și Principii, paragraful 8.1).

*„Activele evaluate pentru raportarea financiară, cu excepția cazului în care circumstanțele și detalierea prezentării fac insuficientă aceasta, trebuie evaluate după cum urmează:*

- ✓ *Toate proprietățile nespecializate, inclusiv proprietățile comerciale specializate vor fi evaluate pe baza valorii de piață, conform cu IVS Cadru General.*
- ✓ *Proprietățile specializate vor fi evaluate utilizând CIN, conform cu IVS Cadru General”*

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a obiectivelor așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 – SEV 100 - Cadru General**.



### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 31.12.2014, 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. Inspectia a fost efectuată de către ing. Roman G. Cosmin, în prezenta reprezentantului proprietarului.

**Data de referință a evaluării este 31.12.2014** (curs valutar BNR 4.4834 Lei/Euro).

Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2015.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

### 1.5 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2014
  - SEV 100 - Cadru General;
  - SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării
  - SEV 103 - Raportare;
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
  - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

### 1.6 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

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

#### Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune 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 și schițele puse la dispoziție de către solicitantul evaluării, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (după caz);
- Relevee/Schițe/Planuri (după caz).

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și reprezentantul proprietarului și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### 1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și



contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 1.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și reprezentantul proprietarului imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. 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/sau reprezentantul acestuia) 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 ne-aparente 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;
- Evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ale clădirii/clădirilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim 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 reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- 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. Întrucât 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;
- Suprafețele utilizate în calcul și considerate reale, aferente Restaurantului respectiv Parfumeriei, au fost cele indicate de reprezentantul proprietarului în baza releveului construcției.





### 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 referitor la proprietatea 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, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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.

## 2. Analiza pieței imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.
- ✓ Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, în ultima perioadă având un trend descrescător.

### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilul evaluat este situat în Piața Unirii, în zona centrală a orașului Zlatna, jud. Alba, o zonă mixtă preponderent rezidențială, și comercială.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților cu specific comercial respectiv magazine cu produse alimentare și industriale.



### Analiza ofertei

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare nu este prezentă pe piață, dată fiind în principal situația economico-financiară globală cu puternice influențe în zona analizată unde economia este practic amortizată.

### Închirieri

În ceea ce privește piața chiriilor, acestea în general s-au diminuat foarte mult odată cu scăderea utilității spațiilor cu acest specific, scădere determinată și de restrângere activităților multor agenți economici.

### Analiza cererii

Cererea de cumpărare a unor proprietăți similare nu este prezentă pe piață, dată fiind situația economico financiară globală cu puternice influențe în zona analizată unde economia este practic amortizată.

### Echilibrul pieței. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Există posibilitatea scăderii prețurilor la vânzare / cumpărare precum și posibilitatea diminuării chiriilor.

Datorită lipsei ofertei și cererii pe piața specifică, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

Dezvoltarea pieței specifice nu poate fi posibilă în absența dezvoltării economice a orașului și a zonei, ori dezvoltarea acesteia se lasă de mult timp așteptată, perspectiva unei relansări economice a zonei fiind tot mai îndepărtată.

## 3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

### 3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L.

### 3.2 Proprietar

Proprietarul este S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L. cu sediul în Zlatna, județul Alba.

### 2.3 Dreptul de proprietate

Imobilul a fost dobândit, conform informațiilor furnizate de către proprietar, prin cumpărare.

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un extras de carte funciară.

## 4. Evaluarea imobilului

### 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării

**Abordarea prin venit.** Capitalizarea veniturilor este metoda folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei metode se va apela la ipoteza ca proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri numai din exploatarea imobilului prin închiriere. Având în vedere starea fizică a imobilului analizat, respectiv faptul că finisajele interioare sunt puternic deteriorate, refacerea acestora implică cheltuieli greu de estimat, în opinia evaluatorului această metodă este inadecvată

**Abordarea prin cost** prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare/refacere a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

**Abordarea prin piață** se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode. În aceste condiții **această abordare nu este aplicabilă.**

Pentru evaluare s-a ales metoda costului de înlocuire net.



## 4.2 Date generale privind imobilul evaluat

### Descrierea zonei

Imobilul evaluat este situat în Zlatna, Piața Unirii la nr. 2, jud. Alba, o zonă mixtă preponderent rezidențială și comercială.

### Descrierea construcțiilor

Imobilele evaluate sunt practic o singură construcție tip spațiu comercial, primul tronson fiind spațiul comercial utilizat anterior ca Parfumerie iar al doilea fiind spațiul fostului RESTAURANT BREAZA (nr. inv. 130) și PARFUMERIE (nr. inv. 131).

La data evaluării, imobilul nu este utilizabil, finisajele interioare și instalațiile sunt puternic deteriorate, practic imobilul este în curs de refacere a finisajelor și modernizare, inclusiv a instalațiilor proprii (electrice, sanitare și de încălzire).

Imobilul analizat, o construcție cu regim de înălțime parter, este compusă din: spațiu comercial, depozit, magazii. O baie și două grupuri sanitare.

Infrastructura: fundații din beton, continue sub ziduri din cărămidă și izolate sub stâlpi.

Suprastructura: cadre din beton armat și zidărie portantă din cărămidă, panșee din beton armat.

Ziduri de închidere și compartimentare: zidărie cărămidă

Tâmplăria exterioară din aluminiu cu geam termopan, veche.

Finisajele exterioare: placări cu polistiren și tencuieli drișcuite, fără zugrăveli.

Finisajele interioare: pardoseli din mozaic și gresie, parțial tencuieli normale și zugrăveli în culori de apă, parțial placări cu faianță, puternic deteriorate

Imobilul are suprafața construită totală de 418,45 mp (h = 4 m), din care:

- RESTAURANT BREAZA (nr. inv. 130) și = 376 mp

- PARFUMERIE (nr. inv. 131) = 42,45 mp.

NOTĂ: Suprafețele utilizate în calcul și considerate reale, aferente Restaurantului respectiv Parfumeriei, au fost cele indicate de reprezentantul proprietarului în baza relevului construcției

Instalații: electrice și sanitare, deteriorate – în curs de înlocuire.

Utilități: apă-canalizare, gaz și energie electrică.

Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare, urmare solicitării clientului.

## 4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată 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.

**Cea mai buna utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului, suprafața și amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliară comercială (după finisare). Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





## 4.4 Abordări in evaluare

### 4.4.1 Abordarea prin cost

Abordarea prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost catalogul „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire” autor Corneliu Șchiopu, Editura „IROVAL” București – 2010 și Indici de actualizare 2014-2015. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnice și constructive, și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

#### 1. Stabilirea valorii de înlocuire – **cost de înlocuire net**

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

#### 2. Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - *recuperabilă* (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și - *nerecuperabilă* (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice). S-a estimat o depreciere fizică de 25,5%;

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și - nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus). S-a estimat depreciere funcțională medie de 30%.

- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc. S-a estimat o depreciere economică medie de 25% - lipsa pieței specifice.

*Metodologie, algoritm de calcul, etape:*

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

În anexă sunt prezentate fișele de calcul pentru estimarea valorii de piață a construcțiilor prin metoda costurilor.

Valoarea de piață totală a celor două imobile, rezultată în cadrul abordării prin cost, este (rotund)

$$V_{\text{construcții}} = 308.900 \text{ Lei, echivalent } 68.900 \text{ Euro}$$

Valoarea nu conține TVA

Valoarea de piață esterepartizată pe fiecare imobil (corp de proprietate), astfel:

Nr. crt	Denumire constructii	Nr. Inv	S constr. (mp)	Valoare (Lei)	Valoare (Eur)
1	RESTAURANT BREAZA	130	376,00	277.600	61.900
2	PARFUMERIE	131	42,45	31.300	7.000
	<b>TOTAL CLĂDIRI</b>		<b>418,45</b>	<b>308.900</b>	68.900

Valorile nu conțin T.V.A.



## 5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Imobilele "RESTAURANT BREAZA (nr. inv. 130) și PARFUMERIE (nr. inv. 131)", situate în Zlatna. Piața Unirii nr. 2, jud. Alba, proprietatea S.C. DEMENIC COMPANY S.R.L., conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, au fost evaluate după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului = **308.900 Lei**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorilor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Având în vedere tipul imobilelor, pozițiile lor, datele de pe piață despre tranzacții/oferte similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este: valoarea de piață a imobilelor este cea estimată prin metoda costului de înlocuire net, de **308.900 Lei**, echivalent 68.900 Euro, la cursul valutar 4,4834 lei/ EUR, valabil pentru data de referință a evaluării (31.12.2014).

Pe fiecare corp de proprietate/clădiri (conform înregistrărilor contabile ale societății), valoarea totală a clădirilor se repartizează astfel:

Nr. crt	Denumire constructii	Nr. Inv	S constr. (mp)	Valoare (Lei)	Valoare (Eur)
1	RESTAURANT BREAZA	130	376,00	277.600	61.900
2	PARFUMERIE	131	42,45	31.300	7.000
	<b>TOTAL CLĂDIRI</b>		<b>418,45</b>	<b>308.900</b>	68.900

Ing. Roman George Cosmin  
 Evaluator Autorizat EPI, EBM  
 Membru Titular ANEVAR



## ANEXE:

### Fișa calcul cost

Proprietar: SC DMENIC COMPANY SRL  
 Denumire și adresă obiectiv: "RESTAURANT BREAZA și PARFUMERIE", Zlatna Piata Urii nr. 2, Jud Alba  
 Data evaluării: 31.12.2014  
 Suprafața construită Sc (mp) = 418,45  
 Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 418,45

4,4834

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice de actualizare	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	B1	C=AxBxB1	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură</b>								
1		0,0	402,1	0,9765	0,0	0,997	0,965	0,0
2		0,0			0,0	0,997	0,965	0,0
3						0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Suprastructură / Structură</b>								
1	6STRMAGP	418,5	734,0	1,0027	307.971,6	0,997	0,965	296.301,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								296.301,0
<b>Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)</b>								
1					0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj Interior</b>								
1	FINEMAGP	418,5	482,2	1,0196	205.731,4	0,997	0,965	197.935,2
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								197.935,2
<b>Instalații electrice</b>								
1	INELMAGP	418,5	290,8	0,9320	121.685,3	0,997	0,965	117.074,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								117.074,0
<b>Instalații sanitare</b>								
1	ISAMAGP	418,5	63,7	0,9659	25.746,3	0,997	0,965	24.770,7
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								24.770,7
<b>Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)</b>								
1	LAVWC	0,0	1.424,6	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>								
1	INCMAGP	0,0	60,3	0,9958	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Învelitori</b>								
1	INWTL	418,5	340,4	1,0188	145.118,3	0,997	0,965	139.619,0
2	TERNECIRC	418,5	439,4	1,0517	193.372,9	0,997	0,965	188.045,0
Total								325.864,0
<b>Terasă</b>								
1		0,0	20,5	0,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)</b>								
1	FTERMO5	109,4	165,2	0,9786	17.686,1	0,997	0,965	17.015,9
2		0,0	105,1		0,0	0,997	0,965	0,0
3			89,9		0,0	0,997	0,965	0,0
Total								17.015,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE)								978.780,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE/MP)								2.339,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE)								789.323,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE/MP)								1.886,3

## 4. STABILIREA DEPRECIERILOR

\* condiții de exploatare

normale

\* starea tehnică

foarte buna

4.1. Gradul de uzura fizică:

25,45%

588.440

\* Structura

25%

\* Închideri și compartimentari

25%

\* Finisaje

70%

\* Instalatii

10%

0

4.2. Neadekvare funcționala

30,00%

411.908

4.3. Depreciere din cauze externe

25,00%

308.931

## 5. VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCTIE (CIN)

308.900 lei

738 lei/mp

## 6. VALOARE TEREN AFERENT

0 Lei

## 7. VALOAREA PROPRIETATII - ABORDAREA PRIN COST

308.900 Lei

68.900 Eur



60,9%



## Estimarea deprecierei cumulate

Proprietar: SC DMENIC COMPANY SRL  
 Denumire și adresă obiectiv: "RESTAURANT BREAZA și PARFUMERIE", Zlatna Piata Urii nr. 2, Jud Alba  
 Data evaluării: 09.12.2011  
 Suprafața construită: Sc (mp) = 418,45  
 Suprafața desfașurată construită: Sdc (mp) = 418,45

4,3397

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice de actualizare	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	B1	C=AxBxB1	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură</b>								
1		0,0	402,1	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2		0,0			0,0	0,997	0,965	0,0
3						0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Suprastructură / Structură</b>								
1	6STRMAGP	418,5	734,0	1,0000	307.142,3	0,997	0,965	295.503,1
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								295.503,1
<b>Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)</b>								
1					0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj interior</b>								
1	FINEMAGP	418,5	492,2	1,0000	201.776,6	0,997	0,965	194.130,3
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								194.130,3
<b>Instalații electrice</b>								
1	INELMAGP	418,5	290,8	1,0000	121.665,3	0,997	0,965	117.074,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								117.074,0
<b>Instalații sanitare</b>								
1	ISAMAGP	418,5	63,7	1,0000	26.655,3	0,997	0,965	25.645,2
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								25.645,2
<b>Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)</b>								
1	LAVWC	0,0	1.424,6	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>								
1	INCMAGP	418,5	80,3	1,0000	33.601,5	0,997	0,965	32.328,2
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								32.328,2
<b>Învelitori</b>								
1	TERNECIRC	418,5	439,4	1,0000	183.666,9	0,997	0,965	176.889,3
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								176.889,3
<b>Terasă</b>								
1		0,0	20,5	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2					0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)</b>								
1		0,0	100,0	1,0000	0,0	0,997	0,965	0,0
2		0,0	105,1		0,0	0,997	0,965	0,0
3			89,9		0,0	0,997	0,965	0,0
Total								0,0
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE)</b>								<b>841.580,1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE/MP)</b>								<b>2.011,2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE)</b>								<b>678.693,6</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LE/MP)</b>								<b>1.621,9</b>

## 4. STABILIREA DEPRECIERILOR

- \* condiții de exploatare
- \* starea tehnica

	normale	
	foarte buna	
4.1. Gradul de uzura fizica:	20,75%	537.865
* Structura	25%	
* Închideri și compartimentari	25%	
* Finisaje	0%	
* Instalații	0%	
	0	
4.2. Neadekvare funcționala	0,00%	537.865
4.3. Depreciere din cauze externe	0,00%	537.865

## 5. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE (CIN)

537.865 lei

1.285 lei/mp

## 6. VALOARE TEREN AFERENT

0 Lei

## 7. VALOAREA PROPRIETATII - ABORDAREA PRIN COST (decembrie 2011)

537.865 Lei

VALOARE DE PIATA (TRANZACȚIONATĂ) decembrie 2011  
 DEPRECIERE CUMULATA REZULTAT

263.371 Lei

61,2%







## Fișa mijlocului fix

### RESTAURANT BREAZA

Unitatea: Demenic Company SRL Zlatna			Grupa: 1 - CONSTRUCTII				
FISA MIJLOCULUI FIX			Codul de clasificare: 1.5.2				
Numar inventar: 130			Cădiri com.pt.dep,com,distrib.Magazine				
Fel, serie, numărul și data documentului de proveniență: Factura 4 / 09.12.2011			Data dării în folosință: DECEMBRIE 2011				
Valoarea de inventar: 233.024,00			Data amortizării complete: DECEMBRIE 2043				
Amortizarea lunară: 606,83			Durata normală de funcționare: 32 ani (384 luni)				
Denumirea mijlocului fix și caracteristici tehnice: RESTAURANT BREAZA			Cota de amortizare: 0,26 %				
Accesorii:			Pag. 1 / 1				
Document		Operatiunile care privesc miscarea cresterea sau dimin.valorii mijl.fix	Valoarea de inventar	Rata lun. de amortiz.	Valoarea amortizata	Valoarea ramasa	Obs.
Data	Numar						
09.12.11	4	Intrare prin cumparare-cont 404	233.024,00	606,83	0,00	233.024,00	
31.01.12	A1130	Amort.lunara-IAN.2012(1/384)	233.024,00	606,83	606,83	232.417,17	
29.02.12	A2130	Amort.lunara-FEB.2012(2/384)	233.024,00	606,83	1.213,66	231.810,34	
31.03.12	A3130	Amort.lunara-MAR.2012(3/384)	233.024,00	606,83	1.820,49	231.203,51	
30.04.12	A4130	Amort.lunara-APR.2012(4/384)	233.024,00	606,83	2.427,32	230.596,68	
31.05.12	A5130	Amort.lunara-MAI.2012(5/384)	233.024,00	606,83	3.034,15	229.989,85	
30.06.12	A6130	Amort.lunara-IUN.2012(6/384)	233.024,00	606,83	3.640,98	229.383,02	
31.07.12	A7130	Amort.lunara-IUL.2012(7/384)	233.024,00	606,83	4.247,81	228.776,19	
31.08.12	A8130	Amort.lunara-AUG.2012(8/384)	233.024,00	606,83	4.854,64	228.169,36	
30.09.12	A9130	Amort.lunara-SEP.2012(9/384)	233.024,00	606,83	5.461,47	227.562,53	
31.10.12	A10130	Amort.lunara-OCT.2012(10/384)	233.024,00	606,83	6.068,30	226.955,70	
30.11.12	A11130	Amort.lunara-NOV.2012(11/384)	233.024,00	606,83	6.675,13	226.348,87	
31.12.12	A12130	Amort.lunara-DEC.2012(12/384)	233.024,00	606,83	7.281,96	225.742,04	
31.01.13	A1130	Amort.lunara-IAN.2013(13/384)	233.024,00	606,83	7.888,79	225.135,21	
28.02.13	A2130	Amort.lunara-FEB.2013(14/384)	233.024,00	606,83	8.495,62	224.528,38	
31.03.13	A3130	Amort.lunara-MAR.2013(15/384)	233.024,00	606,83	9.102,45	223.921,55	
30.04.13	A4130	Amort.lunara-APR.2013(16/384)	233.024,00	606,83	9.709,28	223.314,72	
31.05.13	A5130	Amort.lunara-MAI.2013(17/384)	233.024,00	606,83	10.316,11	222.707,89	
30.06.13	A6130	Amort.lunara-IUN.2013(18/384)	233.024,00	606,83	10.922,94	222.101,06	
31.07.13	A7130	Amort.lunara-IUL.2013(19/384)	233.024,00	606,83	11.529,77	221.494,23	
31.08.13	A8130	Amort.lunara-AUG.2013(20/384)	233.024,00	606,83	12.136,60	220.887,40	
30.09.13	A9130	Amort.lunara-SEP.2013(21/384)	233.024,00	606,83	12.743,43	220.280,57	
31.10.13	A10130	Amort.lunara-OCT.2013(22/384)	233.024,00	606,83	13.350,26	219.673,74	
30.11.13	A11130	Amort.lunara-NOV.2013(23/384)	233.024,00	606,83	13.957,09	219.066,91	
31.12.13	A12130	Amort.lunara-DEC.2013(24/384)	233.024,00	606,83	14.563,92	218.460,08	
31.01.14	A1130	Amort.lunara-IAN.2014(25/384)	233.024,00	606,83	15.170,75	217.853,25	
28.02.14	A2130	Amort.lunara-FEB.2014(26/384)	233.024,00	606,83	15.777,58	217.246,42	
31.03.14	A3130	Amort.lunara-MAR.2014(27/384)	233.024,00	606,83	16.384,41	216.639,59	
30.04.14	A4130	Amort.lunara-APR.2014(28/384)	233.024,00	606,83	16.991,24	216.032,76	
31.05.14	A5130	Amort.lunara-MAI.2014(29/384)	233.024,00	606,83	17.598,07	215.425,93	
30.06.14	A6130	Amort.lunara-IUN.2014(30/384)	233.024,00	606,83	18.204,90	214.819,10	
31.07.14	A7130	Amort.lunara-IUL.2014(31/384)	233.024,00	606,83	18.811,73	214.212,27	
31.08.14	A8130	Amort.lunara-AUG.2014(32/384)	233.024,00	606,83	19.418,56	213.605,44	
30.09.14	A9130	Amort.lunara-SEP.2014(33/384)	233.024,00	606,83	20.025,39	212.998,61	
31.10.14	A10130	Amort.lunara-OCT.2014(34/384)	233.024,00	606,83	20.632,22	212.391,78	
30.11.14	A11130	Amort.lunara-NOV.2014(35/384)	233.024,00	606,83	21.239,05	211.784,95	
31.12.14	A12130	Amort.lunara-DEC.2014(36/384)	233.024,00	606,83	21.845,88	211.178,12	

14-2-2

Emis la data de 28.01.2015 ora 07:25  
m.fx20

©2010 Albasoft®



## PARFUMERIE

Unitatea: Demenic Company SRL Zlatna		Grupa: 1 - CONSTRUCTII					
<b>FISA MIJLOCULUI FIX</b>		Codul de clasificare: 1.5.2					
Numar inventar: 131		Gadiri com.pt.dep,com,distrib.Magazine					
Fel, serie, numarul si data documentului de provenienta: Factura 4 / 09.12.2011		Data dării în folosință: DECEMBRIE 2011					
Valoarea de inventar: 30.047,00		Data amortizării complete: DECEMBRIE 2043					
Amortizarea lunara: 78,25		Durata normala de functionare: 32 ani (384 luni)					
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: PARFUMERIE		Cota de amortizare: 0,26 %					
Accesorii:		Pag. 1 / 1					
Document		Operatiunile care privesc miscarea cresterea sau dimin.valorii mijl.fix	Valoarea de inventar	Rata lun. de amortiz.	Valoarea amortizata	Valoarea ramasa	Obs.
Data	Numar						
09.12.11	4	Intrare prin cumparare-cont 404	30.047,00	78,25	0,00	30.047,00	
31.01.12	A1131	Amort.lunara-JAN.2012(1/384)	30.047,00	78,25	78,25	29.968,75	
29.02.12	A2131	Amort.lunara-FEB.2012(2/384)	30.047,00	78,25	156,50	29.890,50	
31.03.12	A3131	Amort.lunara-MAR.2012(3/384)	30.047,00	78,25	234,75	29.812,25	
30.04.12	A4131	Amort.lunara-APR.2012(4/384)	30.047,00	78,25	313,00	29.734,00	
31.05.12	A5131	Amort.lunara-MAI 2012(5/384)	30.047,00	78,25	391,25	29.655,75	
30.06.12	A6131	Amort.lunara-IUN.2012(6/384)	30.047,00	78,25	469,50	29.577,50	
31.07.12	A7131	Amort.lunara-IUL.2012(7/384)	30.047,00	78,25	547,75	29.499,25	
31.08.12	A8131	Amort.lunara-AUG.2012(8/384)	30.047,00	78,25	626,00	29.421,00	
30.09.12	A9131	Amort.lunara-SEP.2012(9/384)	30.047,00	78,25	704,25	29.342,75	
31.10.12	A10131	Amort.lunara-OCT.2012(10/384)	30.047,00	78,25	782,50	29.264,50	
30.11.12	A11131	Amort.lunara-NOV.2012(11/384)	30.047,00	78,25	860,75	29.186,25	
31.12.12	A12131	Amort.lunara-DEC.2012(12/384)	30.047,00	78,25	939,00	29.108,00	
31.01.13	A1131	Amort.lunara-JAN.2013(13/384)	30.047,00	78,25	1.017,25	29.029,75	
28.02.13	A2131	Amort.lunara-FEB.2013(14/384)	30.047,00	78,25	1.095,50	28.951,50	
31.03.13	A3131	Amort.lunara-MAR.2013(15/384)	30.047,00	78,25	1.173,75	28.873,25	
30.04.13	A4131	Amort.lunara-APR.2013(16/384)	30.047,00	78,25	1.252,00	28.795,00	
31.05.13	A5131	Amort.lunara-MAI 2013(17/384)	30.047,00	78,25	1.330,25	28.716,75	
30.06.13	A6131	Amort.lunara-IUN.2013(18/384)	30.047,00	78,25	1.408,50	28.638,50	
31.07.13	A7131	Amort.lunara-IUL.2013(19/384)	30.047,00	78,25	1.486,75	28.560,25	
31.08.13	A8131	Amort.lunara-AUG.2013(20/384)	30.047,00	78,25	1.565,00	28.482,00	
30.09.13	A9131	Amort.lunara-SEP.2013(21/384)	30.047,00	78,25	1.643,25	28.403,75	
31.10.13	A10131	Amort.lunara-OCT.2013(22/384)	30.047,00	78,25	1.721,50	28.325,50	
30.11.13	A11131	Amort.lunara-NOV.2013(23/384)	30.047,00	78,25	1.799,75	28.247,25	
31.12.13	A12131	Amort.lunara-DEC.2013(24/384)	30.047,00	78,25	1.878,00	28.169,00	
31.01.14	A1131	Amort.lunara-JAN.2014(25/384)	30.047,00	78,25	1.956,25	28.090,75	
28.02.14	A2131	Amort.lunara-FEB.2014(26/384)	30.047,00	78,25	2.034,50	28.012,50	
31.03.14	A3131	Amort.lunara-MAR.2014(27/384)	30.047,00	78,25	2.112,75	27.934,25	
30.04.14	A4131	Amort.lunara-APR.2014(28/384)	30.047,00	78,25	2.191,00	27.856,00	
31.05.14	A5131	Amort.lunara-MAI 2014(29/384)	30.047,00	78,25	2.269,25	27.777,75	
30.06.14	A6131	Amort.lunara-IUN.2014(30/384)	30.047,00	78,25	2.347,50	27.699,50	
31.07.14	A7131	Amort.lunara-IUL.2014(31/384)	30.047,00	78,25	2.425,75	27.621,25	
31.08.14	A8131	Amort.lunara-AUG.2014(32/384)	30.047,00	78,25	2.504,00	27.543,00	
30.09.14	A9131	Amort.lunara-SEP.2014(33/384)	30.047,00	78,25	2.582,25	27.464,75	
31.10.14	A10131	Amort.lunara-OCT.2014(34/384)	30.047,00	78,25	2.660,50	27.386,50	
30.11.14	A11131	Amort.lunara-NOV.2014(35/384)	30.047,00	78,25	2.738,75	27.308,25	
31.12.14	A12131	Amort.lunara-DEC.2014(36/384)	30.047,00	78,25	2.817,00	27.230,00	

14-2-2

Emis la data de 28.01.2015 ora 07:26  
nikk20

©2010 Albasoft®



Fotografii  
RESTAURANT și PARFUMERIE







Tronson PARFUMERIE

