

S.C. MegaEXPERT S.R.L. Sibiu

Reg.Com.J32/50/1996,CIF 8129079,cont RO13BUCU698111582511RO01, ALPHA BANK Sibiu
SIBIU, str. Dr. Ștefan Stâncă, nr. 19, Tel / fax 0369 408954, Tel 0269 211394, Mobil 0745 609105

RAPORT DE EVALUARE

privind
estimarea valorilor orientative pentru bunurile imobile (case de locuit, apartamente în
case de locuit, apartamente în blocuri de locuințe, construcții anexe, hale industriale,
spații comerciale sau de birouri, terenuri)
din județul Sibiu pentru anul **2008**

**Client și destinatar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI
ALBA IULIA**

- decembrie 2007 -

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului – **S.C. MegaEXPERT S.R.L. Sibiu** și al destinatarului – **CAMERA NOTARILOR PUBLICI – Alba Iulia.***

În atenția:	CAMERA NOTARILOR PUBLICI – ALBA IULIA	
Subiect	SCRISOARE DE TRANSMITERE a raportului de evaluare privind valorile orientative ale bunurilor imobile din județul Sibiu pentru anul 2008	
Data:	31 decembrie 2007	Nr. 250 / 04.12.2007

Conform contractului încheiat am realizat **evaluarea bunurilor imobile** ce fac obiectul contractului, **în scopul estimării valorilor orientative de piață în vederea consemnării acestora în actele notariale, taxării și stabilirii impozitului pe veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate.**

Bunurile imobile ce fac obiectul evaluării sunt :

<i>Denumire</i>	<i>Amplasament</i>
Case de locuit	Municipii, orașe, comune, sate
Apartamente în case de locuit	Municipii, orașe, comune, sate
Apartamente în blocuri de locuințe	Municipii, orașe, comune
Terenuri intravilane pentru construcții sau cu destinație agricolă	Municipii, orașe, comune, sate
Terenuri extravilane (arabil, fânețe și pășuni, vii și livezi, păduri sau terenuri cu vegetație forestieră)	Municipii, orașe, comune, sate
Case de vacanță	Zona montană și submontană
Construcții industriale tip hală	Municipii, orașe, comune
Spații de afaceri (comerciale și de birouri)	Municipii, orașe, comune

Raportul de evaluare care urmează prezintă succint premisele evaluării, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului. Având în vedere tipul demersului pe care ne-am angajat să-l realizăm potrivit cererii clientului, potrivit numărului mare de proprietari și caracterului statistic al lucrării, forma raportului nu este în concordanță totală cu prevederile standardelor de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Raportul de evaluare oferă informații notarilor publici asupra valorilor orientative de piață, la care «s-ar putea tranzacționa în perioada imediat următoare» casele de locuit cu anexe, apartamentele din casele de locuit, apartamentele din blocurile de locuințe, terenurile intravilane, terenurile extravilane și casele de vacanță de pe raza județului Sibiu. Mai fac obiectul prezentului raport de evaluare și proprietățile industriale de tip hală, spațiile comerciale și spațiile de birouri.

Valorile de piață orientative sunt estimate prin aplicarea metodelor de evaluare și procedurilor ce reflectă condițiile probabile de negociere, tranzacționare de pe piață, predare/preluare în proprietate a diverselor bunuri imobile. Aceste valori vor fi utilizate pentru înregistrarea în actele notariale ce se întocmesc în perioada următoare și care privesc potențiale transferuri ale dreptului de proprietate asupra unor bunuri imobile. Evaluatorul a examinat cu obiectivitate și s-a încredințat că rezultatele cuprinse în lucrare reprezintă o viziune realistă a comportamentului forțelor ce compun piața imobiliară de pe cuprinsul județului Sibiu.

Valoarea unei case de locuit, a unui apartament, a unui teren, a unei proprietăți imobiliare în general, poate fi percepută diferit de către cumpărători sau vânzători, de către proprietari sau investitori. Se percepe diferit pentru că poziția operatorilor pe piață este diferită, pentru că orice tranzacție are particularitățile ei, dar și pentru factorii de ordin emoțional ce însoțesc de multe ori transferurile drepturilor de proprietate. Piața imobiliară este alcatuită din suma tuturor tranzacțiilor, a multor decizii subiective și evenimente ce se petrec de cele mai multe ori neomogene.

Raportul de evaluare încearcă să surprindă caracterul generalizator, orientativ al valorizării, evaluării transferurilor dreptului de proprietate, oferind valorile medii estimate pentru bunurile imobile ce fac obiectul actelor notariale și se constituie într-un argument pentru respingerea unor valori declarate câteodată eronat de către părțile implicate.

Dacă estimările bazate în general pe analiza pieței imobiliare și pe calcule profesionale (abordări pe bază de costuri, abordări pe bază de comparații și abordări pe bază de venituri), nu sunt însușite de părțile care solicită un act notarial, se recomandă a se dispune și a se efectua o evaluare profesională pentru bunul imobil în chestiune, conform standardelor internaționale de evaluare, de către un expert evaluator de proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR.

În vederea estimării valorilor de piață medii au fost studiate, pe baza fondului de date existent și expertizării pe teren, sub aspectul stării, gradului de utilitate, deprecierei fizice, funcționale și externe, o mare parte din fondul de locuințe și terenuri, din proprietățile de afaceri(hale industriale, spații comerciale, birouri) ce fac obiectul prezentului raport.

În urma analizării datelor și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, **opinia** evaluatorului este că **valorile orientative de piață**, la data de **31 decembrie 2007**, pentru imobilizările corporale de natura construcțiilor și terenurilor, împreună cu dotările aferente, sunt cele cuprinse în anexele raportului de evaluare.

Cu stimă,

Niculin Veselin

Expert evaluator proprietăți imobiliare
Membru titular ANEVAR, nr. leg. 3727
Expert evaluator CECCAR, nr. carnet 33080
Administrator SC MegaEXPERT SRL Sibiu

CERTIFICARE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile descrise și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietăți ce fac obiectul acestui raport;
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unor valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unor rezultate impuse sau de apariția unor evenimente ulterioare;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor anumite valori, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate și în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare adoptate și de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” care este o anexă la Statutul ANEVAR;
- Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția asupra unui mare număr de proprietăți imobiliare ce fac obiectul prezentului raport;
- Expertul evaluator de proprietăți imobiliare Niculin Veselin este membru titular ANEVAR (ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR din ROMÂNIA), cu viză de exercitare a profesiei pe anii 2007, 2008 și a îndeplinit programele de pregătire profesională continuă impuse de organismul profesional;
- Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

Societatea comercială MegaEXPERT S.R.L. și asociatul Niculin Veselin sunt asigurați pentru risc profesional la ALLIANZ ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Niculin Veselin

Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR
Membru titular ANEVAR, leg. 3727
Expert evaluator întreprinderi CECCAR, carnet 33080

PREMISELE EVALUĂRII

Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau următoarele ipoteze și condiții limitative:

Ipoteze generale:

- Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația juridică a bunurilor imobile sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul sau dreptul de proprietate pentru bunurile imobile supuse studiului se presupune valabil, transmisibil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel. Trebuie reținut că o situație juridică neclară, complicată are implicații negative asupra valorii unei proprietăți;
- Informațiile furnizate de beneficiarii raportului și de operatorii de pe piața imobiliară (vânzători, cumpărători, intermediari, consultanți), sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietăților, ale subsolului sau structurilor lor, care ar face ca proprietățile să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru astfel de condiții, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru faptul că nu au fost surprinse toate aspectele de pe piața imobiliară de pe raza întregului județ Sibiu, nici nu ne angajăm pentru o cercetare științifică necesară pentru a răspunde tuturor întrebărilor ce se pot ridica. Dacă ulterior redactării raportului piața imobiliară va fi afectată de evenimente și de factori noi, de zvonuri, de o dinamică imprevizibilă, de influențe externe, toate acestea ar putea diminua sau spori valorile de piață;
- Se presupune că utilizarea bunurilor imobile ce fac obiectul evaluării se realizează în cadrul limitelor proprietăților și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți;
- Abordarea prin venit s-a aplicat luând în considerare nivelul chiriei medii practicate pe piața specifică și nivelul ratelor de capitalizare corespunzătoare.

Condiții limitative

- Orice estimări ale valorilor unitare orientative conținute în raport se aplică proprietăților în întregime și orice împărțire sau divizare a valorii în alte valori fracționate va invalida valoarea estimată, dacă acestea nu au fost stabilite în raport;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în legătură cu valorile proprietăților în chestiune;
- Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului; Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- **Raportul va fi utilizat de beneficiari doar pentru scopul menționat în lucrare;** Se interzice eliberarea de către notari a unor adevăruri pentru terți cu valori extrase din prezentul raport de evaluare, în vederea înregistrării în contabilitatea persoanelor juridice, operație cu implicații fiscale ce presupune o evaluare și o abordare specifică. Se interzice utilizarea valorilor din prezentul raport în alte lucrări de evaluare, expertize, studii de piață, etc.
- Previzuniile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile trecute și curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de economia de piață, de dinamica și direcția acesteia, de prețurile libere, de cursul de schimb al monedei naționale, de puterea de cumpărare a populației, de sursele de finanțare și de tendințele

pieței imobiliare din zonă. Aceste previziuni privind valorile orientative de piață ale bunurilor imobile sunt prin esență prudente, fiind supuse în permanență schimbării condițiilor de pe piață.

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă imobilizările corporale de natura construcțiilor cu destinație de locuințe și construcțiile anexe ale acestora, cu destinație de spații industriale tip hală și comerciale, de natura terenurilor intravilane și extravilane, situate în județul Sibiu și aflate în general în proprietatea persoanelor fizice. Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport se consideră întreg pentru proprietățile imobiliare evaluate:

Bunurile imobile ce fac obiectul evaluării sunt :

<i>Denumire</i>	<i>Amplasament</i>
Case de locuit	Municipii, orașe, comune, sate
Apartamente în case de locuit	Municipii, orașe, comune, sate
Apartamente în blocuri de locuințe	Municipii, orașe, comune
Terenuri intravilane pentru construcții sau cu destinație agricolă	Municipii, orașe, comune, sate
Terenuri extravilane (arabil, fânețe și pășuni, vii și livezi, păduri sau terenuri cu vegetație forestieră)	Municipii, orașe, comune, sate
Case de vacanță	Zona montană și submontană
Construcții industriale tip hală	Municipii, orașe, comune
Spații de afaceri (comerciale și de birouri)	Municipii, orașe, commune

Nu fac obiectul prezentului raport de evaluare proprietățile imobiliare deținute de Statul Român, de instituțiile descentralizate ale acestuia, de consiliile locale, bunurile imobile ce nu au o piață activă (nu se tranzacționează curent), bunurile imobile specializate indiferent de forma de proprietate.

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea **valorilor orientative de piață** pentru bunurile imobile amintite în vederea **stabilirii unor valori “juste” pentru a fi consemnate în actele notariale, pentru taxare și pentru stabilirea impozitului pe veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare.**

Raportul este întocmit **pentru CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA-IULIA și la cererea acesteia.**

Tipul valorii estimate. Data evaluării

Metodologia de calcul a valorii orientative de piață a ținut cont de scopul evaluării, de cerințele beneficiarului, de tipul proprietăților și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de starea actuală, de dezvoltarea viitoare a proprietăților și de factorii de prudență specifici în abordarea metodelor de evaluare, s-a putut proceda la estimarea unor „valori orientative de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

În această ipostază, nu s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1 :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

“Valoarea estimată” în prezentul raport se referă la o valoare orientativă de piață, cu caracter generalizator, pentru a fi consemnată ca o valoare rezonabilă în actele notariale cu ocazia transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

Se poate defini și ca *Prețul cel mai probabil la o anumită dată, în bani lichizi sau în condiții echivalente. Prețul cel mai probabil presupunând că există sau că nu există presiuni pentru a se încheia tranzacția sau pentru a se consemna transferul dreptului de proprietate.*

Relațiile care crează valoarea bunurilor imobile sunt complexe, iar valoarea se schimbă când se schimbă factorii ce o influențează.

Sunt patru factori economici interdependenți care crează valoarea: utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare. Toți acești factori trebuie să fie prezenți pentru ca o proprietate imobiliară să aibă valoare.

Fiecare locuință, fiecare lot de teren, fiecare construcție industrială sau de afaceri, este unică și amplasamentul este fix. În jurul lor se manifestă o piață imobiliară ce este alcătuită din participanții de pe piață angajați în tranzacții imobiliare. Participanții de pe piața imobiliară pot fi: cumpărători, vânzători, chiriași, proprietari, creditori, debitori, antreprenori, constructori, administratori, investitori sau intermediari.

Cererea de pe piața locuințelor, a bunurilor imobile în general, reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Pentru piața locuințelor (un segment al pieței imobiliare) în analiza cererii următorii factori sunt importanți:

- populația și aria pieței – dimensiunea și numărul familiilor locatate,
- rata de creștere sau descreștere a populației, compoziția și distribuția pe vârste;
- salariile, veniturile în general;
- tipologia locurilor de muncă și rata somajului;
- raportul din spațiile locuite dintre proprietari și chiriași;
- considerații financiare, cum ar fi nivelul economiilor, cerințele de creditare, dobânzi;

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar supus studiului de față (locuință, teren sau amândouă contopite în conceptul de proprietate).

Pentru analiza ofertei competitive s-au studiat factorii:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite curent;
- disponibilitatea creditelor pentru construcție și finanțare.

Conform legislației actuale și STANDARDELOR INTERNE și INTERNAȚIONALE în materie de EVALUARE, pentru segmentul de piață imobiliară ce face obiectul prezentului studiu, trebuie avut în vedere, în principal, scopul definit și condițiile concrete de determinare juridică,

tehnicofuncțională și financiarcontabilă, și nu în ultimul rând, dinamica și tendințele evoluției pieței imobiliare sibiene.

Evaluarea trebuie să abordeze atât latura patrimonială a unei proprietăți imobiliare (însurubarea costurilor istorice depreciate), cât și "afacerea" propriu-zisă privită în continuitatea ei, capabilă să degajeze profit sau să asigure diverse avantaje celor ce o dețin.

Conceptul economic de valoare, conform principiilor recunoscute și aplicabile în materie de evaluări, reflectă imaginea de pe piață a beneficiilor ce aparțin celui ce stăpânește proprietatea imobiliară respectivă (construcție + teren). Valoarea unei proprietăți este o reprezentare a utilității recunoscute de piață și mai puțin o reprezentare a stării sale pur fizice. Valoarea patrimonială (determinată prin abordare pe bază de costuri) este doar o componentă a valorii reale, globale a proprietății, a valorii de piață, aceasta putând fi mai mare sau mai mică decât valoarea patrimonială.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **decembrie 2007**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în ultimele decade ale lunii decembrie 2007, **ziua de 31 decembrie 2007 fiind data raportului și momentul evaluării.**

Moneda raportului. Modalități de plată

Valoarea este exprimată în LEI / mp. În estimarea valorii se ia în considerare **plata în numerar (cash) la data evaluării, fără condiții deosebite de plată.**

Valorile exprimate în lucrare nu includ un eventual TVA.

Inspecția proprietăților

În vederea estimării valorilor de piață au fost expertizate pe teren, sub aspectul stării, gradului de utilitate, deprecierei fizice, funcționale și externe, o mare parte din fondul de locuințe și de terenuri ce fac obiectul prezentului raport.

Evaluatorul a examinat cu maximum de obiectivitate și s-a încredințat că rezultatele cuprinse în lucrare reprezintă o viziune realistă a comportamentului forțelor ce compun piața imobiliară.

Inspecția proprietăților și studiul pieței imobiliare au fost realizate în perioada 5 - 31 decembrie 2007. Nu au fost investigate aspecte privind condițiile de mediu în care sunt amplasate proprietățile.

Sursele de informații utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- Informații privind situația juridică a proprietăților, documentații tehnice sau de realizare a investițiilor, din baza de date a evaluatorului sau furnizate de către utilizatorii raportului, de firme de construcții, de agenții imobiliare, de primării, etc.;
- Valorile nete contabile ale imobilizărilor de natura construcțiilor și terenurilor, bunuri imobile similare ce cele cuprinse în prezentul raport;

- Informații culese pe teren (privind poziționarea, zonele de influență - centrele de interes imobiliar, etc.);
- Informații privind starea și dinamica pieței imobiliare specifice (prețuri de tranzacționare, nivelul cererii și al ofertei, situația economică a zonei) obținute de la evaluatori, agenții imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport, cu excepția informațiilor de uz intern notarial în cadrul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România. Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană ce ar putea face uz de el.

ANALIZA DATELOR

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a unei proprietăți, selectată din diferite variante posibile, care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare se referă la utilizarea probabilă rațională și utilizarea legală a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și din care rezultă o valoare maximă.

Există patru condiții din prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Evaluarea bunurilor din prezenta lucrare s-a făcut atât pentru «cea mai bună utilizare», cât și pentru întrebuintarea bunurilor imobile supuse studiului în continuitate (păstrând aceeași utilizare sau destinație), schimbându-se eventual proprietarii prin vânzare-cumpărare, prin moștenire, donație, etc.

Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață orientativă, cu caracter generalizator**, așa cum a fost ea definită anterior.

Conform scopului declarat de beneficiarul raportului și temei de studiu comandată de acesta, se identifică mai multe abordări în evaluare și implicit metodele de evaluare specifice:

- abordări prin comparații - metoda comparației directe a vânzărilor de pe piața imobiliară de la nivelul județului Sibiu;
- abordări prin venituri - metode de randament (capitalizării veniturilor, multiplicatorului chiriei brute sau metoda fluxurilor financiare actualizate);
- abordări pe bază de costuri - metode patrimoniale (metoda devizelor de lucrări, metoda costului de înlocuire net);

Mixând aceste abordări se poate ajunge și la metode administrative-normative sau la metode combinate.

Estimarea valorilor unitare orientative prin abordări pe bază de costuri sau prin metode administrative pentru construcții și terenuri se recomandă numai atunci când nu avem date suficiente pentru utilizarea metodelor din primele două abordări (prin comparații și pe bază de venit).

Cumpărătorul unei proprietăți imobiliare urmărește fie obținerea unor avantaje ce rezultă din deținerea unei locuințe, unui bun imobil în general, fie obținerea unor venituri viitoare bazate pe capacitatea acestora de a degaja profit, câștig, beneficiu.

De reținut că se consideră proprietățile imobiliare ca investiții generatoare de venituri.

Etapele parcurse pentru determinarea valorilor au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate operatorilor de pe piața imobiliară;
- discuții purtate cu utilizatorii raportului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate și recomandate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluatorului de proprietăți imobiliare;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorilor.

Procedura de evaluare este, pe cât a permis amploarea și tipul de proprietăți, scopul evaluării și specificul statistic al lucrării, și în conformitate cu standardele și cu metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Evaluarea apartamentelor din blocurile de locuințe

Au fost identificate zonele municipiilor, orașelor, au fost identificate comunele cu satele aparținătoare ce dispun de astfel de locuințe unifamiliale. În fiecare zonă s-au analizat :

- caracteristicile și limitele zonei ;
- gradul de construire a zonei ;
- rata de creștere a populației în zonă ;
- tendința valorilor imobiliare în zonă ;
- raportul cerere-ofertă acum și în perspectivă ;
- timpul necesar estimat pentru vânzarea unui astfel de apartament ;
- tipul predominant al locatarilor din apartamentele supuse studiului (ocupat de proprietari, de chiriași sau liber) ;
- factorii care ar afecta vânzarea apartamentelor (sociali, economici, reglementări, mediu) ;
- acces la facilitățile educaționale, religioase, sanitare și de agrement ;
- facilități de transport adecvate și acces ușor la căile de transport ;
- planificarea urbană sau rurală a zonei ;
- manifestări de cartier (« zone rău famate », mizerie) ;
- poluarea atmosferei, poluare fonică, trafic auto greu și intens, feroviar, etc ;
- combinație incompatibilă de stiluri arhitectonice, lipsa spațiilor verzi, a locurilor de parcare și întreținere deficitară.
- utilitățile zonei și calitatea acestora: electricitate, gaz, apă, canal, telefon, cablu TV, etc. ;
- caracteristicile fizice ale terenului: pravești, riscuri.

La analiza blocurilor ce conțin apartamentele pentru care s-au estimat valorile de piață orientative nu s-au omis :

- regimul de înălțime ;
- anul punerii în funcțiune ;
- vârsta utilă rămasă estimată (dacă s-au făcut consolidări, reparații capitale, modernizări) ;
- tipul și structura acoperișului ;
- numărul de locuri de parcare ;
- calitatea construcțiilor ;
- rezistența la cutremure ;
- combinația cu spațiile comerciale ;
- tipul încălzirii și șansele contorizării separate a consumurilor ;
- spații de utilizare comună (spălătorie, gunoi, garaj, locuri de joacă, etc.).

Despre apartamente evaluatorul au fost interesat și de :

- suprafața utilă a apartamentelor ;
- numărul și suprafețele camerelor ;
- amplasarea pe etaje;
- existența boxelor, a garajelor proprii, a părților comune indivize ;
- finisajul exterior ;
- balcoane, terase,
- podele, pereți, tavane ;
- izolare termică, tâmplăria interioară și exterioară;
- încălzirea și tipul combustibilului ;
- starea generală a apartamentelor (uzura fizică, neadecvări funcționale) ;
- administrarea în asociația de proprietari(locatari): calitatea administratorilor, reparațiile ce urmează și trebuie efectuate, calitatea locatarilor vecini;
- estimarea chiriilor din zonă;
- alte aspecte ce ar afecta valoarea de piață a apartamentelor (etnice, volumul câștigurilor ce se poate realiza în zonă, etc).

S-au întocmit cataloagele străzilor municipiilor, catalogul localităților rurale și tabelele pe zone de interes (0,1,...,5 și 6,...,10) cu valorile estimate pentru apartamentele din blocurile de locuințe. Legătura între apartamentul de evaluat și aceste tabele este asigurată prin denumirea străzii și codul de zonă.

De reținut că, suprafața utilă a apartamentului se înmulțește valoarea unitară recomandată pentru respectivul tip de apartament, funcție de vechime, de număr de camere, de nivelul la care este situate. Pentru eventualele garaje construite la demisolul sau parterul blocurilor în care sunt amplasate apartamentele, racordate la rețelele de apă, canal, curent electric, se aplică o valoare unitară de 60 % din valoarea recomandată apartamentelor de care aparțin.

Evaluarea caselor de locuit și a apartamentelor din casele de locuit

Delimitarea în prezentul raport a principalelor centre (ZONE) de interes de pe piața imobiliară a județului Sibiu ce se referă la casele de locuit și apartamentele din cadrul acestora, s-a făcut ținând cont de :

- localizarea celor mai importante aglomerări de locuințe;
- manifestarea interesului investitorilor imobiliari ;
- gradul de construire și rata de creștere a locuințelor noi (rapidă, lentă, zero în unele localități);
- echilibrul cerere – ofertă (lipsă, echilibrat, supraofertă);
- limitele și caracteristicile zonelor;

- condițiile pieței din zonă (tendințele pieței, puterea de cumpărare, motivația participanților de pe piața imobiliară, etc);
- utilitățile publice și private;
- căile de transport publice și private;
- dimensiunile și forma terenului, caracteristicile acestuia;
- priveliștea și peisajul;
- drenajul și pericolele potențiale (inundații, alunecări, cutremure);

Pe eșantioanele de case de locuit supuse studiului s-au reținut aspecte privind :

- numărul de etaje,
- tipul construcției, calitatea și starea tehnică a construcțiilor,
- stilul arhitectonic,
- vechimea,
- date privind fundația, pereții exteriori, acoperișul, tâmplăria, materialele folosite;
- izolațiile,
- camerele și suprafețele,
- starea tehnică a finisajelor interioare și exterioare,
- încălzirea (tipul, combustibilul, starea),
- echipamente și instalații la bucatărie și baie;
- dotări (terase, șemineu, împrejmuire, piscină, etc.)
- garaj (atașat, în clădire, separat),
- regimul juridic al proprietăților,
- deprecierea (fizică, funcțională),
- caracteristici, responsabilități de mediu (pe proprietate sau la vecini),
- estimarea chiriei în zonă,
- amplasamentul construcției,
- condiția geologică a terenului,
- utilități,
- construcții anexe locuinței și construcții speciale ce se vând sau se transferă odată cu proprietatea.

S-au întocmit cataloagele străzilor municipiilor cu repartizarea acestora pe zone de interes imobiliar și tabelele pe zone de interes cu valorile orientative pe unitatea de suprafață utilă, estimate pentru casele de locuit și apartamentele din casele de locuit. În cadrul municipiilor legătura cu aceste tabele este asigurată prin codul de zonă atribuit străzii pe care este situată casa de locuit. Se pornește de la strada pe care se află situată proprietatea, se reține codul de zonă pentru case, și, pe baza lui, în tabelul cu valori estimate pentru zona respectivă, în funcție de vechimea construcției, de tipul construcției și de eventualul nivel la care este situată, se extrage valoarea orientativă de piață estimată pe unitatea de suprafață (mp util). Având suprafețele utile și valorile extrase pentru fiecare tip de construcție sau parte de construcție, se determină prin însumare valoarea totală ce se referă la construcții.

Valorile estimate pentru casele de locuit sau pentru apartamentele în casele de locuit, nu includ și valoarea terenului aferent.

Metode utilizate în evaluarea clădirilor și terenurilor

Abordarea prin comparații

Metoda comparațiilor de piață este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de

informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietăților imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza comparativă** - termen general care identifică procesul care folosește **analiza pe perechi de date** și **analiza comparațiilor relative**.

Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea sau cele “de evaluat” în cazul de față.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăților prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți comparabile cu cele de evaluat.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt extrase de pe piață. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare pentru a fi utilizate în ajustarea tranzacțiilor recente. În urma aplicării corecțiilor se reține proprietatea ce prezintă cel mai mare grad de similaritate și cel mai redus grad al corecțiilor.

Abordarea prin venit

Evaluatorul a apelat la:

1. Metoda Multiplicatorului Chiriei Brute.

Procedura are trei etape:

- ✓ estimarea chiriei brute de piață pentru proprietățile subiect CBp;
- ✓ estimarea MCB(multiplicatorului chiriei brute), din datele de piață deținute;
- ✓ multiplicarea chiriei brute CBp cu MCB (CBp * MCB);

Valoarea, ca formulă de calcul se determină astfel:

$$✓ V^{MCB} = CBp * MCB$$

Datele de piață necesare:

- ✓ chiria estimată prin comparație cu imobile similare;
- ✓ estimarea MCB prin calcul preluând elemente de tranzacții (vânzare/închirieri) asimilabile;

2. Metoda capitalizării directe a veniturilor

Valoarea de piață pentru clădirile sau părți ale acestora ce pot funcționa independent ca locuințe sau ca anexe ale acestora, este estimată și prin **metoda capitalizării directe a veniturilor**.

Valoarea prin rentabilitatea va fi calculată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piață pentru proprietăți similare, de către un investitor mediu.

Din informațiile culese de pe piața imobiliară de la nivelul județului Sibiu, rezultă că gama chiriilor este destul de largă, fiind dependentă de activitatea desfășurată în spațiile respective, de finisaje, de suprafața și gradul de dotare cu utilități, de organizarea spațiilor, de acces, de posibilități de parcare, de vadul comercial și de concurența din zonă. Venitul realizat din chirie depinde și dacă locuința este mobilată sau dacă este dotată corespunzător.

Relația de calcul a valorii de randament a unei proprietăți, prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cb} = VNE / c$$

unde:

V_{cb} = valoarea de piață pe baza capacității beneficiare (aptitudinea proprietății de a degaja câștig, profit);

VNE = venitul net din exploatare;

c = rata de capitalizare.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate următoarele probleme:

- determinarea venitului net din exploatare
- stabilirea ratei de capitalizare (c)

Venitul brut anual (V_{ba}) potențial, reprezintă venitul aferent proprietarului mediu din închirierea proprietății imobiliare. Ținând seama că accesul la informații privind chiriile practicate este limitat (în general informațiile de acest gen sunt confidențiale), s-a apreciat o chirie medie a pieței pentru estimarea venitului total anual pentru un anumit tip de proprietate.

Din venitul anual rezultat din închirierea unor astfel de proprietăți se scad pierderile posibile din neocupare, cheltuielile cu administrarea proprietăților (impozite, asigurări, etc.) și se obține venitul net din exploatare (VNE).

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare, și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital de pe piață, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară, de piața afacerilor, privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind tranzacții de bunuri imobile, sintetizate în analiza pieței imobiliare, rata de capitalizare pentru proprietăți similare cu proprietățile imobiliare evaluate (din punct de vedere al dispersării geografice, al amplasării în cadrul localităților, caracteristicilor fizice, utilizare, etc.) se situează în intervalul 6,0% - 15,0 %. Astfel, având în vedere abordarea, gama largă de bunuri imobile de evaluat, pentru determinarea valorilor de randament ale proprietăților supuse evaluării, s-au utilizat diferite rate de capitalizare, corespunzătoare și unor durate de recuperare a investițiilor de la 6 la circa 18 ani, funcție interesul de pe piața imobiliară manifestat prin valorile de tranzacționare și prin chiriile practicate pentru proprietăți comparabile.

Abordarea pe bază de costuri

Având în vedere caracteristicile construcțiilor examinate, evaluarea s-a realizat conform “Metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2” - indicativ GV - 0001/0-95 - aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 și care prevede că în lipsa documentațiilor tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinată pe baza “Cataloagelor de reevaluare” - este o metodă indicată.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- **Stabilirea valorii de reconstrucție** cu ajutorul “Cataloagelor de reevaluare”;
- **Actualizarea valorii de reconstrucție** la zi cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare comunicați de către ANEVAR prin buletinele informative;

- Determinarea **valorii rămase** la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii acumulate**.

Determinarea valorii de reconstrucție

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirilor de evaluat, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manoperă înglobând toate calitățile sau deficiențele ale acestora.

Această valoare se stabilește pe baza documentațiilor avute la dispoziție din partea firmelor de specialitate, a proiectanților și a proprietarilor de bunuri imobile, pe baza inspecției în zonă și pe baza datelor din bazele proprii de date ale evaluatorului.

Estimarea deprecierii acumulate

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

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. În situația construcțiilor ce fac obiectul prezentei evaluări a fost determinată doar una din tipurile de depreciere care pot afecta valoarea, respectiv **uzura fizică**, celelalte tipuri de depreciere neputând fi cuantificate la o gamă atât de largă de bunuri imobile supuse prezentului studiu.

Gradul de uzură mediu s-a stabilit pe elemente componente respectiv: structura de rezistență, finisaj exterior, pardoseli, tâmplărie, hidroizolație și termoizolație, instalații electrice, instalații sanitare, instalații de încălzire, etc.

Actualizarea s-a făcut prin aplicarea coeficienților recomandați de Corpul Experților Tehnici, preluați și recomandați și de către ANEVAR prin Buletinul Informativ.

Evaluarea construcțiilor industriale(tip hală) și a spațiilor de afaceri(comerciale și de birouri)

Abordările și metodele de evaluare prezentate în capitolele precedente sunt aplicabile și în cazul proprietăților de afaceri(comerciale sau de birouri) și a proprietăților industriale tip hală.

Pe lângă comparațiile de piață, metodele cele mai pertinente de evaluare în cazul acestor proprietăți deținute în cea mai mare măsură de persoane juridice, sunt cele care se bazează pe estimări viitoare privind rentabilitatea acestora și nu pe date istorice(costuri istorice de realizare, înregistrare, utilizarea acestora din perioade trecute, etc.). Astfel determinarea valorilor de piață pentru acest gen de proprietăți nu mai pare ca o problemă extrem de dificilă, deoarece pe un investitor(un potențial cumpărător dispus să recunoască și să plătească un anumit preț) îl vor interesa în primul rând activitățile pe care le poate desfășura în spațiile în chestiune și cu certitudine fluxurile de numerar pozitive pe care i le poate aduce deținerea dreptului de proprietate asupra acestor bunuri imobile.

VALORILE ESTIMATE PROPUSE, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Având în vedere ipotezele prezentate în raport, situația și caracteristicile proprietăților, relevanța metodelor aplicate, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate, precum și scopul prezentului raport, **evaluatorul apreciază că, valorile orientative unitare, ca valori de piață minime, pentru construcțiile cu destinație de locuințe, anexele acestora, pentru spațiile industriale tip hală, pentru spațiile comerciale, pentru terenurile intravilane și extravilane deținute în proprietate de persoane fizice, se situează în jurul valorilor cuprinse în anexele raportului, valori estimate prin metode profesionale.**

Evaluatorul conform standardelor de evaluare, recomandă **valorile de piață estimate, cu mențiunea că acestea se referă la un moment al evaluării, ziua de 31 decembrie 2007.**

Expertul evaluator

- consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- a utilizat în estimarea valorilor **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea neinterceptării și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință în timp util.

Valorile estimate în LEI sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) **nu se modifică semnificativ**. Pe piețele imobiliare **valorile pot evolua ascendent sau descendent** odată cu trecerea timpului și **variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară**.

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

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valorile propuse se referă în principal la construcții sau la terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice;
- valorile orientative se referă la plata integrală cash la data vânzării și ține seama mai puțin de cea mai bună utilizare a proprietăților;
- valorile orientative unitare au fost estimate astfel încât să fie respectate observațiile statistice de pe piața bunurilor imobile;
- valorile de piață estimate reprezintă predicții;
- valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea în general este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unor valori;
- valorile determinate în raport nu includ o eventuală T.V.A.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Întocmit,

S.C. MegaEXPERT S.R.L. Sibiu

A N E X E