

Evaluator imobiliare si mobile - Practician in insolventa

VULPE I. STEFAN

CUI 29339740- Str. Alecu Russo nr. 2, Bl. E2, Sc. C, Ap. 24
610126 PIATRA-NEAMT, jud. NEAMT
Tel. 0744.571380, Fax 0333.816720
RO26 BTRL 0280 1202 4563 72XX
Banca Transilvania, sucursala Neamt

RAPORT DE EVALUARE NR.37/ 25 05 2017 EVALUAREA BUNURILOR DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT Proprietar Orasul Targu Neamt, judetul Neamt

PARTEA a I a

I.1. Introducere,

Prezenta documentatie reprezinta lucrarea este elaborata in conformitate cu Contractul nr.30/30 03/2017 incheiat intre Orasul Targu Neamt si Evaluator imobiliare si mobile –practician in insolventa VULPE I STEFAN, pentru evaluarea bunurilor mobile si imobile apartinand domeniului public si privat al orasului Targu Neamt (la valoarea estimata justa), pentru :
-638 bucati bunuri din domeniul public al orasului Targu Neamt si
-188 bucati bunuri din domeniul privat al orasului Targu Neamt

I.2. Rezumatul concluziilor importante,

Pentru analiza au fost luati in considerare factorii identificati in teren precum si tendintele evolutiei privind piata imobiliara locala, nationala si situatia politico-economica internationala.

Proprietatea a fost inspectata personal de evaluator Ing. Stefan Vulpe (evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile, membru titular ANEVAR cu legitimatia 17213) in perioada 03 04 2017- 30 05 2017.

Dreptul de proprietate asupra proprietatilor imobiliare este un drept deplin, detinut de Orasul Targu Neamt.

Evaluarea s-a realizat cu scopul de a determina valoarea estimata justa,raportata la data de 31 decembrie 2016, valoare adevarata a proprietatilor in vederea raportarii financiare .

Pentru evaluare au fost parcuse toate etapele de realizare a procesului de evaluare; analiza pietei, culegerea datelor de pe piata si ca urmare a inspectiei din teren, determinarea celei mai bune utilizari, evaluarea proprietatii tinand cont de datele de piata din tranzactiile recente din zona, selectarea valorii estimate de piata.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai buna utilizare a proprietatii este cea existenta adica bunuri de utilitate publica si privata in orasul Targu Neamt.
Reanalizand intregul proces de evaluare, cu datele si informatiile utilizate adevarata, veridicitatea, corectitudinea, consistenta, seriozitatea, precizia si calitatea surselor de informatii si a informatiilor, corelate cu abordurile de analiza aplicate, se poate considera ca rationamentele si logica intregului demers in procesul de evaluare realizat pe parcursul intregii luerari au condus la rezultate apreciate de evaluator ca fiind orientate de piata.



Valorile estimate juste , pentru cele 2 categorii de bunuri sunt :

1.Valoarea estimata justa totala pentru bunurile din domeniul public in numar de 638(din totalul de 950 bucati, intrucat, bunurile referitoare la retelele de apa si canalizare,sunt luate in calcul dar nu fac obiectul evaluarii in acest raport, deoarece sunt evaluate de Compania judeteana Apa Serv SA Neamt) este de 152.365.435,88 lei.

2.Valoarea estimata justa totala pentru bunurile din domeniul privat in numar de 185 de bucati este de 15.960.976,00 lei lei

II TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia-Ing Stefan Vulpe este evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 17213,cu specialitatile EPI si EBM, precum si expert tehnic judiciar atestat de Ministerul justitiei cu specialitatea EPI.

2.2 Identificarea Clientului. Identificare utilizatorilor desemnati.

a. Clientul care a comandat raportul de evaluare este orasul Targu Neamt.

b.Utilizatorii desemnati este Unitatea administrativ teritoriala a orasului Targu Neamt.

2.3 Scopul evaluarii ; Evaluarea este procesul de estimare a unui tip de valoare, a unui tip de proprietate, la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare valoare adevarata in vederea stabilirii valorii estimate de piata si a impozitarii. Scopul evaluarii in cazul de fata este determinarea valorii estimate de piata si de impozitare, asa cum este definita in Standardele de Evaluare Bunuri ANEVAR 2016(SEV).

Determinarea valorii estimate juste a unui bun se realizeaza prin abordari recomandate de Stanadardele de evaluare de evaluare bunuri 2016(SEV 2016) asa cum rezulta din definitia din acest standard si este. Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este de terminat în mod obiectiv.

Evaluarea se realizeaza in conformitate cu SEV (ANEVAR), 2016 si are ca sfera de cuprindere, parcurgerea in totalitate a, etapelor din procesul de evaluare, astfel incat la finalul lucrarii de evaluare sa fie cuprinse toate situatiile reale dictate de piata ;

Evaluarea s-a facut tinand cont de prevederile urmatoarelor sectiuni din IVS:

- ❖ SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general),
- ❖ SEV 101 - Termeni de referinta a evaluarii(IVS 101)
- ❖ SEV 102 - Implementare(IVS 102)
- ❖ SEV 103 - Raportare(IVS 103),
- ❖ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatilor imobiliare(IVS 230),
- ❖ GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea estimata justa nu reprezinta „valoarea de piata” sau „valoarea de impozitare” definite ca tipuri ale valorii in standardele de evaluare in vigoare,pentru raportare financiara, respectiv in legislatia romana privind reglementarile contabile conforme cu directivele europene sau alte reglementari contabile specifice si in Standardele Internationale de Audit.

Intrucat in procesul de colectare, confirmare si utilizare, am luat in calcul toate informatiile gasite referitor la proprietatea imobiliara studiata, nu consider necesar sa se extinda procesul de colectare si utilizare a altor informatii.

2.4.Identificare proprietatii subiect. Drepturi de proprietate evaluate :

Au fost identificate bunurile descrise mai sus cuprinse in cele 2 categorii(bunuri din domeniul public si bunuri din domeniul privat) aflate in proprietatea orasului Targu Neamt.

Dreptul de proprietate este deplin si este detinut de Unitatea administrativ teritoriala Targu Neamt.

2.5. Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea estimata de piata si respectiv de impozitare.

2.6. Data evaluarii este data intocmirii raportului adica 25 05 2017.



2.7. Documentatia necesara pentru efectuarea evaluarii, relevete ale cladirilor si planurile de situatie pentru terenuri impreuna cu celelalte date tehnico economice pentru instalatii etc. sunt primite de la proprietar

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea sunt :

-informatii primite de la beneficiar in scris,

-informatii specifice cu privire la destinatia constructiei

-informatii cu privire la destinatia terenurilor a menajarilor si a instalatiilor de gaze

-informatii din retelele electronice, biblioteca personala a evaluatorului, din lucrările similare elaborate pana in prezent chiar pentru acelasi beneficiar etc.

-alte surse ocazionale si/sau gasite in diferite surse pe parcursul derularii lucrarii de culegere date si elaborare raport.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale,restrictii de utilizare difuzare sau publicare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si ipoteze speciale, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite impuse de evaluator de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

2.9.1. Ipoteze:

✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile culese la fata locului in prezenta proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;

✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

✓ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;

✓ Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii abordarilor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

✓ Suprafata apartamentelor au fost preluate din documentatiile si inscrisurile preluate de la proprietar

✓ Evaluatoare considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

✓ Evaluatoare a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie cu, posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

2.9.2. Ipoteze speciale si restrictii de utilizare:

✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

✓ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

✓ Valoarea determinata este valoarea estimata pe baza preturilor unitare de constructive, instalatii teren suprafete de sistematizare vertical etc.

✓ Intrarea in possesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

✓ Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (in special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;



- ✓ Suprafetele considerate se bazeaza pe documentatiile si informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar, fara a se face masuratori sau investigatii personale
- ✓ Valorile estimate in lei, sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendant o data cu trecerea timpului (variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui pret ipotetic.
Valoarea este o estimare si reflecta o sumă în numerar.
Utilizatorul evaluarii sunt proprietarii si utilizatorii acestor bunuri imobil si imobile.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate,

Dreptul de proprietate analizat prin cele trei atribute, dreptul de a ocupa, dreptul de a folosi si dreptul de a dispune trebuie analizat in situatia concreta.

Proprietarul, orasul Targu Neamt, are drepturi depline asupra proprietatilor imobiliare cu adresele de mai sus, la data cand a fost efectuata inspectia in teren a proprietatii si a analizei efectuata.

Concluzionand cele de mai sus rezulta ca proprietarul indeplineste toate conditiile pentru un drept deplin pentru toate bunurile identificate analizate si evaluate la valoarea estimata justa.

2.11. Sfera evaluarii,

Evaluarea se realizeaza in conformitatea cu standardele de evaluare bunuri, SEV 2016 si are ca sfera de cuprindere, parcurgerea in totalitate, a etapelor din procesul de evaluare, astfel incat la finalul lucrariei de evaluare sa fie cuprinse toate situatiile reale, dictate de piata, prezente si intr-un viitor previzibil, care sa ne conduca la estimarea unei valori cat mai aproape de valoarea pe care o dicteaza piata.

Intrucat in procesul de colectare, confirmare si utilizare, am luat in calcul toate informatiile nu consider necesar sa se extinda procesul de colectare a acestora.

2.12. Identificarea tipului de raport,

Prezentul raport este un raport de evaluare se refera la toate bunurile imobiliare (din domeniul public si privat al orasului Targu Neamt, si se realizeaza prin abordarile recomandate de SEV, tinand cont de principiile de baza ale evaluarii :

- cererea si oferta,
- schimbarea,
- concurrenta,
- substitutia,
- proportiile variabile,
- contributia,
- cea mai buna utilizare,
- conformitatea si anticiparea.

Estimarea valorii se realizeaza in prezentul raport, utilizand abordarea prin costul de inlocuire net, care presupune estimarea costurilor necesare edificarii initiale a constructiei, la care se aduc corectii privin deprecierile cumulate dupa cum urmeaza:

- ❖ deprecieri fizice recuperabile si nerecuperabile,
- ❖ deprecieri functionale,
- ❖ deprecieri externe economice, doar pentru determinarea valorii estimate de justa,

Dupa deducerea deprecierilor aratare mai sus ramane valoarea estimata de justa pentru constructii instalatii mai putin valoarea terenurilor, recomandata de evaluator.

PARTEA A III A PREZENTAREA DATELOR



3.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica,

Proprietatile imobiliare din domeniul public si privat aparțin orașului Targu Neamt, care sunt drepturi depline asupra acestor proprietăți, inclusiv drepturile asupra terenului pe care sunt amplasate construcțiile și amenajările, conform planului de situație prezentat de beneficiar.

3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor, elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare.

Bunuri nonimobiliare, sau imobiliare care să influenteze valoarea proprietății, nu sunt identificate.

3.3. Iстория, включая продажи прошлого и предложения или текущие котировки.

Nu sunt înregistrate cazuri de vânzări anterioare;

Pentru a stabili nivelul ofertelor și a cotatiilor curente trebuie arătat că nu sunt disponibilități pentru schimb de proprietate în zona de amplasament a proprietății evaluate.

În ceea ce privește cotarea instalațiilor de gaze nu este cunoscută încă că nu se realizează tranzacții de acest gen pe piață.

În zona în care se află proprietatea de evaluată nu sunt elemente de tranzacții libere care să se utilizeze la determinarea valorii estimate justă utilizând abordarea prin comparația vânzărilor.

3.4. Date despre aria de piata, oraș vecinat și amplasare.

Prin aria de piata se înțelege o zonă, un cartier, sau o parte de cartier care pastrează anumite caracteristici de ordin geografic topografic demografic și socio-economic în care proprietatile imobiliare pot fi ușor comparate pe baza unor criterii asemănătoare.

Eficiența unei piețe este bazată pe ipotezele privind comportamentul cumpărătorilor și vânzătorilor și pe caracteristicile produselor tranzacționate.

Pe piețele imobiliare acionează în același timp puțini vânzători și cumpărători în interiorul unui interval de timp și de pret și pe un amplasament restrâns.

Analiza pieței imobiliare trebuie să evidențieze relația dintre cererea și oferta competitiva de pe piata analizata în prezent și într-un viitor previzibil determinându-se gradul de echilibru care caracterizează piata prezenta și previziuni pentru viitor.

3.4.1 Definirea pieței,

O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

a) Tipul proprietății ; proprietatea este de tip bunuri publice din orașul Targu Neamt.

b) Caracteristicile proprietății ; proprietatele analizate sunt :

-638 bucati bunuri din domeniul public al orașului Targu Neamt și

-188 bucati bunuri din domeniul privat al orașului Targu Neamt,

c) Aria pieței se definește ca o piata națională închisă fără tranzacții de active deoarece aceste bunuri au un regim special, fiind utilizate în exclusivitate pentru buna întreținere a orașului Targu Neamt

d) Proprietăți echivalente disponibile ; zona de analiză, dispune de proprietăți similare, care să permită o analiză pe baza comparației (doar pentru terenuri) celelalte bunuri fiind specializate și fost evaluate abordând costul de înlocuire net(CIN).

e) Proprietăți complementare ; în zona de analiză există caracteristici necesare unei analize astfel încât proprietățile să aibă condiții de vânzare.



3.4.2. Cererea, este conditionata de reglementari legale specifice diferite de tranzactiile libere pe piata.
3.4.3. Oferta competitiva exista doar in cazul terenurilor, si constructiilor din domeniul privat celelete bunuri fiind de utilitate publica nu se tranzactioaneaza

3.4.4. Echilibrul pietei :

In urma analizei datelor de cerere si oferta putem concluziona ca pe teritoriul orasului Targu Neamt, nu este un echilibru deoarece cererea si oferta nu functioneaza pe o piata libera pentru astfel de proprietati imobiliare.

3.5. Studii de vandabilitate,

Sunt tranzactii izolate care nu permit intocmirea un studiu de vandabilitate decat in cazul terenurilor si imobilelor din domeniul privat al orasului Targu Neamt.

PARTEA A IV A EVALUAREA, ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Scopul estimarii celei mai bune utilizari a unui teren liber pe care se afla o proprietate imobiliara, este acela de a identifica utilizarea ce determina ca valoarea terenului (liber fara constructii) sa aiba valoare maxima.

Pentru a fi cea mai buna o utilizare trebuie sa fie,

- legal permisa,
- fizic posibila,
- financiar fezabila,
- maxim profitabila.

Intrucat bunurile evaluate sunt proprietate publica si privata al orasului Targu Neamt in tranzactii, cu reglementare se trage concluzia ca cea mai buna utilizare este cea din prezent.

4.2. Modul de abordare a evaluarii

Evaluarea bunurilor imobiliare si mobile din domeniul public si privat al orasului Targu Neamt, se realizeaza prin cate o singura abordare, recomandata de Standardele de Evaluare ANEVAR si anume, **abordarea prin comparatia vanzarilor pentru terenuri si abordarea prin costul de inlocuire net, pentru cladiri.**

Evaluarea terenurilor se face in toate cazurile prin comparatia vanzarilor cu 3 suprafete de teren tranzactionate recent la care se fac corectii de ordin cantitativ in special tinandu-se cont de 3 criterii de selectie si anume cele, de zona de suprafata si destinatia terenurilor analizate

Evaluarea constructiilor, se realizeaza prin abordari, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR SEV, 2016, si anume abordarea prin costul de inlocuire net, care presupune estimarea costurilor necesare pentru realizarea unor constructii in forma, starea si calitatea celor pe care le evaluam la care se fac corectii de apreciere sau deprecieri,

- fizice,
 - de ordin functional si
 - externe (administrative, economice, sociale de ordin conjunctural, de mediu, de facilitatile sau greutatile date de amplasament, de zona, de factorii din zona etc)
- Evaluarea prin costul de inlocuire net se realizeaza prin stabilirea pretului tehnic de executie la data punerii in functiune unde sunt calculate preturi pe unitati de masura si actualizate, prin aplicarea indicelui de actualizare stabilit prin Buletinul Corpului Expertilor tehnici cu nr.134/2016.



La data evaluarii se aplica deprecierile sau aprecierile de ordin, fizic functional si economic(extern) in conformitate cu realitatea constatata in teren si a criteriilor de depreciere, asa cum se arata in fisele de evaluare anexate la prezentul raport, iar valorile estimat juste sunt inscrise in tabelele 1 si 2 anexa la prezentul raport sunt.

1. **Valoarea estimata justa totala pentru bunurile din domeniul public in numar de 638(din totalul de 950 bucati, intrucat, bunurile referitoare la retelele de apa si canalizare,sunt luate in calcul dar nu fac obiectul evaluarii in acest raport, deoarece sunt evaluate de Compania judeteana Apa Serv SA Neamt) este de 152.365.435,88 lei.**

2. **Valoarea estimata justa totala pentru bunurile din domeniul privat in numar de 185 de bucati este de 15.960.976,00 lei.**

Argumente ce au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a tinut seama de stadiul fizic al proprietatii imobiliare, de destinatia acesteia;
- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii abordarii de evaluare utilizate si de modalitatile de aplicare a acestora,pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.

Anexa la prezentul raport de evaluare sunt tabelele centralizatoare pentru valorile estimate juste separat pe cele 2 categorii de bunuri respectiv cele din domeniul public si cele din domeniul privat..

25 mai 2017

Ing.Stefan Vulpe,
Expert tehnic judiciar,
Evaluator, bunuri mobile
si proprietati imobiliare,(titular ANEVAR)

