



Prezentare

Evaluator:

Stoica VM Ionel Intreprindere Individuala

Stoica VM Ionel I.I.

Nr. Registrul Comerțului: F26/320/2010 | Cod unic de înregistrare: 26641793
Cod IBAN: RO09VBBU2511MS1045892701 | Banca VOLKSBANK ROMANIA S.A.
Str. Petru Dobra nr. 11/3, Targu-Mures, jud. Mures.Email: ionel.stoica@ymail.com, tel: 0742-697675

În atenția Dnei/Dlui Director

RE: Servicii de evaluare – Stoica VM Ionel I.I.

Stimată(e) Doamnă/Domn,

“Stoica VM Ionel Intreprindere Individuala.” este o intreprindere specializată în domeniul evaluărilor imobiliare, recunoscută pentru profesionalismul și operativitatea de care dă dovadă în relația cu clienții săi.

Pornind de la o foarte bună cunoaștere a pieței imobiliare și o înțelegere profundă a tuturor elementelor specifice acestui domeniu, “Stoica VM Ionel I.I.” are capacitatea de a oferi servicii de consultanță profesionale pentru toate categoriile de tranzacții. Având o experiență vastă în domeniu, “Stoica VM Ionel I.I.” vă pune la dispoziție servicii de evaluare în cel mai scurt timp.

Compania noastră întocmește rapoarte de evaluare și estimări pentru următoarele scopuri:

- ❖ Evaluari in scopuri fiscal
- ❖ Evaluari pentru raportari financiare
- ❖ Garantarea imprumuturilor
- ❖ Credite ipotecare
- ❖ Evaluari pentru tranzactii de vanzare-cumparare
- ❖ Evaluari pentru fuziuni, preluari, achizitii
- ❖ Evaluari pentru companii de asigurare

Toate aceste servicii sunt puse la dispoziția companiilor internaționale, naționale și locale, a băncilor, a altor companii private și a reprezentanților sectorului public.

În speranța unei viitoare colaborari, va dorim multă putere de munca!

Cu stimă,

Ionel Stoica

Adresa: Târgu-Mureș, str. Petru Dobra nr. 11 ap. 3

Telefon: 0742- 697675

Fax : 0365- 814432

Email: ionel.stoica@ymail.com

Web: www.svmi.aaz.ro

Evaluări ANEVAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

Clasificarea evaluărilor din punctul de vedere al scopului pentru care este întocmit un raport de evaluare:

- Evaluare pentru vânzare
- Evaluare pentru cumpărare
- Evaluare pentru garantare împrumuturi
- Evaluare pentru credite ipotecare
- Evaluare pentru impozitare
- Evaluare pentru raportare financiar-contabilă
- Evaluare pentru vânzare-cumpărare
- Evaluare pentru fuziuni (schimb)
- Evaluare pentru lichidare
- Evaluare pentru asigurare
- Evaluare pentru rezolvarea litigiilor
- Evaluare pentru expropriere
- Evaluare pentru emigrare
- Evaluare pentru aport în natură
- Evaluare pentru stabilirea valorii marfurilor în vamă

Evaluare pentru vânzări-cumpărări, fuziuni-achiziții sau schimburi

În condițiile unei evoluții economice stabile, valoarea de investitie pentru proprietățile imobiliare este apropiată de valoarea de piață. În cazul în care economia este în tranziție, așa cum este cea din România, în ceea ce privește piața imobiliară există reale dezechilibre între ofertă și cerere. În aceste condiții, din perspectiva cumpărătorului sau vânzătorului numai un specialist evaluator poate să evidențieze atât punctele tari, cât și pe cele slabe ale unei proprietăți imobiliare, venind astfel cu un suport material justificat în negocierile ce se poartă pentru schimbarea proprietarului. De altfel în alte țări, mai avansate din punct de vedere al pieței imobiliare, nimeni nu pornește demersurile de schimb, vânzare sau achiziționare ale unei proprietăți imobiliare fără a apela mai întâi la serviciile unui specialist evaluator.

Evaluare pentru garantarea împrumuturilor

Subiectul în evaluarea pentru credite este determinarea valorii de piață.

Băncile acordă credite în urma unor analize de risc, iar aceste credite reprezintă un procent stabilit de ofițerul de credit din valoarea de piață a proprietății imobiliare pusă garanție.

Evaluatorii agreeți de bănci au tendința de a subevalua proprietățile imobiliare depuse drept garanție, fapt ce duce fie la dificultăți în primirea creditului, fie la obținerea unui credit mai mic decât cel solicitat.

Acest lucru trebuie înțeles prin prisma faptului că în situația în care trebuie recuperat creditul prin vânzarea proprietății imobiliare cu care s-a garantat, banca riscă o vânzare forțată, în timp limitat, prețul obținut fiind de regulă mai mic decât valoarea de piață a proprietății imobiliare respective.

Din acest motiv este bine ca pe lângă evaluatorul agreeat de bancă clientul să apeleze la serviciile unui evaluator propriu care va determina valoarea de piață a proprietății imobiliare, astfel încât în final clientul să poată purta o negociere argumentată cu evaluatorul băncii și cu ofițerul de credit.

Evaluare pentru emigrare

Raportul de evaluare a proprietăților imobiliare deținute de beneficiarul persoană fizică ce dorește să emigreze, întocmit de un evaluator autorizat, este perfect valabil în fața autorităților țării în care beneficiarul dorește să emigreze, pentru a face dovada posibilităților financiare. Subiectul în evaluare în aceste cazuri este tot estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Evaluare pentru rezolvarea litigiilor

Justa compensare în caz de expropriere, cazuri de înșelătorie dovedită a cumpărătorului, evaluarea pentru pagubele prin deteriorarea proprietății, partajări, sunt câteva din situațiile în care se impune efectuarea unei evaluări.

Evaluare pentru asigurări

Subiectul în evaluarea pentru asigurări este valoarea de reconstrucție (costul de refacere integrală, identică, a proprietății imobiliare după distrugere). Valoarea de despăgubire presupune acordarea de compensații în limita costurilor de reconstrucție fără a fi preluate în aceste costuri îmbunătățirile sau extinderile construcției sau ale dotărilor.

Cel ce se asigură va obține un procent din suma asigurată, datorită faptului că în majoritatea cazurilor

bunul nu se distruge în întregime, ci parțial, situație în care este necesar să se facă o evaluare corectă, pornind de la costul de înlocuire (care reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente, la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri și calitate de manoperă din care se scad toate deficiențele și deprecierea clădirii).

Cel ce intenționează să încheie o asigurare este bine să aibă în vedere necesitatea de a introduce clauze suplimentare la încheierea poliței, pentru că în practica asiguratorilor, se folosește valoarea de piață, care, în condițiile economiei noastre în tranziție, este mai mică decât valoarea de reconstrucție.

Evaluare pentru impozitarea globală

În Codul Fiscal Art. 253 (Calculul impozitului datorat de persoanele juridice) se prevad urmatoarele:

(1) În cazul persoanelor juridice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de impozitare asupra valorii de inventar a clădirii.

(2) Cota de impozit se stabilește prin hotărâre a consiliului local și poate fi cuprinsă între 0,5% și 1%, inclusiv.

(3) Valoarea de inventar a clădirii este valoarea de intrare a clădirii în patrimoniu, înregistrată în contabilitatea proprietarului clădirii, conform prevederilor legale în vigoare.

(4) În cazul unei clădiri a carei valoare a fost recuperată integral pe calea amortizării, valoarea impozabilă se reduce cu 15%.

(5) În cazul unei clădiri care a fost reevaluată conform prevederilor legale în vigoare, valoarea de inventar a clădirii este valoarea înregistrată în contabilitatea proprietarului imediat după reevaluare;

(6) În cazul unei clădiri care a fost dobândită înainte de 1 ianuarie 1998 și care după această dată nu a fost reevaluată, cota impozitului pe clădiri este stabilită de consiliul local între 5% și 10% și se aplică la valoarea de inventar a clădirii, până la data primei reevaluări, înregistrată în contabilitatea persoanelor juridice.

Ca atare se impune, pentru toate persoanele juridice care detin în proprietate imobile evaluarea acestora pentru stabilirea unei cote de impozitare redusă.

Aplicarea standardelor internationale de contabilitate

În vederea aplicării Standardelor Internationale de Contabilitate (IAS), situațiile când se impune evaluarea imobilizărilor corporale sunt următoarele:

- reevaluarea imobilizărilor corporale la valoarea justă, în baza IAS 16;
- ajustarea valorii imobilizărilor corporale cu ocazia primei aplicări a Standardelor Internationale de Contabilitate (retratate);
- stabilirea, la data bilantului contabil, dacă există indicii potrivit cărora activele pot fi depreciate;
- estimarea valorii recuperabile și recunoașterea pierderilor din depreciere (IAS 36);
- evaluarea anuală la data bilantului contabil a investițiilor imobiliare, în cazul modelului bazat pe valoarea justă (IAS 40);
- revizuirea duratei de viață utilă și implicit modificarea ratei de amortizare contabilă (IAS 16);
- stabilirea valorii fiecarui bun aparținând unei proprietăți achiziționate în scopul înregistrării în contabilitate

Evaluari în vederea utilizării rapoartelor în exproprieri

pentru cauza de utilitate publică, în litigii, asupra unor contracte sau interese parțiale.



Stoica VM Ionel Intreprindere Individuală

Sonel Stoica

evaluator

Târgu-Mureș,
str. Petru Dobra nr. 11 ap. 3
Tel: 0742-697.675, Fax: 0365-814.432
www.somi.aaz.ro ionel.stoica@ymail.com