CUPRINS

CAP.1. PREZENTARE GENERALA 3
1.1 Prezentarea executantului
1.2 Data evaluarii
1.3 Data inspectiei
1.4 Personal de executie
1.5 Prezentarea proprietarului
1.6 Obiectul evaluarii
1.7 Scopul evaluarii

CAP. 2 – DATE PRIVIND PROPRIETATEA EVALUATA 5
2.1 Prezentarea generala a proprietatii
2.1.1.Date de referinta privind proprietatea
2.1.2.Dreptul de proprietate
2.1.3. Prezentarea generala a proprietatii
2.2 Analiza pietei imobiliare
2.2.1.Aspecte economice
2.2.2. Analiza echilibrului pieţei

CAP. 3 – SELECTAREA METODELOR DE EVALUARE 11
3.1 Bazele evaluarii
3.2 Modul de abordare a valorii
3.3. Cea mai buna utilizare (CMBU)
3.4. Abordare prin Metoda Comparatiei directe
3.5. Abordare prin Metoda de randament

CAP. 4 – REZULTATUL EVALUARII 18
Reconcilierea valorilor. Declararea valorii selectate

CAP. 5 – DEFINITII. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 19
5.1 Definitii
5.2. Ipoteze si conditii limitative
5.3. Surse de informare

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARA
- tip spatiu comercial –

CAP.1. PREZENTARE GENERALA

Lucrarea a fost elaborata in baza comenzii din august 2011, solicitata de catre **SIF „MOLDOVA"** in calitate de beneficiar, catre SC REAL INVEST SRL Bacau, in calitate de executant.

1.1. Prezentarea executantului

SC "REAL INVEST" SRL reprezentata de inginer Florin Popovici, cu sediul in Bacau, strada Ana Ipatescu, nr.2B-A/3, CUI RO 18624082, este o societate profesionala cu capital privat, a carui obiect de activitate consta in efectuarea de servicii specializate in urmatoarele domenii:

- evaluari proprietati imobiliare;
- evaluari de bunuri mobile, prin evaluatori judiciari;
- studii de proiectare, consultanta imobiliara si servicii conexe;
- alte activitati de servicii prestate in principal intreprinderilor;

Toate aceste servicii sunt prestate de specialisti (experti tehnici, evaluatori judiciari, evaluatori atestati ANEVAR, proiectanti, etc.), colaboratori, care respecta in relatiile cu clientii principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independenta, competenta profesionala, secret profesional si comportament deontologic.

Reprezentantul societatii este inginer Florin Popovici, specialist cu o bogata activitate in evaluari, efectuate atat pe cont propriu, cat si in calitate de evaluator al societatilor de consultanta.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistica adecvata executarii lucrarilor: retea de calculatoare, programe si banci de date specifice.

Experienta in executarea lucrarilor de expertiza si evaluare se reflecta in efectuarea de studii, expertize si evaluari pentru societati cu capital privat sau mixt, in nume propriu, sau in colaborare cu alte firme de profil.

1.2. Data evaluarii

Data redactarii finale a raportului de evaluare este 31.08.2011. Evaluarea a fost efectuata pe baza datelor furnizate de beneficiar si a preturilor in vigoare la 04.06.2004

Cursul euro de referinta valabil la 04.06.2004 este 4,0766 lei.

1.3.Data inspectiei

Inspectia elementelor patrimoniale supuse evaluarii s-a efectuat in ziua de 30.08.2011. Cu prilejul inspectiei s-au efectuat urmatoarele:

*analiza starii de fapt a elementelor patrimoniale supuse evaluarii;
*informare seismicitatea zonei;
*informare privind modul de comportare a constructiei in timpul exploatarii;
*informare privind impactul elementelor patrimoniale supuse evaluarii asupra factorilor de mediu si a documentelor legate de acest aspect.

1.4.Personal de executie

Ing. Florin Popovici – expert evaluator membru ANEVAR cu legitimatie nr.6968/2003

1.5.Prezentarea proprietarului

1.5.1.Date de referinta

Beneficiar:	**SIF « MOLDOVA » Bacau**
Sediul :	Bacau, str. Pictor Aman nr.94C, jud. Bacau
CUI :	2816642

1.6. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea imobilului : **spatiu comercial** - situat in Bacau **str. Marasesti nr.4, sc.D, parter,** jud.Bacau, identificat cu nr. cadastral 252/D;0;1/1, inscris in CF nr. 17403/N a Mun. Bacau, Jud. Bacau, in suprafata construita de 129,58 mp si suprafata utila de 115,12 mp, proprietatea SIF "MOLDOVA".

1.7.Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este determinarea **valorii de piata** a proprietatii supusa evaluarii, in vederea tranzactionarii pe piata, la data evaluarii - iunie 2004.

CAP.2. DATE PRIVIND PROPRIETATEA EVALUATA

2.1. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII

2.1.1. Date de referinta privind imobilul

Spatiu comercial - situat in Bacau **str. Marasesti nr.4, sc.D, parter,** jud.Bacau, identificat cu nr. cadastral 252/D;0;1/1, inscris in CF nr. 17403/N a Mun. Bacau, Jud. Bacau, in suprafata construita de 129,58 mp si suprafata utila de 115,12 mp, proprietatea SIF "MOLDOVA.

2.1.2.Dreptul de proprietate

La momentul inspectiei imobilul supus evaluarii este in proprietatea SIF "MOLDOVA, conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 23 din data de 16.12.1994, contract transcris sub nr. 1235 / 25.01.1995 de Notariatul de Stat Judetean Bacau. Dreptul de proprietate deste inscris in Cartea Funciara nr. 17403/N a mun. Bacau, in baza incheierii nr. 112935/2004 a Biroului de carte Funciara al Judecatoariei Bacau. Spatiul comercial este identificat cu nr. cadastral 252/D;0;1/1, avand suprafata construita de 129,58 mp si suprafata utila de 115,12 mp.

Evaluatorul nu a primit informatii in legatura cu eventuale revendicari din partea unor terti privind dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluarii.
In urma inspectiei in teren si a investigatiilor realizate, evaluatorul a identificat starea tehnica a imobilului, cat si gradul de utilizare actual.
Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele documente:

- contract de vanzare cumparare
- documentatie cadastrala

Din datele puse la dispozitie de beneficiar rezulta ca imobilul in discutie nu este grevat de sarcini si nu este revendicat din partea unor terti privind dreptul de proprietate.

2.1.3. Prezentarea generala a imobilului

Imobilul ce face obiectul evaluarii este amplasat in Bacau, **str. Marasesti nr.4, sc.D, parter**, in zona ultracentrala a orasului, in imediata apropiere a Prefecturii Bacau.

Spatiul comercial se afla la parterul blocului Marasesti nr.4, ce are regim de inaltime P+4 (H = 4,10m; subsol: H = 2,5m)

Gradul de seismicitate al terenului este 8, regimul de inaltime al cladirilor este P si P+4E. Sistematizarea verticala a terenului este buna.

Amplasarea activului este prezentata in planul de situatie anexat la lucrare.

Descrierea amplasamentului

Zona în care se găseşte proprietatea evaluată, zona ultracentrala - este o zonă în care predomină clădiri rezidenţiale: blocuri de apartamente, spatii comerciale de tipul celor situate la parterul blocurilor, instituţii financiare, banci, scoli. Observăm astfel că în zona analizata este prezenta toată gama de construcţii (cu excepţia celor cu caracter agricol). Zona de amplasament are acces la urmatoarele utilitati: electricitate, apa, gaze, telefon, TV cablu, internet.

Amplasamentul imobilului dispune de acces auto si pietonal foarte bun, zona fiind cu trafic intens. Localizarea spatiului ofera vizibilitate foarte buna, tinand cont si de suprafata foarte mare vitrata ce atrage atentia.

Locurile de parcare sunt asigurate in spatele cladirii, cu acces pe o strada laterala, intrucat la strada principala Marasesti este interzisa oprirea autoturismelor.

Vecinatatile proprietatii de evaluat:

Nord: spatiu comercial proprietatea „Fashion Land" SRL
Est: trotuar pietonal la str. Marasesti
Sud: spatiu comercial „Cosmorom"
Vest: teren Primaria Bacau (curtea interioara a blocului)

Spatiul comercial identificat cu nr. cadastral 252/D;0;1/1, avand suprafata construita de 129,58 mp si suprafata utila de 115,12 mp este compartimentat astfel :

1. hol = 15,15 mp
2. debara = 2,23 mp
3. sala sedinte = 54,98 mp
4. hol = 10,11 mp
5. magazie = 9,94 mp
6. magazie = 3,93 mp
7. grup sanitar = 3,27 mp
8. grup sanitar = 3,23 mp
9. magazie = 4,08 mp
10. vitrina = 8,21 mp

Descrierea constructiei

Aprecierea starii tehnice a constructiei supuse evaluarii s-a efectuat in urma verificarii vizuale de catre evaluator.

Informatiile solicitate de evaluator si furnizate de beneficiar sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu este raspunzator de precizia acestora.

Caracteristici constructive :

- structura de rezistenta din stalpi si grinzi din beton armat
- fundatia continuua sub ziduri si izolate sub stalpi
- anvelopa cu inchideri cu zidarie din caramida, planseu din beton armat

- inchiderile exterioare / compartimentarile: zidarie caramida si gips-carton pe structura metalica
- acoperis terasa cu termo si hidroizolatie peste ultimul nivel al cladirii

Finisaje exterioare:

- tencuieli in praf de piatra si suprafete vitrate
- tamplarie din aluminiu tip Slatina si geam termopan

Finisaje interioare:

- pardoseli din mozaic si placari cu gresie
- pereti: vopsitorii cu var lavabil, placari cu lambriuri, placari cu faianta (in grupurile sanitare)
- tavane: var lavabil; partial tavane suspendate din fibre minerale
- tamplarie metalica din aluminiu eloxat si din lemn
- starea tehnica actuala: buna

Utilitati ale imobilului :

- apa si canalizare: racord la reteaua orasului
- racord de energie electrica (220V)
- incalzire cu CT proprie pe gaze
- instalatii electrice de iluminat , prize si alimentarea separata pentru retea de calculatoare
- instalatie de ventilatie a aerului
- instalatie telefonica
- instalatie de alarma si supraveghere

Particularitati : in aceasta locatie a functionat initial un spatiu comercial, structura constructiva, dotarile si instalatiile initiale fiind pentru aceasta utilizare. In septembrie 1995 au fost realizate lucrari de dotare si de modernizare.

2.2. Analiza pietei imobiliare

2.2.1 Aspecte economice

Municipiul Bacău este unul dintre municipiile dezvoltate ale României; el are o activitate economică semnificativă care se evidenţiază, chiar în contextul general al tranziţiei la economia de piaţă, precum şi în comparaţie cu alte localităţi preponderent industriale în care mediul economic este, încă, în regres. La nivelul municipiului Bacău şomajul este în scădere, rata medie, la sfârşitul anului 2003 fiind de 1,6%.

La data raportului de evaluare valorile şomajului sunt mult mai mici decât media Regiunii de Dezvoltare Nord-Est. De fapt această situaţie s-a menţinut permanent începând cu data constituirii regiunilor de dezvoltare. (la o populaţie activă de 275.600 persoane în judeţ, rata medie a şomajului în anul 2003 a fost de 5,9 %, iar la nivel naţional, la aceeaşi dată, a fost de 5,8%). Într-un context general, la nivel judeţean, precizăm că judeţul Bacău, înregistrează, începând cu luna martie 2004, cea mai puternică scădere a numărului de şomeri, după judeţele Braşov şi Constanţa, aşa cum rezultă din datele publicate de către Institutul Naţional de Statistică.

Exportul judeţului Bacău reprezintă 3,2% din cel la nivelul întregii ţări, 38,4% din Regiunea de NE (primul loc în această regiune), ocupând locul 9 la nivel naţional.
Municipiul Bacău, ca unul dintre municipiile puternic industrializate ale ţării, contribuie la formarea producţiei industriale cu aproximativ 50% din întreaga producţie industrială a judeţului (o pondere semnificativă o deţine platforma chimică din municipiul Oneşti).
Infrastructura municipiului este una dintre cele mai bine dezvoltate comparativ cu nivelul general al ţării:

*este străbătut de drumurile europene E85 si E57 - artere de circulaţie europene si naţionale ce fac legătura cu Bucureştiul, cu nordul tarii, precum si cu Transilvania.
*pe cale feroviara legaturile naţionale si internaţionale se realizează prin reţeaua CFR.
*pe cale aeriana, Bacăul dispune de un aeroport internaţional a cărui aerogara destinată transportului de marfa şi persoane, asigură curse regulate către diferite destinaţii naţionale si europene.

Populaţia municipiului numără 175.921 locuitori conform datelor statistice sintetizate în urma recensământului din martie 2002, iar şomajul la sfârşitul anului 2003 a fost de 1,6% (valori medii)
Câştigul salarial mediu net a fost în toate perioadele de analiză cu 9%÷10% mai mare decât cel calculat la nivelul Regiunii de Dezvoltare Nord-Est, dar cu puţin mai mic decât cel la nivel de ţară; în nivelul mediu naţional al salarizării o influenţă semnificativă o are municipiul Bucureşti, fără de care municipiul Bacău se apropie de media naţională. Începând cu a doua jumătate a anului 2003 câştigul salarial mediu brut, la nivelul municipiului Bacău este mai mare decât cel înregistrat la nivelul economiei naţionale cu aproximativ 40 lei noi.
După cifra de afaceri, sectoarele strategice ale municipiului sunt: cel comercial, însumând cifra de afaceri cea mai ridicată, urmat de industrie (fără industria alimentară), agricultură si industrie alimentară, servicii etc.
Reprezentanţele unor mari producători de bunuri industriale sau de larg consum, centre comerciale de anvergura si numeroase instituţii financiare si de asigurări întregesc imaginea unui oraş viu, în plină dezvoltare.
Ramurile industriale reprezentative sunt:

*industria constructoare de maşini: maşini-unelte, echipamente pentru industria aviatica, aeronave, organe de asamblare, echipament electric, echipament tehnologic pentru industria prelucrătoare
*industria prelucrării lemnului: mobila, parchet stratificat
*industria alimentara: prelucrarea cărnii, laptelui, producători paste făinoase si băuturi alcoolice
*industria de celuloza si hârtie: în municipiul Bacău se găseşte unicul producător de hârtie de ziar din România
*industria uşoară: ţesături si confecţii, principalele produse din lina si tip lina, confecţii) fiind destinate exportului, încălţăminte din piele
*industria metalurgica si a construcţiilor metalice

*industria construcţiilor

Productivitatea muncii în industrie la nivel de municipiu este cu peste 17% mai mare decât la nivelul judeţului şi aproximativ egală cu media estimată la nivel naţional, dar mai mică faţă de productivitatea municipiului Oneşti (datorită platformei petro-chimice care a început să lucreze la un nivel mai ridicat faţă de precedenţii ani).

Numărul agenţilor economici este în continuă creştere, acest element sugerând că mediul economic stimulează iniţiativa privată.

La data prezentei analize în municipiul Bacău privatizarea este încheiată, iar toate societăţile comerciale funcţionează, chiar dacă la dimensiuni ale activităţilor mai mici decât în 1989; se remarcă faptul că sectorul privat a reuşit să absoarbă excedentul de forţă de muncă din fostele întreprinderi de stat şi considerăm aceasta ca element pozitiv pentru ceea ce reprezintă polarizarea fluxurilor financiare şi dimensiunea importantă a activităţii economice.

Municipiul Bacău este unul dintre municipiile cu cel mai mare număr de bănci comerciale: BCR, BRD, Bancpost, Raiffeisen, Banca Transilvania, ABN Amro, Eximbanc, Banca Romextera, Banca Românească, UniCredit Ţiriac, IngBank, Banca Carpatica, Eurombank, Banca Italo-Romenă; Credit Europe Bank, OTP Bank, RIBank, Volksbank, Alpha Bank, Milenium Bank, Leumi Bank.

Mediul economic dinamic este confirmat şi de către cele peste 5500 de autorizaţii de construcţii care au fost eliberate după anul 2000. Numai în prima parte a anului 2004 au fost eliberate aproape 100 autorizaţii de construire, majoritatea pentru vile, care au, în medie, peste 200 mp arie utilă.

De asemenea, într-un singur an, zestrea de vehicule a judeţului creşte cu aproape 5.000 de unităţi, din care peste 50% în municipiul Bacău. La aceste date mai trebuiesc adăugate autovehiculele achiziţionate în regim de leasing, care au fost înscrise în circulaţie în Bucureşti sau în judeţele în care-şi desfăşoară activitatea firmele de leasing.

Toate aceste elemente sunt elocvente pentru dinamica şi atractivitatea mediului de afaceri precum şi pentru starea economică generală bună a municipiului Bacău care se remarcă atât în cadrul Regiunii de Dezvoltare Nord-Est cât şi la nivelul întregii ţări.

Este recunoscută la nivel naţional situaţia economică bună a municipiului Bacău în care s-a reuşit absorbirea excedentului de forţă de muncă rezultat din disponibilizările din fostele firme de stat, dar şi o dinamizare a sectorului privat în care investiţiile au început să înregistreze creşteri reale. Deci, beneficiind de o industrie dinamică, solidă si diversificată Bacăul este un centru de afaceri de o bună calitate, cu infrastructură funcţională, realitate atestată de interesul pe care îl manifesta importante firme naţionale si internaţionale pentru municipiul Bacău

2.2.2. Analiza echilibrului pieţei

Se poate aprecia că piaţa este influenţată puternic de evoluţia cursului leu / dolar / euro (cu toate că majoritatea preţurilor sunt exprimate tacit în euro) dar şi de modificările mediului economic. Nu se pot cuantifica însă aceste influenţe.

În mod curent, proprietăţile imobiliare se achiziţionează cu ajutorul unor instituţii bancare, prin credite ipotecare sau credite de nevoi personale cu ipoteca.

Se remarcă de asemenea o mica crestere a preţului unitar pe metru patrat de suprafaţă utila pentru imobile de retail, ajungând de la 1.000-1.500 Euro/mp la 2.000-2.500 Euro/mp în zona I a municipiului. Toate aceste valori sunt influenţate în mod direct de amplasamentul clădirii, forma amplasamentului, accesul la amplasament, parcare, vizibilitate, utilităţi disponibile şi nu în ultimul rând de compartimentarea interioară. Este adevarat ca in momentul de fata exista cateva spatii comerciale in situate in zona ultracentrala a orasului, pe artera strazilor Nicolae Balcescu - Marasesti ale caror suprafete variaza intre 150mp si 350mp, cu preturi cuprinse intre 1.500 si 2.500 Euro/mp, care s-au vandut intr-o perioada relativ mica de timp.

Pe strada Marasesti au aparut la vanzare in aceasta perioada spatii comerciale cu suprafete relativ mici (35 – 85mp), utilizate in special de firme de prestari servicii: telefonie, turism, comert. De asemenea, in ceea ce priveste spatiile comerciale din zona ultracentrala a Bacaului predomina spatii cu suprafete intre 150 – 350 mp, spatii ce sunt bine amplasate, cu finisaje medii sau superioare, avand acces direct din artere cu flux intens atat pietonal cat si auto, si care s-au vandut intr-o perioada de timp relativ mica (30 – 45 zile de cand au aparut ofertele pe piata).

Astfel, din baza de date a evaluatorului s-au identificat proprietati comparabile cu proprietatea evaluata ce s-au tranzactionat pe piata cu urmatoarele preturi:

- **spatiu comercial situat pe str. Marasesti**, in suprafata de 35 mp, stradal, vitrina 10ml, finisaje medii. Pret vanzare: 3.000 euro/mp
- **spatiu comercial situat pe str. Erou Gh. Rusu**, in suprafata de 85mp, vitrina la strada, finisaje superioare. Pret vanzare: 265.000 euro
- **spatiu comercial situat pe str. Marasesti nr.4**, suprafata 160mp, stradal, vitrina 22ml, finisat complet,. Pret vanzare: 320.000 Euro
- **spatiu comercial str. Luminii**, suprafata 110 mp, finisaje superioare. Pret vanzare: 250.000 euro
- **spatiu comercial in suprafata de 132 mp, situat pe str. Marasesti nr. 4**, regim inaltime subsol+parter+mezanin, toate utilitatile, finisaje de lux, vitrina la strada 8ml. Pret vanzare: 240.000 Euro.

Aceste valori întâlnite sunt influenţate şi de condiţiile locale, politico – economice, mediul de afaceri din Bacău avand un trend economic crescator.

Trebuie sa mentionam faptul ca la nivelul orasului Bacaului oferta de spatii comerciale este mica iar cererea este mare..

In consecinta, piaţa imobiliară nu se autoreglează, cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare tind către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt totdeauna bine informaţi iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Datorită acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de diferiţi factori interni sau externi ai proprietăţii.

CAP.3. SELECTAREA METODELOR DE EVALUARE

3.1.Bazele evaluarii

Functie de modul de utilizare in practica afacerilor, in prezent, metodele de evaluare, cu limitele si avantajele fiecareia, sunt clasificate si grupate conform Standardelor Internationale de Evaluare astfel:

*IVS1 – valoarea de piata – tip de evaluare
*IVS2 – baze de evaluare diferite de valoarea de piata
*IVS3 – raportarea evaluarii

Metodele de evaluare utilizate au avut in vedere urmatoarele:
*Cea mai buna utilizare având in vedere amplasamentul, facilitatile acestuia;
*Valabilitatea, pe termen lung, a considerentelor avute in vedere in cadrul evaluarii;
*alegerea celor mai adecvate metode care sa conduca la obtinerea unei *valori de piata,* astfel cum este definita in standardul ANEVAR IVS 1, si anume:

"*Valoarea de piata este suma estimata, pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*".

In vederea evaluarii proprietatii, evaluatorul a utilizat preturi actuale practicate pe piata imobiliara a mun. Bacau pentru vanzari de proprietati similare si / sau pentru inchirierea de astfel de imobile.

3.2. Modul de abordare a valorii

Avand in vedere utilizarea comerciala a proprietatii, vom aborda doua dintre metodele de evaluare si anume:

*Metoda Comparatiei directe
*Metoda de randament

Metoda comparatiei directe consta in analiza tranzactiile recente ale unor proprietati imobiliare de tip spatiu comercial, amplasate in aceeasi vecinatate cu proprietatea evaluata, ale caror caracteristici principale sunt verificate de evaluator pe teren.

Metodele de randament au la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri.
In acest caz, proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, aceasta constituind elementul esential care influenteaza valoarea proprietatii.

Avand in vedere cele prezentate, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera venituri viitoare

3.3. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata. Prin analiza CMBU, se identifica utilizarea competitiva si profitabila a proprietatii imobiliare.

Asa cum se specifica in Standardul International de Evaluare IVS 1, « valoarea de piata – baza de evaluare », CMBU este definita ca:

« Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate « .

Din analiza imobiliara efectuata rezulta ca o schimbare de destinatie a cladirii ar necesita investitii care nu ar fi justificate, iar o alta destinatie nu ar fi profitabila.

Astfel, cea mai buna utilizare a proprietatii ramane cea actuala.

3.4 . ABORDARE prin Metoda Comparatiei directe pentru proprietate

In cadrul acestei metode analiza a fost aplicata asupra unor date si informatii extrase din preturile de piata ale unor proprietati imobiliare de tip spatiu comercial, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator pe teren, astfel :

1. **Proprietatea A**
   str.Marasesti 4 – spatiu in suprafata de 132 mp, dispus pe subsol(68mp)+parter(43mp)+mezanin(21mp), toate utilitatile, finisaje superioare, vitrina 8ml. Data: ianuarie 2004. Pret: 240.000 Euro
2. **Proprietatea B**
   str.Marasesti nr.4 (magazin Orange) – spatiu in suprafata de 160 mp, vitrina la strada 22ml, finisaje medii. Data vanzarii: februarie 2004. Pret : 320.000 Euro
3. **Proprietatea C**
   Str.Marasesti nr.4 – spatiu comercial in suprafata de 35 mp, stradal, vitrina 10ml, finisaje superioare. Data: iunie 2004. Pret: 3.000 euro/mp

Grila datelor de piata

	De evaluat	A	B	C
Adresa	Marasesti 4	Marasesti 4	Marasesti 4	Marasesti nr.4
Pret vanzare		240.000	320.000	105.000
Pret vanzare / mp (Euro)		1.820	2.000	3.000
Drept proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie		**0**	**0**	**0**
Pret corectat		1.820	2.000	3.000
Cond. de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie		**0**	**0**	**0**
Pret corectat		1.820	2.000	3.000
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent
Corectie		**0**	**0**	**0**
Pret corectat		1.820	2.000	3.000
Conditii de piata	Iunie 2004	Ianuarie 2004	Februarie 2004	Iunie 2004
Corectie		**0**	**0**	**0**
Pret corectat		1.820	2.000	3.000
localizare	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral
Corectie		**0**	**0**	**0**
Pret corectat		1.820	2.000	3.000
S. construita (mp)	129,58	132	160	35
Corectie		**-91 (-5%)**	**-200 (-10%)**	**+450(+15%)**
Pret corectat		1.729	1.800	3.450
Regim inaltime spatiu	parter	Subsol+parter+mezanin	parter	parter
Corectie		**-87 (-5%)**	0	0
Pret corectat		1.642	1.800	3.450
Finisaje	Superioare	Superioare lux	Medii	Superioare
Corectie		**-82(-5%)**	**+180(+10%)**	**0**
Pret corectat		1.560	1.980	3.450
Amplasament	Parter bloc	Parter bloc	Parter bloc	Parter bloc
Corectie		**0**	**0**	**0**
Pret corectat		1.560	1.980	3.450
Vitrina	15	8	22	8
Corectie		**+78(+5%)**	**-100(-5%)**	**+170(+5%)**
Pret corectat		1.638	1.880	3.620
Conditii de negociere		Tranzactie neincheiata	Tranzactie incheiata	Tranzactie neincheiata
Corectie		**-163 (-10%)**	**0**	**-362(-10%)**

Pret corectat		1.475	1.880	3.258
corectie totala neta		345	120	258
corectie totala neta (%pret vanzare)		18,9	6,0	8,6
corectie totala bruta		501	480	982
corectie totala bruta (%pret vanzare)		27,5	24,0	32,7
Nr.corectii		5	3	3
Valoare (Euro/mp)			**1.880**	
Valoare (Euro)			**243.610**	
Valoarea (RON)			**993.101**	

In urma aplicarii metodei, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii B, intrucat ajustarea bruta totala este cea mai mica, are un numar mai mic de corectii, iar proprietatea B are caracteristici apropiate cu cele ale proprietatii evaluate.

Valoarea estimata prin metoda comparatiei directe este de **243.610 Euro, respectiv 993.101 RON.**

3.5. Abordare prin METODA DE RANDAMENT

Metodele de randament au la baza considerentul potrivit caruia proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri.

In acest caz, proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, aceasta constituind elementul esential care influenteaza valoarea proprietatii.

Avand in vedere cele prezentate, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera venituri viitoare.

Evaluarea prin metoda capitalizarii veniturilor

Capitalizarea directa este metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.
In acest caz se presupuse ca proprietarul (investitorul) isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea activului prin inchirieri.
Printre avantajele acestei metode enumerăm simplitatea metodei şi ipotezele ce stau la previziunea veniturilor obtenabile.

Capitalizarea reprezintă tehnica de tranformare a unui venit anual constant, sau care creşte cu o rată anuală constantă, în capital.

Principala sursă de venit este închirierea spaţiului unor posibile societăţi în vederea desfăşurării unor activităţi profitabile. Această sursă de venit este mai sigură faţă de cea rezultată direct în urma unei afaceri datorită multitudinii de factori care o pot influenţa: instabilitatea mediului extern (mediul de afaceri concurenţial – piaţa),

mediul fiscal – reglementări, legislaţie.

Etapele de aplicare ale metodei sunt:
- *estimarea venitului anual din exploatare*
- *stabilirea ratei de capitalizare*
- *aplicarea relaţiei de calcul.*

Analiza chiriei potentiale

Analiza pietei si a proprietatii de evaluat evidentiaza ca cea mai buna utilizare a acesteia o reprezinta utilizarea ca proprietate imobiliara cu destinatie comerciala..
In acest caz se presupune ca proprietarul (investitorul) isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea activului prin inchirieri.

In urma analizei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii posibil obtenabile (in conditiile in care se urmareste un grad de ocupare peste media inregistrata la nivelul pietei) este cuprinsa intre 19 - 25 Euro/mp Sutila /luna. (valoare netă – chiriaşul plătindu-şi toate utilităţile şi micile reparaţii necesare a fi efectuate) în funcţie de poziţia în cadrul localităţii, accesul la utilităţi, suprafaţa utilă disponibilă.

In formarea opiniei privind nivelul potential al chiriei, au fost luate in considerare si caracteristicile de conformare constructive pretabila acestui amplasament si a celorlalte elemente ce concura la imaginea proprietatii in zona.
Aceste venituri constituie o sursă mai sigură, o incertitudine rămânând doar gradul de ocupare.**Astfel, valoarea chiriei luata in calcul este de 24 Euro/mpSu/luna (fara TVA).**

Estimarea cheltuielilor de exploatare

Din analiza pietei imobiliare rezulta ca in medie la cladiri rezidentiale/comerciale cheltuielile sunt cuprinse intre 2,5 – 5 Euro/mp.

Chiriile solicitate nu includ TVA si cheltuielile de intretinere, acestea din urma fiind suportate de chirias, in obligatia proprietarului revenind numai plata cheltuielilor fixe (reprezentate de taxe si impozite si a unor cheltuieli variabile (aferente managementului, reparatiilor si a unor amenajari).

Structura cheltuielilor:

Cheltuieli exploatare		Repartitie cheltuieli
	Taxe proprietate	Proprietar
Fixe	Taxe asigurare	Proprietar
	Management si administratie	Proprietarul urmareste periodic modul cum este exploatata proprietatea
Variabile	Cheltuieli intretinere	Chirias
	Electricitate	Chirias
	Telefon	Chirias
	Reparatii	Proprietar
	Amenajari	Proprietar

Rata de capitalizare

Tinand cont de conditiile locale specifice si de chiriile de piata la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati tinand cont de aspectul economic, valoarea de randament trebuie analizata in contextul rentabilitatii solicitate pe piata specifica.
Din baza de date a evaluatorului, am extras 5 proprietati comparabile cu proprietatea de evaluat, ce s-au inchiriat la data evaluarii cu urmatoarele preturi:

- **spatiu comercial situat pe str. Marasesti,** in suprafata de 120 mp, stradal, finisaje medii, chirie: 18,5 euro/mp/Sutila
- **spatiu comercial situat pe str. Erou Gh. Rusu,** in suprafata de 85mp, vitrina la strada, finisaje superioare, chirie: 21,5 euro/mp/Sutila
- **spatiu comercial situat pe str. Marasesti nr.4,** suprafata 160mp, stradal, finisaje superioare, chirie: 24 euro/mp/Sutila
- **spatiu comercial str. Luminii,** suprafata 110 mp, finisaje superioare, chirie: 19 euro/mp/Sutila
- **spatiu comercial in suprafata de 132 mp,** situat pe str. Marasesti nr. 4, regim inaltime subsol+parter+mezanin, finisaje de lux, chirie: 22 euro/mp/Sutila.

In vederea estimarii ratei de capitalizare evaluatorul a a analizat cele 5 proprietati comparabile cu proprietatea supusa evaluarii cu caracteristici asemanatoare, pentru care a avut la dipozitie urmatoarele informatii :

Proprietatea	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**
Pret vanzare (E)	320.000	250.000	265.000	300.000	320.000
Chirie lunara (E/mpSu)	19	18,5	21,5	22	24
VNE anual (E)	33.000	29.000	33.840	41.500	41.600
Rata capitalizare (c)	**10,3%**	**11,6%**	**12,7%**	**13,1%**	**13,0%**

Astfel, din studiul pietei celor 5 proprietati comparabile, cu destinatie comerciala a caror tranzactionare a avut loc recent rezulta ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 10,3% si 13,1%.
Pentru specificul proprietatii supuse evaluarii se alege o rata de capitalizare, la momentul actual, de 13%.

Situatia veniturilor obtinute din chirii si a cheltuielilor pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii:

Chiria, Euro/luna	24 Euro/mp/luna
Suprafata construita	129,58 mp
Sutila inchiriabila	115,12 mp
Venit brut potential (VBP)/an	33.155
Pierderi din neocupare (10%)	3.315
Venit brut efectiv VBE	29.840
Cheltuieli fixe (5%)	1.492
Cheltuieli variabile	895
Total cheltuieli (CH)	2.387
Venit net din exploatare(VN = VBE - CH)	27.453
Rata capitalizare c=13%	13%
Valoare proprietate (Vp = VN/c) (Euro) fara TVA	**211.177**
Valoarea proprietatii (RON) fara TVA	**860.884**

In urma aplicarii metodei valoarea estimata este de **211.177 Euro**, respectiv **860.884 RON**

CAP.4 REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrarii de evaluare a imobilului, mai sus mentionat, s-a facut tinandu-se seama de prevederile, normele si recomandarile Standardelor ANEVAR.

In acest fel valorile proprietatii evidentiate in lucrare sunt valabile la data evaluarii – iunie 2004.

RECONCILIEREA VALORILOR

In vederea estimarii valorii de piata a proprietatii imobiliare – spatiu comercial situat in Bacau **str. Marasesti nr.4, sc.D, parter,** jud.Bacau, in suprafata construita de 129,58 mp si suprafata utila de 115,12 mp, au fost abordate doua metode de evaluare, respectiv:

VALOAREA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	**993.101 LEI echivalent 243.610 EUR**
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

VALOAREA ESTIMATA PRIN METODA de RANDAMENT	**860.884 RON echivalent 211.177 EUR**
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Valabil la cursul euro din data de 04.06.2004, 1 Euro = 4,0766 lei

Valoarea finala in opinia evaluatorului, este cea rezultata in abordarea prin metoda comparatiei directe, si anume:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	**993.101 LEI echivalent 243.610 EUR**
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Nota : Conform Art.II, pct.b din Contractul dintre Beneficiar si Prestator prin care se cerea diferenta de valoare dintre pretul existent in Contractul de vanzare-cumparare (62.269 euro) si pretul de piata rezultat din raportul de evaluare (243.610 Euro) rezulta ca aceasta diferenta este de 181.341 Euro.

SOCIETATEA COMERCIALA APOLLON GROUP S.R.L. BACAU - ROMANIA

CAP. 5 – DEFINITII. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Ipoteze si conditii limitative

In scopul protejarii evaluatorului si pentru buna informare a clientului, au fost create doua categorii de ipoteze speciale si conditii limitative, dupa cum urmeaza:

A. Prezentul raport de evaluare a fost intocmit pe baza ipotezelor mai jos mentionate:

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate in ceea ce priveste descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate; se considera ca actele de proprietate sunt valabile si ca proprietatea poate fi garantata, daca nu se specifica altfel

-proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se afla in stapanire responsabila si administrare competenta

-toate informatiile se considera a fi autentice, fara a se da garantii asupra preciziilor

-toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate

-nu se asuma nici o responsabilitate pentru situatii neprevazute privind aspectele ascunse sau nevizibile ale proprietatii, ce ar putea conduce la o valoare mai mica sau mai mare si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor

-se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

-evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe sau in proprietate; totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante – nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii generale limitative:

-detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita scris si-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare, in afara cazurilor cand divizarea a fost evidentiata in raport

- previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Datorita specificului lucrarii efectuate executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces in cursul efectuarii lucrarii si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate in urma evaluarii activului analizat.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu va fi inclus in nici un document destinat publicitatii si nici nu va fi publicat in nici un fel fara acordul scris prealabil al executantului cu specificarea formei si a contextului in care ar urma sa apara.

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului mentionat mai sus.

DECLARATIA DE CERTIFICARE SI DE RESPONSABILITATE

Evaluatorul certifica prezenta lucrare de evaluare si o considera elaborata in conformitate cu standardele emise in acest scop.

BIBLIOGRAFIE

1.Documente puse la dispozitie de catre beneficiar;
2.Standardele Internationale de Evaluare –IVS1– valoarea de piata

CONSULTANT
ing.expert evaluator Florin Popovici

31.08.2011