S.C. "CONT – EXPERT" S.A. BACĂU

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.1984.1

<consultanță> <evaluari > <expertize>
Sediul social: Bacău, Str.Ioniță Sandu Sturza nr.102, cod poștal 600269 ,
Registrul Comerțului : J 04 / 589/ 1992 , CIF: RO 948655 , Capital social: 94.380 lei
Conturi bancare: B.C.R. Bacău RO80 RNCB 0026 0308 9053 0001
: ING BANK RO95 INGB 0000 9999 0096 6097
: Trezoreria Bacău RO60TREZ0615069XXX000679
http://www.contexpert.bacau.ro, Email: contexpert.bacau@gmail.com
Tel./fax 0234 518595, 0234 542222; Tel mobil: 0744 390048

SOCIETATEA DE INVESTIȚII FINANCIARE
MOLDOVA
1 AUG. 2011
INT./IES. Nr. 6623
REGISTRATURA BACĂU

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILARĂ

«spațiu comercial in suprafată construita totala de 129,58 mp (115,12 mp utili)»,
situata in Bacau, str. Mărăşeşti nr. 4, jud. Bacau.

Contract prestări servicii nr. 6451/26.08.2011

Proprieta: Societatea de Investiții Financiare „Moldova" SA

Beneficiar raport:
Societatea de Investiții Financiare „Moldova" SA

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

August 2011

S.C. "CONT – EXPERT" S.A. BACĂU

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.1984.1

<consultanţă> <evaluari > <expertize>
Sediul social: Bacău, Str.Ioniţă Sandu Sturza nr.102, cod poştal 600269 ,
Registrul Comerţului : J 04 / 589/ 1992 , CIF: RO 948655 , Capital social: 94.380 lei
Conturi bancare: B.C.R. Bacău RO80 RNCB 0026 0308 9053 0001
: ING BANK RO95 INGB 0000 9999 0096 6097
: Trezoreria Bacău RO60TREZ0615069XXX000679
http://www.contexpert.bacau.ro, Email: contexpert.bacau@gmail.com
Tel./fax 0234 518595, 0234 542222; Tel mobil: 0744 390048

SINTEZA
RAPORTULUI DE EVALUARE
pentru
proprietate imobiliara formata din spaţiu comercial in suprafata construita totala de 129,58 mp (115,12 mp utili)

EXECUTANT
S.C. CONT - EXPERT S.A. BACAU
BENEFICIAR
Societatea de Investiţii Financiare „Moldova" SA
Contract de prestari servicii nr. 6451/26.08.2011

OBIECTUL RAPORTULUI
Obiectul raportului de evaluare il constituie proprietatea imobiliara **«spaţiu comercial cu suprafata construita totala de 129,58 mp (115,12 mp utili)»**, situata in Bacau, str. Mărăşeşti nr. 4, judetul Bacau.

Proprietar :
Societatea de Investiţii Financiare „Moldova" SA, cu sediul în Bacău, str. Pictor Aman nr. 94C

Scopul, obiectivele si utilizarea raportului
Raportul de evaluare a fost întocmit la solicitarea Societăţii de Investiţii Financiare „Moldova" SA - contract de prestari servicii de evaluare nr. 6451/26.08.2011.
Scopul evaluarii este:
a) estimarea valorii de piaţă aferentă spaţiului comercial la 08.06.2004;
b) stabilirea unei eventuale diferenţe între valoarea de piaţă şi preţul încasat de către SIF Moldova, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 24/08.06.2004.
c) dacă eventuala diferenţă reprezintă un prejudiciu pentru SIF Moldova şi care este valoarea actualizată a acestuia la data efectuării expertizei.

Data raportului de evaluare: 30.08.2011
Data la care sunt valabile concluziile raportului (data evaluării): 08.06.2004

CONCLUZII
Evaluatorul estimeaza valoarea de piata a proprietatii imobiliare *„spaţiu comercial in suprafata construita totala de 129,58 mp (115,12 mp utili)", situata in Bacau, str. Mărăşeşti nr. 4, jud. Bacau potrivit tabelului următor :*

Nr. Crt.	*Denumirea obiectiv*	*Valoarea de piaţă la 08.06.2004*		
		Exprimată în lei (Ron)	*Exprimată în Euro*	*Exprimată în dolari*
1	Spaţiu comercial 129,58 mp arie construită (115,12 mp arie utilă)	***492.000***	***120.640***	***148.500***

Diferenţele dintre valoarea de piaţă estimată şi valoarea cu care s-a vândut obiectivul analizat sunt prezentate în tabelul următor:

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMANIA

	lei	euro	dolari
Valoarea de vânzare totală fără TVA – la 08.06.2004	247,900.00	60,800.00	74,828.00
Valoarea de piață totală fără TVA – la 08.06.2004	492,000.00	120,640.00	148,500.00
Diferențe – la 08.06.2004	**-244,100.00**	**-59,840.00**	**-73,672.00**

Valoarea actualizată a diferenței (în lei) actualizată pe baza idicelui de inflație comunicat de INS la 31.07.2011este:

Valoarea actualizată a diferenței (în lei), indice de inflație comunicat de INS: 157.38%	valoare la 08.06.2004	valoare actualizată la 31.07.2011
	244,100.00	384,160.00

Nota : Valoarea nu conține TVA.

Cursul valutar la data evaluării (08.06.2004): 1 euro = 4,0806 lei; 1 dolar = 3,3123 lei.

Cursul valutar la data raportului (30.08.2011: 1 euro = 4,2219 lei; 1 dolar = 2,9272 lei

Unitățile monetare folosite în analiză sunt: Leu (RON), Euro şi Dolarul SUA

Lucrarea este redactată in trei exemplare din care două pentru beneficiar si unul pentru evaluator.

Bacău, 30.08.2011

Expert evaluator proprietati imobiliare
Ec. Nelu Cobzaru

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
11973
COBZARU NELU
VALABIL 2011
EXPERT EVALUATOR EPI, EBM
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA
CONT-EXPERT S.A.
BACĂU-ROMÂNIA

S.C. "CONT – EXPERT" S.A. BACĂU

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.1984.1

<consultanță> <evaluari > <expertize>
Sediul social: Bacău, Str.Ioniță Sandu Sturza nr.102, cod poştal 600269 ,
Registrul Comerţului : J 04 / 589/ 1992 , CIF: RO 948655 , Capital social: 94.380 lei
Conturi bancare: B.C.R. Bacău RO80 RNCB 0026 0308 9053 0001
: ING BANK RO95 INGB 0000 9999 0096 6097
: Trezoreria Bacău RO60TREZ0615069XXX000679
http://www.contexpert.bacau.ro, Email: contexpert.bacau@gmail.com
Tel./fax 0234-518595, 0234-542222; Tel mobil: 0744-390048

RAPORT EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIRĂ
„spaţiu comercial in suprafaţă utilă de 115,12 mp, (suprafaţă construită de 129,58 mp)

Contract prestări servicii nr. 6451/26.08.2011

BENEFICIAR:
Societatea de Investiţii Financiare „Moldova" SA
Bacău, str. Pictor Aman nr. 94C

ADRESA PROPRIETATE:
Municipiul Bacău, str. Mărăşeşti nr. 4, parter bloc

CAPITOLUL I. OBIECTUL SI SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii este proprietatea imobiliara formata din **«spaţiu comercial in suprafata construită totală de 129,58 mp (115,12 mp utili)»**, situata in municipiul **Bacau, str. Mărăşeşti nr. 4, parter, jud. Bacau, vândut către o persoană fizică în luna iunie 2004**.

1.2. Scopul, obiectivele si utilizarea raportului

Raportul de evaluare a fost întocmit la solicitarea Societăţii de Investiţii Financiare „Moldova" SA - contract de prestari servicii de evaluare nr. 6451/26.08.2011.

Scopul evaluarii este:

a) estimarea valorii de piaţă aferentă spaţiului comercial la 08.06.2004;
b) stabilirea unei eventuale diferenţe între valoarea de piaţă şi preţul încasat de către SIF Moldova, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 24/08.06.2004.
c) dacă eventuala diferenţă reprezintă un prejudiciu pentru SIF Moldova şi care este valoarea actualizată a acestuia la data efectuării expertizei.

Evaluatorul a căutat estimarea cât mai corecta a valorii de piaţă, astfel încât valoarea obţinută să fie în concordanta cu cerinţele pieţei locale imobiliare si scopul evaluării.

1.3. Data notificarii, inspecţiei, evaluării si întocmirii raportului

Aceasta lucrare s-a întocmit pe baza datelor puse la dispoziţie de către SIF Moldova, a constatărilor făcute pe teren la data inspecţiei, a altor precizari cu privire la proprietate facute de catre acesta.

Data notificarii in vederea contractării expertizei de evaluare: 18.08.2011.

Data incheierii contractului de prestări servicii: 26.08.2011;

Evaluarea si intocmirea raportului s-a realizat in perioada 26.08.2011-30.08.2011.

Data la care se considera valabilă valoarea de piaţă estimată este 08.06.2004.

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

CAPITOLUL II. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Definirea valorii

Tipul de valoare adecvat pentru proprietatea evaluată conform scopului, obiectivelor şi utilizării evaluării este **valoarea de piata** în condiţiile definiţiei din ***IVS 1 - Valoarea de piaţă*** - baza in evaluare, redată mai jos.

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 elaborarea lucrării s-au luat in considerare toţi factorii cunoscuţi care ar putea influenta valoarea pe piaţă imobiliara a proprietatii in cauza, nefiind omisa deliberat nici o informaţie care ar putea sa mareasca sau sa diminueze valoarea proprietatii imobiliare

2.2. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale, deoarece aceasta este modalitatea uzuala de plata pe piata imobiliara. In calcule s-a utilizat o exprimare a valorii si in euro intrucat, pe piata imobiliara, exista informatii de referinta prezentate in aceasta moneda.

Cursul euro valabil la data evaluarii (08.06.2004) este de 4,0806 lei / 1 euro şi 3,3123 lei/1 dolar.

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

In prezenta lucrare s-a realizat evaluarea drepturilor de proprietate detinute de catre fostul proprietar SIF Moldova la data vânzării, asupra carora facea dovada cu urmatoarele acte de proprietate :

1. Contract de vânzare cumpărare nr. 23/16.12.1994, transcris sub nr. 1235/25.01.1995 la Notariatul de Stat Judeţean Bacău.

Avand in vedere ca proprietarii fac dovada proprietatii la data vânzării asupra proprietăţii analizate, precum şi scopul şi cerinţele beneficiarului, în prezentul raport ***se vor evalua drepturile de proprietate depline asupra proprietatii*** ce face obiectul evaluarii.

2.4. Acte si documente prezentate

Dosarul de evaluare cuprinde urmatoarele documente, in copie, transmise de SIF « Moldova » SA la evaluator :

1. Contract de vânzare cumpărare nr. 24 din 08.06.2004 autentificat sub nr. 1108 din 04.06.2004 la BNP Olaru Ioana din Bacău ;
2. Documentaţia cadastrală aferentă spaţiului comercial din str. Mărăşeşti nr. 4, Bacău.

2.5. Ipoteze şi condiţii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ***ipoteze si a altora care vor fi preuentate dacă va fi cazul***:

- ***Evaluatorul nu-si asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice*** sau ***a titlurilor de proprietate***, acesta se bazează pe documente furnizate de către beneficiarul lucrării ;
- ***Informatiile solicitate de catre evaluator*** si care au fost furnizate de catre proprietar sunt ***considerate autentice,*** evaluatorul nu da nici o garantie asupra preciziei lor;
- **Declaraţia proprietarului** cu privire la proprietate, se consideră a fi corecta, evaluatorul nu da nici o garanţie asupra precieziei ei;
- ***Se presupune ca nu sunt vicii ascunse***, aspecte tehnice ascunse sau nevizibile ale proprietatii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare si care nu au fost declarate de catre proprietar;
- ***Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru întocmirea unor studii tehnice*** constatatoare pentru descoperirea viciilor ascunse sau aspectelor tehnice negative;
- ***Proiecţiile sau estimările*** conţinute aici se bazează pe condiţiile de pe piaţă din luna iunie 2004, pe factorii cererii şi ofertei de la acea dată. Aceste proiecţii au fost supuse schimbării în perioada următoare (2004 – 2011);
- ***Valoarea de piata*** a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unei taxe/impozit asociate;
- ***Nu s-a realizat o inspecţie a proprietăţii întrucât aceasta aparţine în prezent altui proprietar. Actualul chiriaş a adus modificări şi îmbunătăţiri substanţiale imobilului.***

Raportul de evaluarea a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

- Orice ***alocare a valorii totale*** estimate în acest raport se aplică numai în programul de utilizare stabilit. Valorea construcţiei nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide ;
- ***Posesia*** acestui raport sau a unei copii ***nu conferă dreptul de publicare*** ;
- ***Estimarile de exploatare*** continute in raport sunt bazate pe conditiile pieţii din iunie 2004, prin urmare aceste estimări cu peste 7 ani în urmă sunt relative;
- ***Evaluatorul prin natura evaluării nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara*** sau sa depuna marturie in instanta si nu este convenita prealabil in scris de catre parti;
- ***Raportul de evaluare***, in intregime, partial sau referinte, nu poate fi inclus in nici un act, document sau declaratie publica si nu poate fi publicat in nici o forma, fara aprobarea scrisa a consultantului, referitor la forma si contextul in care ar putea aparea ;
- ***Raportul de evaluare este confidenţial pentru beneficiar*** ;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din ***surse pe care le cosidera a fi credibile,*** considerate adevarate si corecte.
- Evaluatorul ***nu isi asuma responsabilitatea*** in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- **Estimarea valorii are loc la data raportului (30.08.2011) pe baza datelor şi informaţiilor de piaţă de la data valabilităţii estimărilor de piaţă – 08.06.2004, drept urmare valoarea de piaţă va fi raportată la data de 08.06.2004.**

2.6. Sursele de informare si metodologii

Pentru stabilirea valorii actuale de circulaţie a terenului, evaluatorul a avut in vedere următoarele acte normative :

- Metodologii de evaluare publicate de Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România;
- Informaţii de la institute de proiectare, societăţi de construcţii si furnizori de materii prime;
- Standardele Internationale de Evaluare 2007 – editia a VIII a;
- Recomandari ANEVAR pentru practica in evaluare.
- HG 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea şi duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe;

Standarde de evaluare ANEVAR:

Standarde Internaţionale de Evaluare (IVS)

- IVS 1 Valoarea de piaţa ca bază de evaluare
- IVS 2 Baze de evaluare diferite de valoarea de piaţă
- IVS 3 Raportarea evaluării

Standarde Internaţionale de Practică în Evaluare

- G N1 Evaluarea proprietăţii imobiliare
- G N2 Evaluarea instalaţiilor şi echipamentelor ;
- G N7 Consideraţii privind substanţele periculoase şi toxice în cadrul evaluării
- G N9 Analiza fluxurilor de numerar actualizat pentru evaluarea de piaţă sau în afara pieţei
- G N11 Verificarea evaluării

2.7. Prezentarea evaluatorului

2.7.1. Date generale privind evaluatorul independent:

- ***Denumire:*** - S.C. Cont-Expert S.A. Bacau;
- ***Sediul:*** - Str. I.S. Sturza nr. 102;
- ***Registrul Comertului:*** - J 04 / 589 / 1992;
- ***Cod fiscal:*** - R 948655;
- ***Tel/fax:*** - 0234 518595, 0234 542222;
- ***Tel.mobil:*** - 0744 390048, 0744 530889;
- ***Membru corporativ ANEVAR*** – *nr.certificat F10/0035*

2.7.2. Obiectul principal de activitate:

- asistenta si consultanta in afaceri, planuri de afaceri, management finanicar-contabil;
- organizarea si conducerea contabilitatii, avizari bilanturi, efectuari expertize contabile;
- studii de fezabilitate si evaluari de societati comerciale, active, bunuri independente;
- management general si financiar, marketing;
- consultanţă pentru redresări şi reorganizări, concordat preventiv, insolvenţă, faliment;
- activitati de cenzorat, audit si cenzor extern independent.

2.7.3. Abilitari si atestari

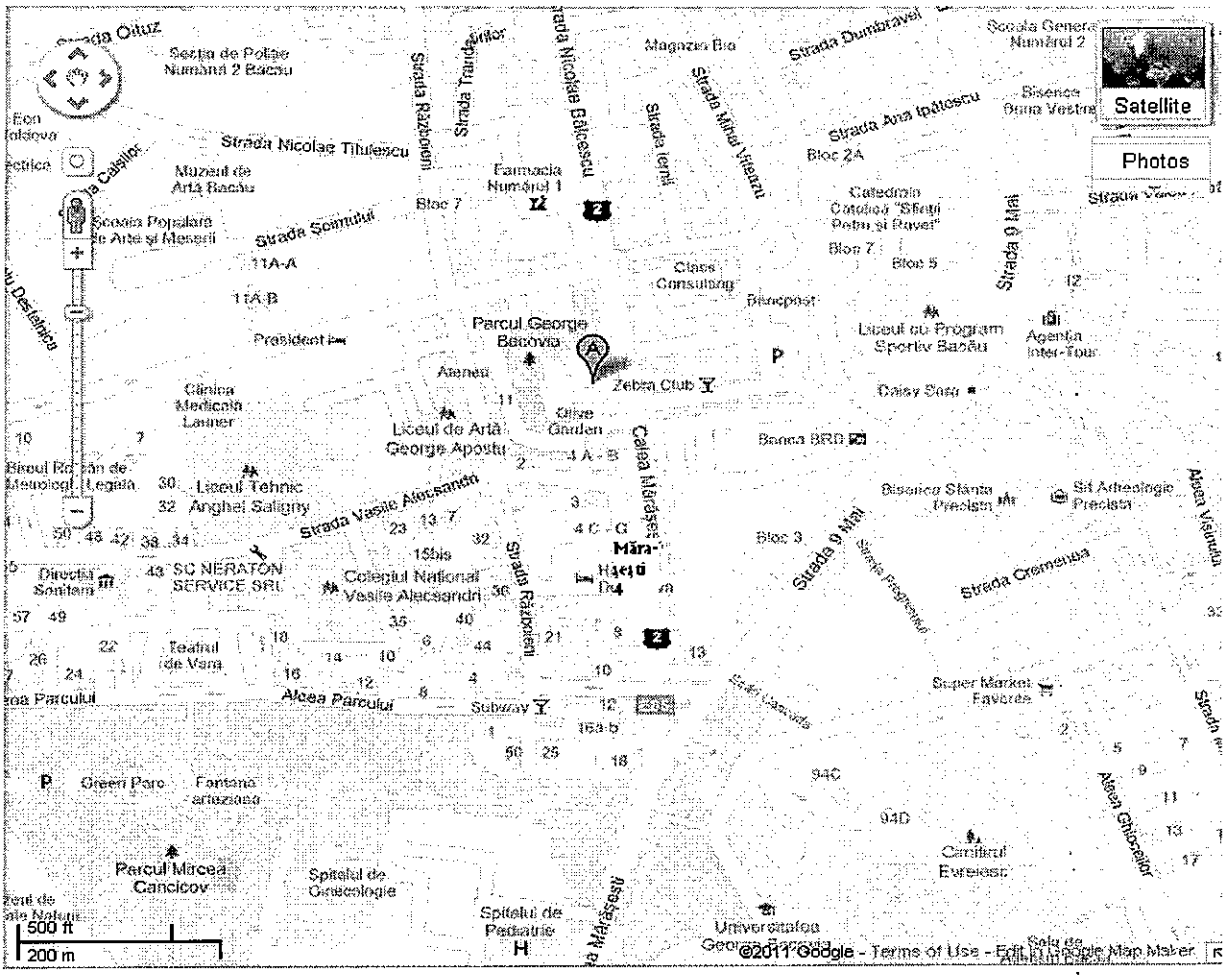
SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

S.C. CONT - EXPERT S.A. Bacau este membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR si a Corpului Experţilor Contabili şi Contabililor Autorizaţi din Romania - CECCAR. Societatea detine atestari si colaborari cu institutii guvernamentale si societati financiare.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietăţii

Proprietatea imobiliara ce face obiectul evaluarii ***este*** **amplasata in Bacau, str. Mărăşeşti nr. 4, parter – zonă ultracentrală comercială şi rezidenţială.**



3.2. Informaţii privind zona

Proprietatea este amplasată in Mun. Bacau, in zona ultracentrală, **zona A de impozitare** (din 4 zone), are avut acces direct la strada Mărăşeşti – arteră principală a oraşului, cu trafic intens pietonal şi auto.

In zona s-au realizat dezvoltari de locuinte multifamiliale tip bloc apartamente P + 4 cu spaţii comerciale la parter în perioada 1960-1970.

Zona beneficiaza de toate utilitatile necesare, respectiv: retea de alimentare cu apa si canalizare, retea de alimentare cu energie electrica, gaz, telefon, internet, etc.

In prezent, zona unde se află proprietatea este bine integrata in structura interna a orasului, cu strazi in totalitate asfaltate, parcari în spatele construcţiei, spatii verzi, intr-o stare relativ buna, bine structurata din punct de vedere economic si social. La data expertizei în spaţiu comercial funcţionează magazinul „Alb şi Negru". În prezent zona comercială delimitată de „Policlinica veche" şi Hotelul Moldova, de-alungul str.Mărăşeşti şi str.N.Bălcescu formează zona cu vadul comercial cel mai ridicat, cu preţurile cele mai mari, atât pentru închiriere cât şi pentru vânzare.

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

3.3. Date despre amplasament

3.3.1. Descrierea terenului

Asupra terenului in cota indiviza aferent, în suprafaţă de 25,92 mp, la data vânzării s-a transmis drept de folosinţă. Nu exista un document de atestare a dreptul de proprietate asupra terenului. Conform legislatiei in vigoare proprietarul spatiului utilizează terenul pe perioada existenţei construcţiei.

3.3.2. Descrierea construcţiilor

Date constructive (preluate din documentele ce alcatuiesc dosarul de evaluare si din declaratiile proprietarului). **Suprafata totala construita: 129,58 mp:**

- **Construcţie tipică de spaţiu comercial la parter de bloc H = 4,10 m;**
- **fundaţii izolate sub stâlpi şi continui sub ziduri;**
- **structură de rezistenţă din stâlpi şi grinzi din beton armat;**
- **închideri şi compartimentări cu zidărie de cărămidă şi ghips carton pe structură metalică;**
- **planşeu din beton armat;**
- **acoperişul tip terasă cu termo şi hidroizolaţie peste ultimul nivel al clădirii, la etajul 4;**
- **finisaje la exterior: tencuieli în praf de piatră şi suprafeţe vitrate mari la str.Mărăşeşti;**
- **tâmplărie din aluminiu cu geam termopan;**
- **finisaje la interior: pardoseli din mozaic simplu şi placări parţiale cu gresie, pereţi vopsiţi cu var lavabil, placări cu lambriuri şi în grupul sanitar cu faianţă;**
- **Instalaţii: electrice, de alimentare cu apă, de canalizare, de încalzire centrală, de ventilaţie.**
- **vârsta fizică: cca 40 – 45 ani la data evaluării (iunie 2004).**

3.4. Analiza CMBU

Prin analiza CMBU - ***Cea mai buna utilizare*** a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila, dar in primul rand cea mai probabila. Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii :

- să fie permisă legal,
- să fie posibilă fizic,
- să fie fezabilă financiar,
- să fie maxim profitbilă.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal şi posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilităţii financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare. Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta liberă, cât şi pentru proprietatea imobiliară existentă.

Pentru proprietatea imobiliara analizata, avand in vedere ca exista titlu de prorietate asupra terenului nu se poate analiza CMUB pentru teren.

Pentru construcţie întrucât se află în zona ultracentrală şi cu vadul comercial cel mai ridicat din Municipiul Bacău, că are configuraţia unui spaţiu comercial, că a suferit îmbunătăţiri pentru a corespunde adecvat utilizării comerciale moderne, cea mai bună utilizare rezultată din această analiză este cea existentă la data evaluării - spaţiu comercial – care a fost menţinută până în 2011.

3.5. Consideraţii privind piaţa imobiliară şi caracteristicile sale

O piaţa imobiliară se poate defini ***ca un grup de persoane care intră în contact unii cu altii în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare***, participanţii la această piaţă schimband dreptul de proprietate al bunului imobil.

Pieţele imobiliare nu sunt eficiente, numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, pe zone restranse, proprietăţile imobiliare fiind putine si avand valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare.

Piaţa imobiliara este sensibilă la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum şi la tipul de finanţare oferit de catre societati bancare, financiare, de leasing imobiliar, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată si dobânzile, deoarece, in general proprietăţile, nu se cumpără cu ***banii jos***, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare, tranzacţia este periclitată.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de legi si reglementările nationale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde 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. Proprietăţile imobiliare sunt durabile putand fi privite ca investiţii.

In general piata proprietăţilor imobiliare este reglata de anumiti factori obiectivi:

- amplasare geografica - zona, judet;

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

- amplasare zonala - urbana, suburbana sau rurala;
- amplasare locala - central sau periferic;
- nivel - stradal sau la etaj;

sau subiectivi:

- mediu economic- dezvoltat sau slab;
- putere de cumparare - mare, mica;
- restrictii de mediu;

factori care influenteaza cererea si oferta, dar si preturile de tranzactionare pe piata.

3.6. Piaţa imobiliară a proprietăţii studiate

În cazul proprietăţii imobiliare ce face obiectul prezentului raport, pentru identificarea pieţei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietăţii.

Aceasta proprietate era de tip **comercial**, amplasata ultracentral în zonă multivalentă atât rezidenţială, cât şi comercială, dar şi social - edilitară. Poate fi uşor adaptată atât pentru activităţi de comerţ sau sedii de bănci.

- Zona rezidentiala, comercială şi social edilitară.
- Din punct de vedere edilitar: zona dezvoltata.
- Din punct de vedere economic: oras, zona cu economie activa, in stagnare,
- Informatii despre taxele si impozitele locale: sunt medii in comparatie cu alte orase resedinta de judet
- Oferte similare – sunt oferte de proprietăţi similare.

3.7. Analiza cererii

Analiza cererii (la data evaluării – iunie 20004) porneşte de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziţionarea sau închirierea de proprietati comerciale. Cererea pentru o anumita proprietate imobiliara este influenţată foarte mult atât de activitatea sa prin prisma amplasamentului, a potenţialului de dezvoltare a zonei, a accesului, posibilităţile de parcare, cât şi de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilităţi de expunere la stradă, forma spaţiului, dotări cu utilităţi, probleme tehnice ale spaţiului.

La nivelul municipiului Bacau, la data evaluării, cererea de spaţii comerciale inregistra o anumită creştere, comparativ cu oferta existentă. În perioada anilor 1994 – 2000 au avut loc procese de privatizare a intreprinderilor detinatoare de spatii, de vanzari in rate si leasing imobiliar pentru chiriasi sau locatari, conform legislatiei privind privatizarea si stimularea liberei initiative. Cele mai cautate fiind spatiile ultracentrale si centrale sau cele de cartier cu vad comercial.

Datorită aspectelor de mai sus constatam că ***la data evaluării (iunie 2004), cerere era în uşoară creştere pentru proprietati imobiliare pentru afaceri, in uşoară creştere pentru locuintele rezidentiale (unifamiliale), cu creşterii ale preturilor de tranzactionare,*** fie pentru închiriere, fie pentru cumpărare, în toate zonele.

3.8. Analiza ofertei

In municipiul Bacau în anii de după 1989 s-au construit spatii pentru afaceri, in special comert, locuinte rezidentiale, atat unitar, pe diverse suprafete de teren disponibile in cadrul orasului, blocuri si complexe rezidentiale, mall-uri. La data evaluării exista o oferta importanta de spaţii comerciale, în special construite anterior lui 19990, la parterul blocurilor, dar şi noi sau in constructie, atât pentru vânzare sau inchiriere, aflate în construcţii specializate, in mod deosebit pe terenuri concesionate sau extinderi de apartamente la parter de bloc cu schimbare de destinatie.

Pe piata imobiliara la data evaluării ***se înregistra un mic decalaj între cerere şi ofertă, aceasta din urmă fiind ceva mai redusă decât cererea.***

3.9. Echilibrul pietei

Analizand aspectele prezentate mai sus pe piata imobiliara, la data evaluării se constata ca ***exista o piata „activă", cu cerere in creştere si oferta constanta, dar cu trend crescător. Astfel putem aprecia că era o piaţă a vânzătorilor, ponderea cea mai mare fiind a spaţiilor comerciale vechi,***

Tranzactiile erau în creştere, preţul înregistra, la rândul său o uşoară creştere anuală, economia stabilizându-se, asemenea şi rata inflaţiei care intrase pe un trend descendent.

În Municipiul Bacău, la data evaluării spaţiile comerciale erau ofertate cu preţuri cuprinse între 450 – 900 euro pe mp în zonele semicentrale şi spre periferie. În zonele centrale şi ultracentrale acestea erau ofertate cu preţuri cuprinse între 1.000 şi 1.500 euro pe mp. Comparativ cu piata din alte orase mari ale tarii, pe piata proprietăţilor imobiliare din municipiul Bacau preturile care se practica sunt incadrate in marja generala, fiind mai reduse cu cca. 20-40 % fata de orasele mai mari sau turistice, diferentele care pot sa apara se datoreaza unor caracteristici specifice zonei sau constructiilor care le individualizeaza.

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACAU-ROMANIA

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Modul de abordare a evaluarii

In conformitate cu Standardele profesioanale si a recomandarilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, exista trei tipuri de abordari posibile:

1. ***Abordarea prin comparatie*** - in cadrul acesteia, proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vandut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotatie sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita pe piata;
2. ***Abordarea prin venit*** - in cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietatii luand sau nu in considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare, precum si cheltuielie aferente exploatarii, astfel se obtine un venit brut potential sau efectiv, sau un venit net din exploatare. Corespunzator tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultand asfel valoarea indicata de aceasta abordare.
3. ***Abordarea prin costuri*** - in cadrul acesteia este apreciata separat valoarea constructiilor si valoarea terenului. Pentru constructii este determinat costul de inlocuire (reconstructie) brut (CIB) al cladirii la data evaluarii, si o estimare valorica a deprecierii (fizice, economice, functionale), cu care se va diminua CIB. Totalul astfel obtinut reprezinta costul de inlocuire net (CIN) care va fi valoarea indicata de abordare prin costuri pentru constructii. Aceasta impreuna cu valoarea terenului formeaza valoarea proprietatii.

4.2 Evaluarea proprietatii – abordarea prin comparatie

Asa cum s-a aratat mai sus in aceasta abordare proprietatea evaluata se compara cu alte proprietati asemanatoare despre care se cunosc conditiile de tranzactionare.

La data de referinţă a evaluării (08.06.2004) în Municipiul Bacău au fost spaţii asemănătoare, oferite sau tranzacţionate pe piaţa imobiliară.

Pentru aplicarea acestei abordari s-au utilizat, in comparatie, urmatoarele oferte de proprietati similare de spaţii comerciale:

- spaţiu comercial situat în zona Tic Tac, zona centrala a orasului, cu valoarea de ofertă de 1500 euro/mp. Anunt ziarul Deşteptarea din 08.06.2004, tel contact 0788513692; (Comparabila C1)

- spaţiu comercial situat în str. Energiei, zona semicentrala a orasului, cu valoarea de ofertă de 900 euro/mp. Anunt ziarul Deşteptarea din 29-30 mai 2004, tel contact 0742010928; (Comparabila C2)

- spaţiu comercial situat în str. Mihai Viteazu, zona centrala a orasului, cu valoarea de ofertă de 1300 euro/mp. Anunt ziarul Deşteptarea din 29-30 mai 2004, tel contact 0742466402; (Comparabila C3)

Modul de aplicare a acestei abordari este prezentata in Anexa 1.

In urma aplicarii acestei abordari s-a obtinut următoarea valoare:

Denumirea obiectiv	*Valoarea de piaţă estimată prin metoda comparaţiilor*		
	Exprimată în lei (Ron)	*Exprimată în Euro*	*Exprimată în dolari*
Spaţiu comercial 129,58 mp arie construită (115,12 mp arie utilă)	*492.000*	*120.640*	*148.500*

4.3 Metoda capitalizarii veniturilor din inchiriere

Pentru aplicarea acestei metode se pleacă de la premiza că proprietarul (la data evaluării) poate închiria proprietatea la preţul pieţii.

Metoda capitalizarii veniturilor este o metoda de randament in evaluare, prin care se transforma castigul estimat pentru un singur an intr-o estimare a valorii proprietatii.

Transformarea se realizeaza intr-o singura etapa, fie divizand venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicand venitul respectiv cu un factor corespunzator.

Este o metoda folosita pentru transformarea unei serii de transe periodice anticipate de venit net in valoarea lor prezenta.

Folosirea capitalizării veniturilor in evaluarea proprietăţilor imobiliare reprezintă o cuantificare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obţinute din exploatarea imobilului prin închiriere.

Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din operare, venitul generat de proprietate.

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACAU-ROMANIA

In Municipiul Bacau, ca şi în celelalte oraşe ale ţării, închirierea reprezintă un fenomen contrapus celui de vanzare a proprietăţilor imobiliare.

Din cercetarile efectuate pe piata închirierilor de proprietăţi in Bacău, la data evaluării, 08.06.2004, s-a constatat că mp de suprafaţă utilă din spaţiile comerciale (de birouri, magazine, cabinete, etc) se închiria cu preţuri cuprinse între 10 şi 20 euro mp/lună, în funcţie de condiţiile oferite, locul de amplasare şi suprafaţa închiriată.

Pentru evaluarea proprietatii prin metoda capitalizarii veniturilor am procedat mai întâi la selectarea ratei de capitalizare pe baza informaţiilor de pe piata.

S-a analizat rata asteptată pe termen mediu şi lung ceruta de investitori pentru portofolii cu risc. Astfel rata fără risc de 4% în euro, având în vedere rata maximă a dobânzii practicată de bănci la depozitele în valută euro, de cca. 4% penalizată cu o primă de risc minimă de cca 4% în euro (ceruta de investitori), rezultând o rată de capitalizare de 8%, este apreciată ca fiind rezonabilă pentru analiza de faţă.

La selectarea ratei de capitalizare s-a avut în vedere raţionamentul unui investitor calificat pe piata locala.

Rata de 8%, în euro, a fost utilizată la calcul valorii proprietăţii.

- pretul de inchiriere pentru 1 mp spatiu util comercial selectat = 10 euro mp/luna, (datorită faptului că acesta este amplasat ultracentral, iar condiţiile sunt foarte bune.
- gradul de neocupare apreciat la 10% (perioade din an sau parti din suprafata in procent de 10% care nu se inchiriaza).
- cheltuielile aferente proprietarului s-au apreciat la 25%, procent recunoscut de Codul fiscal care se aplica la veniturile din cedarea folosintei bunurilor pentru stabilirea venitului net.

Dupa stabilirea ratei de capitalizare s-a trecut la estimarea valorii proprietatii pe baza informatiilor din dosar si luând in calcul rata de capitalizare selectata de 8% în euro.

Suprafata utila de închiriat luata în calcul este de 115,12 mp conform documentelor din dosarul de evaluare.

Modul de aplicare a acestei metode în evaluare este ilustrat în **anexa nr. 2**

In urma aplicarii acestei metode s-a obtinut următoarea valoare:

Denumirea obiectiv	***Valoarea de piaţă estimată prin metoda capitalizării veniturilor din închiriere***		
	Exprimată în lei (Ron)	***Exprimată în Euro***	***Exprimată în dolari***
Spaţiu comercial 129,58 mp arie construită (115,12 mp arie utilă)	***475.800***	***116.600***	***143.600***

4.4. Evaluarea proprietăţii - Metoda costului de inlocuire net (CIN)

Principiul care stă la baza obţinerii costului de inlocuire net este:

- ***stabilirea valorii de inlocuire (Costul de Inlocuire Brut - CIB)***;
- ***estimarea deprecierii***;

Valoarea de înlocuire este costul de inlocuire brut ce reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru construirea unei copii fidele a acestor constructii.

Deprecierea totala a constructiilor este suma celor trei tipuri de depreciere, respectiv fizica, funcţională si economica.

La determinarea ***Valorii de inlocuire (Costul de Inlocuire Brut - CIB)*** având în vedere structura clădirii în faza iniţială, respectiv magazin la parterul blocului şi faptul că a fost edificată la începutul anilor 60, s-au folosit indicatorii cuprinsi in ***Îndrumarul de evaluare rapidă a construcţiilor ediţia 1965 editat de Editura Matrix Rom, actualizarea valorii făcându-se cu indicele preluat din Expertiza tehnică nr. 86/2004 editată de Corpul Experţilor Tehnici din România.***

Această metodă are drept bază de pornire preţul unitar al construcţiei specifice în analiză, preţ stabilit prin preluarea preţului barem şi a corecţiilor necesare, corespunzător încadrării construcţiei în baza de date oferite de normele tehnice aplicate.

Metodologia asigură calculul valorii tehnice corespunzătoare fiecărui tip de construcţii în analiză, acesta fiind apoi prelucrate prin coeficienţii de uzură fizică de circulaţie valorică şi de încadrarea în ambianţa de exploatare.

Astfel, formula de calcul se prezinta in urmatoarea forma:

Valoarea de inlocuire (CIB) = Sd * I unde:

- Sd – suprafata desfasurata;
- I – Indicatorul valorii de inlocuire;

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

Deprecierea a fost apreciata pe baza informatiilor din dosarul de evaluare, a informatiilor obtinute de la proprietar la fata locului si pe baza Ghidului cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I „constructii", Indicativ P-135, elaborat de INCERC Bucuresti.

Deprecierea = CIB x gradul de uzura exprimat in procente.

In functie de vechimea constructiei la data evaluarii, pe baza normativelor de specialitate se aloca constructiei procentul de uzura fizica adecvat.

Deprecierea functionala este apreciata functie de gradul de satisfacere a confortului si cerintelor de locuit pe care le poseda imobilul.

Deprecierea externa (economica) este data de factori din afara proprietatii si se refera la influentele care le are asupra valorii factorii de mediu, legislativi, de piata etc.

Prin urmare, ***Costul de Inlocuire Net*** va fi ***Costul de Inlocuire Brut*** penalizat cu ***Deprecierea*** aferenta constructiei, potrivit formulei urmatoare :

Costul de inlocuire net (valoarea de piata) =
= Costul de inlocuire brut – deprecierea fizica – deprecierea functionala – deprecierea externa

Valorile stabilite prin aceasta metoda si modul de calcul sunt prezentate in *Anexa nr. 3.*
In urma aplicarii metodologiei de lucru din anexa 1 s-a obtinut urmatoarea valoare:

Nr. Crt.	*Denumirea obiectiv*	*Costul de Inlocuire Net (valoare de piata)*		
		Exprimată în lei (Ron)	*Exprimată în Euro*	*Exprimată în dolari*
1	Spaţiu comercial 129,58 mp arie construită (115,12 mp arie utilă)	***304.200***	***74.500***	***91.800***

4.5. Rezultatele evaluării. Reconciliere. Concluzii.

In urma aplicarii metodologiei de lucru s-au efectuat calcule, prin metodele prezentate in anexele 1, 2 şi 3 si au rezultat următoarele valori:

Denumire obiectiv evaluat	Valoarea de piaţă estimată prin:		exprimare în:		
			lei	euro	dolari
Spaţiu comercial 129,58 mp arie construită (115,12 mp arie utilă)		comparaţii de piaţă	492,000.00	120,640.00	148,500.00
		capitalizarea veniturilor	475,800.00	116,600.00	143,600.00
		cost	304,200.00	74,500.00	91,800.00
Data evaluării: 08.06.2004					

Având în vedere adecvarea, acuratețea şi cantitatea de informaţii presupuse de toate metodele, în condiţiile pieţii de la data evaluării (iunie 2004), considerăm că abordarea prin comparaţia vânzărilor este cea mai relevantă. Această valoare este confirmată şi de cea de-a doua metodă de evaluare utilizată (capitalizarea veniturilor). Metoda costului este bazată pe informaţii care induc unele incertitudini deoarece construcţia este edificată în anii 60, îmbunătăţirile în anii 90, când inflaţia era galopantă. La data vânzării, iunie 2004, apetitul manifestat pe piaţa imobiliară faţă de spaţiile comerciale era mare, iar valoarea de tranzacţionare depăşea în cele mai multe cazuri costurile construcţiei, influenţa fiind în primul rând datorată poziţionării spaţiilor, a vadului comercial. De aceea rezultatul acestei abordări nu îl recomandăm ca şi concluzie pentru analiza de faţă.

In concluzie:

Valoarea de piaţă apreciată de evaluator la data de 08.06.2004 *pentru spaţiul comercial în suprafaţă de 129,58 mp construiţi (115,12 mp utili) din Bacău, str. Mărăşeşti nr. 4, parter, este cea estimată prin metoda comparaţiilor de piaţă prezentată în tabelul următor:*

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

Denumirea obiectiv	Valoarea de piaţă la 08.06.2004		
	Exprimată în lei (Ron)	Exprimată în Euro	Exprimată în dolari
Spaţiu comercial 129,58 mp arie construită (115,12 mp arie utilă)	**492.000**	**120.640**	**148.500**

Valoarea unitară pe mp este:

			lei	euro	dolari
Valoare unitară pe 1 mp util			4300	1000	1300
Valoare unitară pe 1 mp construit			3800	930	1150

Notă: valoarea nu conţine TVA

Valoarea estimata este bazata pe informatii obtinute din ofertele si tranzactiile din piata imobiliara, extrase si interpretate, anexate la prezentul raport.

4.6. Diferenţe între valoarea de piaţă estimată şi valoarea de vînzare

Diferenţele dintre valoarea de piaţă estimată şi valoarea cu care s-a vândut obiectivul analizat sunt prezentate în tabelul următor:

	lei	euro	dolari
Valoarea de vânzare totală fără TVA – la 08.06.2004	247,900.00	60,800.00	74,828.00
Valoarea de piaţă totală fără TVA – la 08.06.2004	492,000.00	120,640.00	148,500.00
Diferenţe apreciate la 08.06.2004	**-244,100.00**	**-59,840.00**	**-73,672.00**

Valoarea indexată a diferenţei (în lei) pe baza idicelui de inflaţie comunicat de INS la 31.07.2011 este:

Valoarea indexata a diferenţei (în lei) - indice de inflaţie comunicat de INS: 157.38%	valoare la 08.06.2011 (lei)	valoare actualizată la 31.07.2011 (lei)
	244,100.00	384,160.00

Cursul valutar la data evaluării (08.06.2004): 1 euro = 4,0806 lei; 1 dolar = 3,3123 lei
Cursul valutar la data raportului (30.08.2011: 1 euro = 4,2219 lei; 1 dolar = 2,9272 lei
Unităţile monetare folosite în analiză sunt: Leu (RON), Euro şi Dolarul SUA

4.7. Declaratia de conformitate

Evaluatorul SC « CONT- EXPERT » SA Bacau certifica :

- Este persoana juridica cu experienta semnificativa in domeniu, competenta in evaluare pe piata proprietatilor imobiliare, care cunoaste, intelege si poate pune in aplicare in mod corect acele metode si tehnici recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluari credibile in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, si este membru al ANEVAR, asociatie profesionala de utilitate publica, avand calitatea de evaluator independent.
- Faptele prezentate in raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Evaluatorul a respectat normele ANEVAR şi Standardele Profesionale Europene de Evaluare.
- Proprietatea a fost evaluata in conformitate cu codul deontologic si cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul are competenta necesara evaluarii acestei proprietati;
- Inspectia pe teren, analiza datelor, evaluarea si raportul a fost executat de catre evaluator personal;
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.

Bacau, 30.08.2011

S.C. CONT EXPERT S.A Bacau

Administrator unic,
Expert evaluator ANEVAR
Ec. Cobzaru Mihai

Expert evaluator proprietati imobiliare,
Ec. Nelu Cobzaru

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACAU-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA • 11973 • COBZARU NELU VALABIL 2011 EXPERT EVALUATOR EPI EBM ANEVAR

SC CONT-EXPERT SA BACAU

ANEXA nr. 1

BENEFICIAR: SIF MOLDOVA

EVALUAREA PROPRIETATII: SPAȚIU COMERCIAL

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila C1	Comparabila C2	Comparabila C3
Localizare	Bacău, str. Mărăşeşti nr. 4, ultracentral	Bacău, zona Tic Tac, central	Bacău, str. Energiei, semicentral	Bacău, str. Mihai Viteazu, central
Preț de oferta/vanzare (EURO/MP)	?	1,500	900	1,300
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie (-20%)		-300	-180	-260
Pret corectat (EURO)		1,200	720	1,040
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Corecție pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		1,200	720	1,040
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0	0	0
Preț corectat (EURO)		1,200	720	1,040
Conditii de piata		actual	actual	actual
Corecție pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț corectat (EURO)		1,200	720	1,040
Suprafata teren	0.00	0	0	0
diferenta suprafata teren mp		0	0	0
Corectie pentru teren (suprafata, dimensiuni, amplasament constructie etc)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		1,200	720	1,040
Vechime (ani); (5%/10 ani)	45	35	20	24
Corectie pentru vechime (%)		-5%	-13%	-11%
Corectie pentru vechime (EURO)		-60	-90	-109
Pret corectat (EURO)		1,140	630	931
Suprafata desfasurata (mp)	1.00	1	1	1
diferenta suprafata		0.00	0.00	0.00
Corecție pentru dimensiunile construcției (EUR)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		1,140	630	931
Zidarie, Finisaje	superioare, cu inst. de încălzire şi sanitare	superioare, cu inst. de încălzire şi sanitare	superioare, cu inst. de încălzire şi sanitare	superioare, cu inst. de încălzire şi sanitare
Corecție (EURO)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		1,140	630	931
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Corectie pt. utilitati %		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		1,140	630	931
Localizare	ultracentral Zona A	central zona a A	semicentral zona a A	central zona A
Corecție (%) (comp A, C)		-13.3%	44%	0.0%
Preț corectat (EURO)		988	910	931
Corecție totală netă (EURO)		-512	10	-369
Corecție totală netă (%)		-34%	1%	-28%
Corecție totală brută (EURO)		512	550	369
Corecție totală brută (%)		34%	61%	28%
VALOARE ROTUNJITA/MP	**931 €**		**3,800 lei**	
VALOARE ROTUNJITA PENTRU 129.58 MP =	**120,640 €**		**492,000.00 lei**	**$148,500.00**

* pentru comparabila **C3** s-a efectuat cea mai mica corectie procentuală bruta. Valoarea propusa corespunde comparabilei **C3**

curs Euro	**08.06.2004**	**4.0806 lei/1 euro**
curs dolar	**08.06.2004**	**3.3123 lei/1 dolar**

Pentru corecții s-au utilizat:

Corecția aferentă localizării s-a apreciat în funcție de poziția față de centrul orașului pe baza diferenței dintre valoarea comp. C3 localizată cel mai aproape cu cea de evaluat şi comparabilele C1 şi C2 aflate mai îndepărtat, potrivit formulei:

pentru C1: 1040/1200 x 100 - 100 = -13.3%

pentru C2: 1040/720*100 - 100 = 44.44%

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACAU-ROMANIA

Evaluator,

S.C. CONT - EXPERT S.A Bacau

Anexa nr. 2
Beneficiar:
SIF MOLDOVA

EVALUARE PROPRIETATE
METODA CAPITALIZARII VENITULUI DIN INCHIRIERE

Rata de capitalizare selectata în euro **8.00%**

CAPITALIZAREA VENITULUI

Elemente comparatie		**Valuta de**	**Proprietatea**
Proprietatea		**exprimare**	**evaluata**
CONSTRUCTIE			
Suprafata utila de calcul		mp	115.12
Pret inchiriere euro/mp/an		euro	120.00
Venit brut anual		euro	13,814.40
Grad de neocupare (10%)			1,381.44
Venit brut potențial			12,432.96
Cheltuieli operare(admin,impozit,taxe,asig) 25%		euro	3,108.24
Venit net anual		euro	9,324.72
Rata de capitalizare Ro		8%	0.08
Curs valutar la data evaluării (08.06.2004)		Lei/1 euro Lei/1 dolar	4.0806 3.3123
Valoarea capitalizata a proprietatii		euro	**116,600**
Valoarea capitalizata a proprietatii		dolari	**143,600**
Valoarea capitalizata a proprietatii (rotunjită)		**lei**	**475,800**

Explicatii pentru termeni si valori folosite in evaluare:
Valoare de închiriere a 1 mp util, 10 euro/mp/lună preluata de pe piata.
Grad de neocupare - părți din construcție sau perioade din an în care nu se închiriază - apreciate la 10%
Cheltuieli de operare 25%,
25% = cota recunoscuta de Codul Fiscal pentru stabilirea venitului net care se aplica la venitul brut obtinut din cedarea folosintei bunurilor.

Evaluator

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACAU-ROMANIA

S.C. CONT - EXPERT S.A Bacau

Anexa nr. 3

Beneficiar: **SIF MOLDOVA SA**

EVALUARE SPAŢIU COMERCIAL - ABORDARE PRIN COST

I SPAŢIU COMERCIAL - total 129.58 MPAC

Proprietari: SIF MOLDOVA

Denumire şi adresă obiectiv: Spaţiu comercial, Bacău, str. Mărăşeşti nr. 4, an construcţie 1961 - 1965

Data evaluării: **08.06.2004** **1 euro = 4.0806** lei

1 dolar = 3.3123 lei

SUPRAFETE CONSTRUITE

Arie construită la sol mp = **129.58** *din care:*

Spaţiu comercial: Scd (mp) = **129.58**

Pentru spaţiu comercial

Costuri de înlocuire utilizate conform catalog "Evaluare rapida a construcţiilor - Spaţii comerciale şi anexele acestora"

nr. 2, fisa nr. 1, catalog 120, fisa nr. 3 (1965): editat de Editura Matrix Rom

Nr. cr	cost cf catalog	UM	Explicaţii
1	845.00	lei/mp	cost lei/mp, pentru construcţii
2	40.00	lei/mp	cost lei/mp, instalaţii electrice
3	80.00	lei/mp	cost lei/mp, instalaţii sanitare
4	50.00	lei/mp	cost lei/mp, instalaţii încălzire centrală
5	-64.0	lei/mp, corectie inălţime	cost lei/mp, corecţie negativă pentru înălţime mai mică de 4.50 m (4.10 m)
6	951.0	lei/mp, total	
7	9,927.2	coeficient actualizare	conform expertizei tehnice nr. 86/2004 editata de CET din Romania

EVALUARE SPAŢIU COMERCIAL

Tabel 1

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. Actualizare 1965 la 2004	Denominare la 10000	Cost total (lei)
		A	B	C	D=BxC	E 9927.226	F 10,000	G=DxE/F
Constructii								
1	Structura lemn	mp	129.58	845	109,495	9927.226	10000.0000	108,698
2	Inst. Electrică	mp	129.58	40	5,183	9927.226	10000.0000	5,145
3	Inst. Sanitară	mp	129.58	80	10,366	9927.226	10000.0000	10,291
4	Inst. încălz. centrală	mp	129.58	50	6,479	9927.226	10000.0000	6,432
5	corecţie înaltime	mp	129.58	-64	-8,293	9927.226	10000.0000	-8,233
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								**122,334**
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)								**98,656**
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)								**761**
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP)								**187**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii

CALCUL DEPRECIERE

Uzura fizică: Cf. indicativ P135-1999, anexa nr. 27 uzura fizică pt. o construcţie din beton si caramida de 44 ani uzura fizică este de 42%.

98656 x 42% = 41436 **41,436**

Depreciere funcţională: **0**

Lipsa inst. Sanitare: 6067/1.24 = 4892

Depreciere economică: **0**

Analiza depreciere spatiu comercial

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Pondere în total valoare %	Uzură fizică constatată %	Valoare uzură fizică (lei)	Valoare rămasă (lei)
1	Construcţii	108,698	89			
2	Inst. Electrică	5,145	4			
3	Instalaţii sanitară	10,291	8			
4	inst. încălz. centrală	6,432	5			
5	corectie	-8,233				
Total cost cu TVA		122,334		42	51,380	70,954
Total cost fără tva (lei)		98,656			41,436	57,221
		Cost de înlocuire brut CIB fara TVA (lei)	Depr. Funcţională			
	Depreciere funcţională	98,656	8299	0	0	57,221
	Depreciere economică			0%	0	57,221

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

Cost de înlocuire net (valoare de piaţă) (lei)					57,200
Curs valutar la 08.06.2011 - 1 euro =			4.0806		
Valoare de piaţă exprimată în euro					14,020

RECAPITULAŢIE

TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN) SPAŢIU COMERCIAL	**lei**	**57,20**

Îmbunătăţiri aduse în perioada 1995 -1996 pentru suprafaţa de 304.4 mp
31575.30 + 158.17 = 31733.47
Valoare îmbunătăţire pe mp = 31733.47/304.4 = 104.24 lei/mp
Valoare îmbunătăţiri aferente supr. de 129.58 mp = 104.24 x 129.58 = 13.507.41 lei
Actualizare la iunie 2004 cu indicele de inflaţie 1829.30%
13507.41 x 1829.30% = 247091 lei, rotunjit 247000 lei

TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN) SPAŢIU COMERCIAL CU ÎMBUNĂTĂŢIRI		**lei**	**57200 + 247000 = 304200**

Rewcapitulaţie
COST DE RECONSTRUCŢIE NET (CIN) LA DATA DE REFERINŢĂ 08.06.2004

Exprimat în lei	**304,200.00**
Exprimat în Euro	**74,500.00**
Exprimat în dolari SUA	**91,800.00**

Explicaţii suplimentare:
a) Deprecierea fizică este apreciată pe baza datelor din dosar si "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 constructii" - Indicativ P 135/1999 editat de CET din Romania
b) Având în vedere îmbunătăţirile aduse spaţiului, adaptarea cestuia cerinţelor moderne de desfăşurare a activităţilor de comert se apreciază că motivele care ar fi indus o depreciere funcţională au fost îndepărtate. De aceea deprecierea funcţională este 0
c) În ce priveste deprecierea externă, având ăn vedere că spaţiul în cauză a avut mai multe întrebuinţări, de la sediu de magazin, sediu de societate, comercială, sau sediu de bancă se poate concluziona că factori din afara acestuia nu influienţează activitatea desfăşurată. În consecinţă şi această depreciere este estimată ca fiind 0.
d) moneda de referinţă în lei este leul nou (RON)

Evaluator

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA

Anexa nr. 4

Vedere din faţă

Vedere din spatele construcţiei

SOCIETATEA COMERCIALA CONT-EXPERT S.A. BACAU-ROMANIA

Vedere de ansamblu - faţă

SOCIETATEA COMERCIALĂ CONT-EXPERT S.A. BACĂU-ROMÂNIA