

Nr. 14158 din 28.05.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate de tip: **Spatii comerciale la parter de bloc**
din loc. Slănic Moldova, str. Ștefan cel Mare nr. 8, bl. 8, sc. B/C,
parter, jud. Bacău

Solicitant: **Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda -**
Onesti

Proprietar: **S.C. Dumitru S.R.L. – Slanic Moldova**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu pot fi copiate în parte sau în totalitate, sau transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și solicitantului.

Mai - 2019

Cuprins

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
2.	SFERA MISIUNII DE EVALUARE	5
2.1	<i>Identificarea și competența evaluatorului</i>	5
2.2	<i>Identificarea clientului.</i>	6
2.3	<i>Identificarea utilizatorului desemnat</i>	6
2.4	<i>Obiectul și scopul evaluării</i>	6
2.5	<i>Tipul valorii estimate</i>	7
2.6	<i>Data evaluării. Data inspecției</i>	8
2.7	<i>Moneda în care se exprimă valoarea estimată</i>	8
2.8	<i>Amploarea investigațiilor. Inspecția bunurilor.</i>	9
2.9	<i>Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare</i>	9
2.10	<i>Ipoteze și condiții limitative generale</i>	9
2.11	<i>Restricții de utilizare, distribuire sau publicare</i>	11
3.	IDENTIFICAREA CONSTRUCTIILOR	11
3.1	<i>Prezentare generală</i>	11
3.2	<i>Date despre vecinătăți și localizare</i>	12
3.3	<i>Situația juridică</i>	13
4.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
4.1	<i>Piața imobiliară – scurte considerații</i>	15
4.2	<i>Analiza cererii</i>	16
4.3	<i>Analiza ofertei</i>	16
4.4	<i>Echilibrul pieței</i>	16
5.	APLICAREA ABORDĂRILOR DE EVALUARE	18
5.1	<i>Analiza celei mai bune utilizări</i>	18
5.2	<i>Abordarea prin piață</i>	19
5.3	<i>Abordarea prin venit – metoda capitalizării veniturilor</i>	19
2.	OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII	21
3.	ANEXE	22
A.	<i>Documentar foto</i>	22
B.	<i>Grila piață</i>	25
C.	<i>Calcul capitalizare venit</i>	30
D.	<i>Comparabile utilizate și oferte de chirii</i>	33
E.	<i>Documente</i>	Error! Bookmark not defined.

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Către, **Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda - Onesti**

Vă înaintăm raportul de evaluare solicitat, pentru evaluarea patrimoniului societății debitoare S.C. DUMI S.R.L., cu sediul social în localitatea Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, județul Bacau, cod postal 605500, înmatriculată la Registrul Comerțului Oficiul Bacau sub numărul J04/199/1992, CUI RO 2477589, reprezentată prin administrator judiciar Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda - Onesti, cu sediul ales în municipiul Onesti, str. Alea Zorelelor nr. 1, bl. 1, sc. H, et. 1, ap. 70, jud. Bacau, societate profesională de administrare judiciară/lichidare, înscrisă în Registrul Societăților Profesionale – RFO 1 - 0961 și având CUI RO 39177947.

- **Obiectul raportului de evaluare:** bunuri imobile din patrimoniul S.C. DUMI S.R.L. ;
- **Drept de proprietate evaluat:** drept deplin S.C. DUMI S.R.L. ;
- **Solicitantul raportului de evaluare:** Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda – Onesti, cu sediul ales în mun. Onesti, str. Alea Zorelelor nr. 1, bl. 1, sc. H, et. 1, ap. 70, jud. Bacau ;
- **Destinatarul raportului de evaluare:** Cabinet Individual de Insolventa Subtirelu Iolanda – Onesti, cu sediul ales în mun. Onesti, str. Alea Zorelelor nr. 1, bl. 1, sc. H, et. 1, ap. 70, jud. Bacau ;
- **Scopul evaluării:** evaluarea pentru stabilirea valorii de piață a garanțiilor și pentru valorificarea bunurilor imobile din patrimoniul debitoare S.C. DUMI S.R.L. ;
- **Tipul valorii estimate:** valoarea de piață ;
- **Baza legală:** Dosar nr. 2794/110/2018 ;
Legea 85/2014 și modificări ulterioare privind procedura insolvenței ;
- **Data evaluării:** 28 mai 2019

Opinia finală asupra valorii:

VALOAREA DE PIAȚĂ A BUNURILOR IMOBILE

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U11) - 190.468 lei, echivalent 39.998 €

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U12) - 214.573 lei, echivalent 45.060 €

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U13) - 119.950 lei, echivalent 25.190 €

La un curs de schimb valutar de 4,7619 Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de 28.05.2019.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor ANEVAR* în vigoare la data întocmirii raportului.

*ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, www.anevar.ro

Valorile obtinute nu contin T.V.A.

Data: 28.05.2019



Cu stimă
S.C. MKM Consult Proiect Audit S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR



Mențiuni:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipoteze, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile menționate la data evaluării;
- Valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare, informațiilor obținute de la administratorul special al S.C. DUMI S.R.L., respectiv de la reprezentanți ai Cabinetului Individual de Insolvența Subțirelu Iolanda – Onesti;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data inspecției, pe parcursul procesului de tranzacționare putându-se acumula deprecieri suplimentare;
- Cursul valutar utilizat la conversii este de 4,7619 lei/€;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Societatea comercială MKM Consult Proiect Audit S.R.L. cu sediul social în municipiul Bârlad, str. Ștefan cel Mare nr. 9, județul Vaslui, înmatriculată la Registrul Comerțului Oficiul Vaslui sub numărul J37/158/2016, CIF RO9623053, membru corporativ ANEVAR certificat nr. 0014 din 01.01.2019, prin Munteanu Ciprian Costel, Expert Evaluator Autorizat Proprietăți Imobiliare Bunuri Mobile și Evaluarea Întreprinderii având legitimație nr. 14417, valabilă 2019, desfășoară activități de evaluare din anul 2007.

MKM CONSULT PROIECT AUDIT

"MKM CONSULT PROIECT" S.R.L. Hunedoara a luat ființa în anul 1997, din anul 2005 este membru corporativ ANEVAR. Societatea are ca obiect de activitate evaluările de afaceri și active, evaluare pentru lichidare, pentru fuziuni și divizări, elaborare studii de fezabilitate în vederea contractării de credite, sprijin în decizii investitoriale sau restructurare de societăți comerciale. Activitatea propriu-zisă a început-o abia în luna septembrie 2000, până atunci activitatea de evaluare și consultanță fiind desfășurată sub formă de activitate independentă, prezentată în continuare:

MUNTEANU CIPRIAN COSTEL

Având ca studii de bază Facultatea de Economie – specializarea Finanțe-Contabilitate, master – Management economico-financiar european, doctorand al Universității „Valahia” din Târgoviște, a absolvit în anul 2006 cursurile de Evaluator bunuri mobile (EBM) și Expert evaluator de proprietăți imobiliare (EPI) organizate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

În anul 2010 a absolvit cursul "Evaluarea economică și financiară a întreprinderii" organizat de CECCAR, competența echivalată de ANEVAR pentru cursul "Evaluarea Întreprinderii" (EI). Din anul 2004 este Practician în Insolvență, membru al Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR), Expert contabil membru al CECCAR – Corpul Expertilor Contabili și Contabililor Autorizați din România (2005), Auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financieri din România (CAFR) (2012).

Din anul 2000 activitatea a început să se desfășoare sub forma unei societăți comerciale (MKM CONSULT PROIECT S.R.L. cu asociat unic Mihaela Kocsis), societate care are în prezent șase angajați cu normă întreagă și colaboratori – evaluatori cu prestigiu – din toate județele țării.

Din anul 2000 până în prezent societatea a elaborat peste 20.000 de rapoarte de evaluare, cele mai multe pentru garantarea creditelor, pentru privatizare (vânzare spații cu altă destinație și terenuri de către primării), dar și evaluări pentru divizare, reevaluarea imobilizărilor corporale, raportări financiare sau pentru consilierea unor clienți privați, în scopul vânzării sau cumpărării de proprietăți imobiliare sau acțiuni.

Printre lucrările de referință se înscriu evaluarea activelor COMTIM S.A. Timișoara pentru lichidare, evaluarea activelor fostelor SIDERURGICA S.A. Hunedoara și GAVAZZI STEEL S.A. Oțelu Roșu, evaluarea unui mare număr de clădiri ale ENEL ELECTRICA BANAT S.A. Timișoara, evaluarea activelor din vestul țării ale DISTRIGAZ NORD S.A., evaluarea activelor MACON S.A. Deva, reevaluarea imobilizărilor corporale pentru REMAR S.A. Pâncani, REVA S.A. Simeria, SEWS ROMANIA S.A., SOGECO ROMANIA S.A., TMD FRICTION ROMANIA S.R.L., EDY INTERNATIONAL SPEDITION S.A.,

DEUTSCHE BAHN (CAILE FERATE GERMANE), evaluare active pentru grupul QUASAR S.A. Deva, studii de fezabilitate în domeniul infrastructurii, etc.

Din anul 2005 firma este Membru Corporativ ANEVAR și este societate agreata de Ministerul Economiei și Comerțului – Oficiul Participațiilor Statului și Privatizării în Industrie.

În anul 2012 societatea a executat 1205 lucrări în valoare evaluată de 175.000.000 EUR, iar în anul 2013 societatea a executat 1626 lucrări în valoare evaluată de 173.000.000 EUR.

Începând cu luna martie a anului 2016, structura acționariatului s-a modificat devenind astfel MKM CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L. cu sediul social în municipiul Barlad, str. Stefan cel Mare nr. 9, județul Vaslui, conducerea societății fiind preluată de domnul Munteanu Ciprian Costel.

Firma este agreata de marea majoritate a bancilor, în mod direct, sau ca subcontractant al unor societăți cu renume.

Societatea a implementat sistemul de management al calității începând cu anul 2007.

Pentru anul în curs, societatea a încheiat o asigurare de răspundere profesională, în valoare de 500.000 EUR.

2.2 Identificarea clientului.

Prezentul raport de evaluare se adresează administratorului judiciar **Cabinet Individual de Insolvență Subțirelu Iolanda – Onesti**, în calitate de solicitant, fiind întocmit în conformitate cu solicitarea de evaluare formulată de acesta.

Destinatarul raportului de evaluare este **Cabinet Individual de Insolvență Subțirelu Iolanda – Onesti**, societate profesională de administrare judiciară/lichidare, înscrisă în Registrul Societăților Profesionale – RFO 1 - 0961 și având CUI RO 39177947.

2.3 Identificarea utilizatorului desemnat

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați specificați mai sus, în condițiile agreate prin contractul încheiat între client Cabinet Individual de Insolvență Subțirelu Iolanda – Onesti și MKM Consult Proiect Audit SRL Barlad.

2.4 Obiectul și scopul evaluării

Obiectul evaluării este constituit din SPATII COMERCIALE, aflate în orașul Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 8, bl. 8, sc. B/C, parter, jud. Bacău, cod postal 605500, care fac parte din patrimoniul S.C. DUMI S.R.L.

Activele care formează obiectul evaluării, sunt constituite din trei spații comerciale, aflate în proprietatea S.C. DUMI S.R.L., iar dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate asupra construcțiilor și terenului în cota indiviză în proprietate.

SPATIU COMERCIAL „MAGAZIN ELECTRICE” - CU NR. CADASTRAL 7/B

S.C. DUMI S.R.L.	
Nr. crt.	Unitate individuala
1	Spatiu comercial „Magazin Electrice” ; Sc = 99,59 mp ; Su = 82,99 mp ; Adresa: str. Stefan cel Mare nr. 8, bl. 8, sc. B, parter, Slanic Moldova, jud. Bacău, cod postal 605500; Nr. cadastral 7/B ; intabulat in Cartea Funciara Nr. 60063-C1-U11 / Slanic Moldova

SPATIU COMERCIAL „MAGAZIN ALIMENTAR” - CU NR. CADASTRAL 7/C

S.C. DUMI S.R.L.	
Nr. crt.	Unitate individuala
1	Spatiu comercial „Magazin Alimentar” ; Sc = 123,30 mp ; Su = 95,04 mp ; Adresa: str. Stefan cel Mare nr. 8, bl. 8, sc. C, parter, Slanic Moldova, jud. Bacau, cod postal 605500; Nr. cadastral 7/C ; intabulat in Cartea Funciara Nr. 60063-C1-U12 / Slanic Moldova

SPATIU COMERCIAL „CAFE BAR” - CU NR. CADASTRAL 7/C;0;3

S.C. DUMI S.R.L.	
Nr. crt.	Unitate individuala
1	Spatiu comercial „Cafe Bar” ; Sc = 67,10 mp ; Adresa: str. Stefan cel Mare nr. 8, bl. 8, sc. C, parter, Slanic Moldova, jud. Bacau, cod postal 605500 ; Nr. cadastral 7/C;0;3 ; intabulat in Cartea Funciara Nr. 60063-C1-U13 / Slanic Moldova

Scopul evaluării îl reprezintă evaluare pentru informarea creditorilor, a debitoarei S.C. DUMI S.R.L., aflata in procedura de insolvență/falimente, conform legii 85/2014.

2.5 Tipul valorii estimate

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a bunurilor imobile, conform SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general), pct.29: „Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care părțile au actionat fiecare in cunostința de cauza, prudent si fara constrangere.”

Conform SEV 100 – Cadrul general, pct. 35: ”Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei.”

Tipul valorii care urmează a fi estimată într-o misiune de evaluare este stabilit în funcție de obiectul și scopul evaluării. Concret, pentru tipul de proprietate analizat s-a estimat valoarea de piață a imobilului.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 (SEV), împreună cu Ghidurile metodologice de evaluare (GEV):

SEV 100 – Cadrul general;

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;

SEV 102 – Implementare;

SEV 103 – Raportare;

SEV 104 – Tipuri ale valorii;

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieței imobiliare și factorii de prudență asumați în aplicarea metodelor, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (vânzare), definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2018:

În conformitate cu Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV), împreună cu Ghidurile metodologice de evaluare (GEV) – ediția 2018, definiția termenului de vânzare forțată, așa cum este aceasta prezentată, este:

Vânzarea forțată – termenul se utilizează în situațiile când, un vânzător este constrâns să vândă și în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații, va depinde de natura presiunii vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Valoare de lichidare – valoarea activelor, estimată avându-se în vedere situațiile deosebite, în care acestea se vând. Valoarea de lichidare descrie o situație, în care un grup de active folosite într-o întreprindere, sunt oferite la vânzare în mod individual (element cu element), de obicei în urma închiderii întreprinderii.

Valoarea de lichidare (sau de vânzare forțată) este suma care poate fi obținută în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-un interval de timp prea scurt, pentru a îndeplini condițiile specificate în definiția valorii de piață. Valoarea de lichidare este dată de cel mai probabil preț, care se poate obține pentru o proprietate, în următoarele condiții:

- a. Vânzarea se va face într-o perioadă limitată sever, specificată de client;
- b. Condițiile reale ale pieței sunt cele curente;
- c. Cumpărătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză;
- d. Vânzătorul este obligat să vândă;
- e. Cumpărătorul este motivat obișnuit;
- f. Cumpărătorul se consideră că acționează în cel mai bun interes al său;
- g. Se permite numai un marketing limitat în timp și efort;
- h. Plata se face în numerar;
- i. Prețul nu este influențat de aranjamente financiare speciale, sau facilități ori de cineva interesat de vânzare.

2.6 Data evaluării. Data inspecției

Data evaluării* la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 28.05.2019.

Data inspecției, realizată de evaluator a fost 20.12.2018.

*Opinia finală asupra valorii proprietății subiect are o valabilitate redusă în timp, din cauza schimbărilor inevitabile, care survin pe piața imobiliară și în economia unei țări, factori cu impact asupra valorii.

2.7 Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală asupra valorii este prezentată în Lei și în Euro.

Cursul de schimb valutar utilizat pentru exprimarea opiniei finale asupra valorii este de 4,7619 **Lei pentru un Euro**, curs comunicat de către BNR pentru data de 28.05.2019, data evaluării.

2.8 Amploarea investigațiilor. Inspecția bunurilor.

Inspecția bunurilor a fost realizată de către evaluator Munteanu Ciprian Costel, la data de 20.12.2018, în prezența reprezentantului administratorului judiciar Cabinet Individual de Insolvența Subțirelu Iolanda – Onesti. La această dată evaluatorul a procedat la inspectarea construcțiilor, identificându-le pe baza documentelor puse la dispoziție de către solicitant, ocazie cu care a preluat și fotografiat aspecte (foto în Anexă), ce pun în evidență starea bunurilor la data evaluării.

2.9 Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare

La baza efectuării evaluării au stat:

- documentele puse la dispoziție de reprezentantul administratorului judiciar (fotocopii);
- constatările realizate cu ocazia inspecției (menționate la descrierea bunului);
- informațiile privind nivelul prețurilor practicate pe piață, preluate de pe internet (site-uri de specialitate);

Față de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

- Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;
- Date incomplete și parțial verificabile.

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client/proprietar:

- Datele de identificare ale bunului evaluat – serii, etc.
- Gradul de utilizare și modul de exploatare a bunului
- Istoricul bunului
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- Date privind piața locală
- Baza de date a evaluatorului
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2018
- Bibliografie de specialitate.

2.10 Ipoteze și condiții limitative generale

La baza evaluării au stat o serie de ipoteze/ipoteze speciale, asumate de către evaluator pe durata realizării evaluării și raportării valorii, prezentate în cele ce urmează:

Ipoteze:

- Prezentul raport este întocmit la cererea solicitantului/proprietarului și în scopul precizat;
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este valabil, tranzacționabil și neafectat de nici o sarcină;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu a făcut alte investigații, privind statutul juridic al bunului;

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu, sau ca un raport detaliat al stării bunului, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valoarea bunului, față de opiniile prezentate în acest raport;
- Evaluatorul a inspectat personal bunul, în limita posibilităților de deplasare și a orizontului vizual;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Metodele de evaluare au fost aplicate în limita informațiilor, obținute de pe piața locală de oferte/tranzacții cu proprietăți similare sau comparabile, din diverse surse;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, el nefiind responsabil pentru lipsa altor informații, care pot influența valoarea și care nu au fost puse la dispoziție de către beneficiar;
- Evaluarea a fost făcută pentru toate bunurile patrimoniale, supuse procedurii de lichidare la momentul inspecției, în ipoteza legalității complete a deținerii/edificării lor și a obligațiilor legale ce îi revin proprietarului;
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării, se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna integral, detaliile metodologiei de evaluare, care au condus la estimările evidențiate.

Condiții limitative:

- Informațiile considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant/propietar;
- Bunurile au fost estimate ținând cont de informațiile obținute de evaluator de la proprietar, fiind considerate de buna credință. Estimare realizată în ipoteza respectării obligațiilor legale ce îi revin proprietarului, acesta urmând a efectua toate demersurile necesare intrării în legalitate deplină;
- Valorile estimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nici o responsabilitate, în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Angajarea în evaluare și onorariul pentru această lucrare, nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate, sau de o concluzie favorabilă clientului. În nici un caz, cuantumul despăgubirilor ce ar putea fi datorate de evaluator, în baza răspunderii civile, ca urmare a nerespectării sau a îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor, prevăzute în prezentul contract, nu poate depăși onorariul încasat. Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător, pentru eventuale daune cauzate clientului sau oricărui tert, ca urmare a folosirii informațiilor

cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În nici un caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;

- Clientul autorizează în mod expres Evaluatorul, să dezvăluie unei terțe părți informațiile legate de evaluare (evaluări), inclusiv informațiile care pot fi considerate confidențiale, după cum evaluatorul consideră necesar, pentru a răspunde sau a se apăra împotriva unor amenințări sau acțiuni în justiție;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse care afectează bunurile evaluate.

2.11 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport, nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregului patrimoniu și orice divizare, sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

3. IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR

3.1 Prezentare generală

Locație – aspecte generale

Imobilele sunt amplasate în localitatea Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 8, bl. 8, sc. B/C, parter, jud. Bacau, cod postal 605500, zona mediana. Topografia zonei este plana. Utilitatile zonei sunt: electricitate, apa, canal, gaze si telefonie.

- Caracterul zonei :

Caracterul zonei, în care se afla proprietatea evaluata, este mixt. Zona este preponderent rezidențială formată din blocuri de locuințe, dar și comercială, cu spații comerciale aflate majoritar la parter de bloc.

Locația specifică

Adresa: localitatea Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 8, bl. 8, sc. B/C, parter, jud. Bacau, cod postal 605500

Slănic-Moldova (în trecut, **Băile Slănic** și **Slănic**, în [maghiară](#) *Szlanikfürdő*) este un [oraș](#) în [județul Bacău](#), [Moldova](#), [România](#), format din localitățile componente [Cerdac](#), [Ciresoiaia](#) și Slănic-Moldova (reședința). Orașul se află în partea de sud-vest a județului, la limita cu [județul Covasna](#), în bazinul [râului Slănic](#) (un afluent al [Trotușului](#)), la poalele [Munților Nemira](#) din [Carpații Orientali](#), la o altitudine de circa 530 m, într-o vale înconjurată de păduri de fagi și brazi.

Orașul este deservit de șoseaua națională [DN12B](#), care duce spre nord-est la [Târgu Ocna](#), unde se termină în [DN12A](#). Pe teritoriul orașului se află două zone protejate: [calcarele cu Litothamnium](#) din

localitatea Cireșoaia, și [tuful de Falcău](#). Localitatea de reședință a orașului este stațiune cu sezon permanent cu o climă intramontană-depresionară temperată.

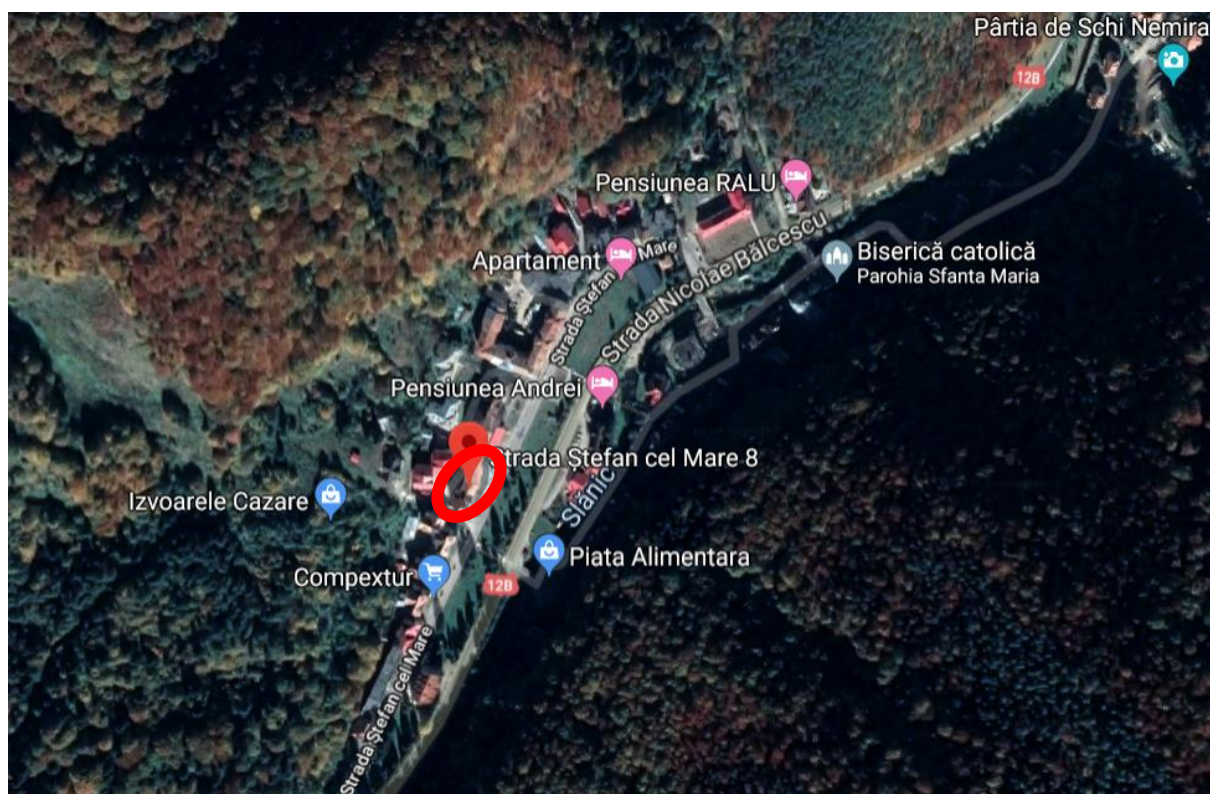
Orașul Slănic-Moldova este administrat de un primar și un consiliu local compus din 15 consilieri.

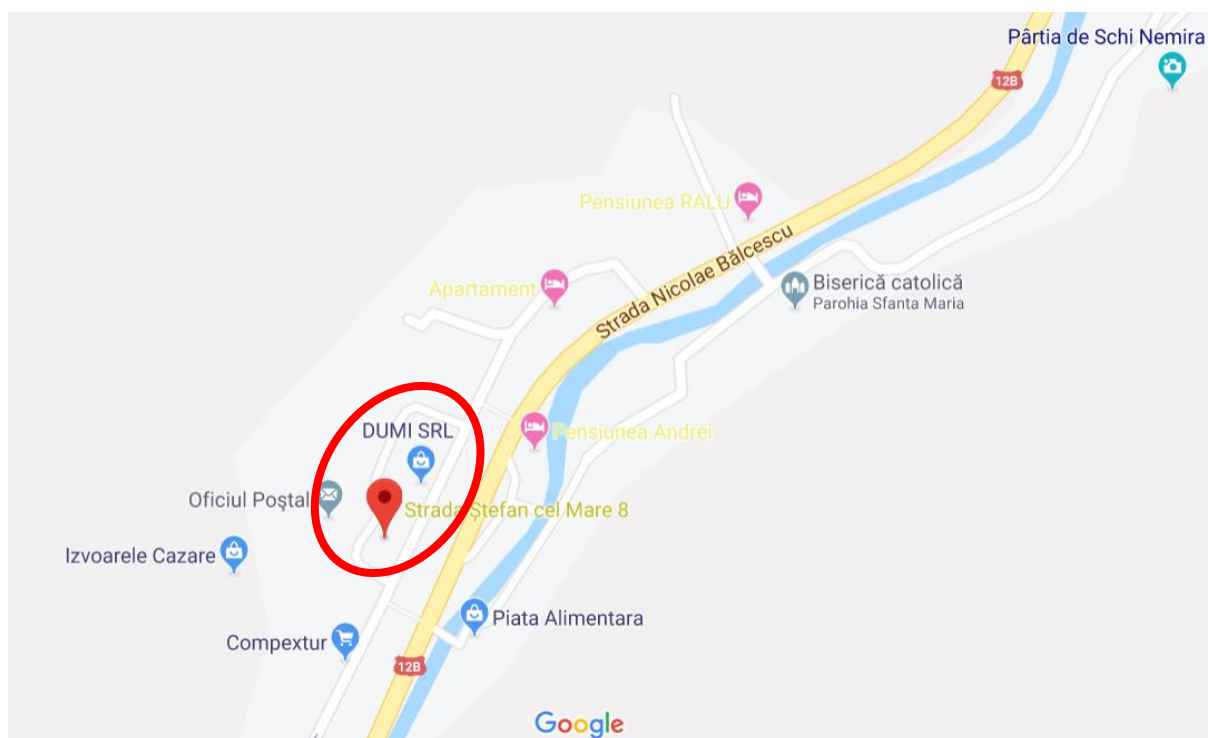
Conform [recensământului efectuat în 2011](#), populația orașului Slănic-Moldova se ridică la 4.198 de locuitori, în scădere față de [recensământul anterior din 2002](#), când se înregistraseră 4.996 de locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt [români](#) (96,02%). Pentru 3,69% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt [romano-catolici](#) (59,55%), cu o minoritate de [ortodocși](#) (36,33%). Pentru 3,69% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Accesul la proprietate se face direct din strada Stefan cel Mare, care strabate cartierul, drum asfaltat cu o banda de circulație pe fiecare sens.

3.2 Date despre vecinătăți și localizare





Spatiile comerciale în cauză sunt amplasate în zona mediana a localității Slanic Moldova, din județul Bacău, la parter de bloc, cu vad comercial bun, având acces direct de pe strada (Ștefan cel Mare). Zona are un caracter mixt, predominant rezidențial format din blocuri de locuinte, cu regim de înălțime P+4E, dar și comercial, format din spații comerciale amplasate majoritar la parter de bloc. Accesul pe proprietate este facil, având deschidere directă la strada Ștefan cel Mare, drum asfaltat cu o bandă de circulație pe fiecare sens.

3.3 Situația juridică

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra construcțiilor și terenului în cota indiviză în proprietate, descrise mai sus, aflate în proprietatea S.C. DUMI S.R.L., conform documentelor puse la dispoziție de către reprezentantul solicitantului.

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare “Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...).

- Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...).

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente (fotocopii):

- Sentința Civilă Nr. 685/2018 din 22.11.2018 – Dosar nr. 2974/110/2018 – Tribunalul Bacău, Secția II Civilă și de Contencios Administrativ și Fiscal;
- Proces Verbal de Inventariere și de Predare – Primire în Custodie a Bunurilor aparținând SC Dumi SRL, încheiat în data de 20.12.2018;
- Contract nr. 1396 din 21.04.1999;
- Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 312 din 21.02.2001;

- Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 1988 din 01.10.2001;
- Incheiere de intabulare nr. 29093/18.12.2018 – solutionata ANCPI Bacau / OCPI Onesti;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 29093/18.12.2018 – solutionat ANCPI Bacau / OCPI Onesti;
- Incheiere de intabulare nr. 29094/18.12.2018 – solutionata ANCPI Bacau / OCPI Onesti;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 29094/18.12.2018 – solutionat ANCPI Bacau / OCPI Onesti;
- Incheiere de intabulare nr. 29095/18.12.2018 – solutionata ANCPI Bacau / OCPI Onesti;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 29095/18.12.2018 – solutionat ANCPI Bacau / OCPI Onesti;
- Plan de incadrare in zona;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil – scara 1:50 ; 1:100
- Memoriu tehnic;
- Fisa bunului imobil;

Estimarea valorii de piață a imobilelor analizate în prezentul raport de evaluare, a fost determinată în limita documentelor și a informațiilor oferite de solicitanta, dar și a observațiilor făcute de evaluator în timpul inspecției. La solicitarea reprezentantului Cabinetului Individual de Insolventa Subțirelu Iolanda – Onesti, evaluarea s-a realizat pentru unitatea individuala, formata din constructii si terenul in cota indiviza in proprietate.

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1 Piața imobiliară – scurte considerații

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Definirea pieței

Studiind tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate de evaluat, în domeniul imobiliar, prețurile de tranzacționare sunt în scădere. Tranzacțiile sunt relativ rare, la prețuri sub nivelul ofertelor. Tipul de piață imobiliară avută în vedere în procesul de evaluare a proprietății imobiliare subiect și analizată în acest capitol este piața imobiliară a construcțiilor comerciale, piață a cărei limită este zona mediană a localității Slanic Moldova, județul Bacău.

Județul Bacău respectă trendul național, existând o tendință de ușoară creștere a prețurilor, manifestată începând cu ultimul semestru al anului 2016 și care s-a menținut și în anii 2017-2018.

”Principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare nu îl reprezintă prețul, ci precauția potențialilor cumpărători. O serie de tranzacții au fost amânate din cauza îngrijorărilor legate de instabilitatea politică și economică, evoluția slabă a leului față de euro, dar și din cauza limitărilor legate de PUZ. O cerință comună, care amenință finalizarea de tranzacții este existența autorizațiilor de construcție și a PUZ-ului, în condițiile în care multe companii cumpără terenuri pentru a începe construcția imediat, nu să aștepte îmbunătățirea pieței”, se arată în cel mai recent raport al companiei de consultanță imobiliară.

Piața imobiliară a terenurilor intravilane pentru dezvoltări viitoare (clădiri cu funcțiuni mixte – comercial prestări servicii și industrial depozitare) în ultimii doi ani era caracterizată de cererea ridicată de spații de birouri de închiriat (în special de dimensiuni mari), de peste 1.000 mp, cu utilități mai mult sau mai puțin complete, marea majoritate având doar finisaje de foarte bună calitate), date fiind cerințele specifice anumitor tipuri de activități (de tip centre ale companiilor multinaționale), de a fi amplasate în zone mediane, cu acces direct spre principalele drumuri și cai de acces rapide. Ultima perioadă a fost caracterizată însă de renegocieri ale chiriilor (în sensul scăderii lor) și de o migrare a chiriașilor către chirii mai mici, de o scădere a cererii, o parte din activități fiind restrânse sau închise, dat fiind situația dificilă prin care trece economia României.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este formată din construcții cu destinație comercială. Proprietățile analizate au facilitățile necesare funcționării eficiente (acces, utilități: curent electric, apă, gaz). Acest tip de proprietate este atractiv pentru utilizatori datorită poziționării (vad comercial), suprafeței și utilităților.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților comerciale, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind localitatea Slanic Moldova, din județul Bacău.

4.2 Analiza cererii

Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietății tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o atrage).

În prezent, cererea pentru acest tip de proprietăți imobiliare este limitată, unul dintre motive fiind sistemul bancar, mai exact înăsprirea condițiilor pe care o persoană (fizică/juridică) trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30-50% mai mici (condiții de vazăre fortată și lichidare/faliment).

Cererea pe piața imobiliară locală a spațiilor comerciale este în stagnare, având în vedere nivelul de dezvoltare al acestei piețe, în ultimii ani.

4.3 Analiza ofertei

Oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile cu forța de muncă și costurile de producție rămân constante.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare din ultimul timp și criza imobiliară ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții mai favorabile sau alte creșteri ale prețurilor.

De asemenea, se constată că majoritatea dezvoltatorilor își reanalizează proiectele a căror construcție nu a fost începută și finanțarea bancară nu a fost atrasă, fiind posibil să mai asistăm în următoarea perioadă și la alte amânări de proiecte.

Oferta este de asemenea medie, ca urmare a efectelor actualelor condiții economice ce au condus la diminuarea prețurilor pentru astfel de proprietăți.

4.4 Echilibrul pieței

Echilibrul pieței reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

O piață activă este o piață ce se caracterizează printr-o cerere în creștere, un decalaj în ofertă și o creștere a prețurilor. O piață în depresiune (stagnantă) este o piață în care o scădere a cererii este însoțită de o supraofertă și de o scădere a prețurilor.

Pe termen scurt, se poate afirma ca piata este foarte puțin activa – adica ofertanții sunt foarte mulți, solicitanți foarte puțini.

Practic, majoritatea solicitanților sunt acea categorie de doritori specializați în tranzacții imobiliare în condiții de stres (vânzători obligați să vândă din motive de insolvență/faliment).

Ținând cont de cele prezentate mai sus se poate concluziona faptul că punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt încă reduse, iar condițiile de finanțare relativ restrictive.

Pentru tipul proprietății evaluate, având în vedere caracteristicile acesteia, nu se poate vorbi de o piață funcțională. Oferta similară este redusă pentru potențialul comparator având în vedere unicitatea proprietății, drept de proprietate, suprafață, localizare, vecini, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de destinația permisă legal, planul de urbanism și se manifestă mai intens sau mai slab în funcție de posibilitățile de dezvoltare ulterioare. Piața imobiliară este în dezechilibru în favoarea cererii.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea tranzacțiilor certe comparabile. Există tranzacții foarte puține și pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți comparabile în zone similare, s-au determinat trenduri și s-au determinat valori analizând oferta de piață.

5. APLICAREA ABORDĂRILOR DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate următoarele abordări:

- Abordarea prin piață: a fost aplicată. Deoarece există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților imobiliare de tipul celei evaluate, la nivel de județ, această abordare a putut fi aplicată pentru unitatea individuală (construcții și teren în cota indiviză în proprietate).
- Abordarea prin venit: a fost aplicată. Deoarece există suficiente informații cu privire la închirierea de imobile (spații comerciale) similare/asimilabile, cu cele ale imobilelor subiect.
- Abordarea prin cost: nu a fost aplicată.

Pe baza valorilor obținute prin cele două abordări evaluatorul își va formula opinia.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

5.1 Analiza celei mai bune utilizări

Conform SEV 100 - Cadrul general, pct. 32: *Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.*

Determinarea celei mai bune utilizări a presupus luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale ale terenului considerat a fi liber. Totuși, în practică, contribuția valorii construcțiilor existente, precum și orice posibilă deteriorare a acestora este, de asemenea, importantă pentru determinarea CMBU a proprietății și, prin urmare, este importantă pentru formarea unei opinii asupra valorii de piață a proprietății.

Valoarea de piață a terenului liber, estimată în raport ținând cont de utilitățile existente pe teren și de caracteristicile acestuia (localizare, topografie, formă, front stradal, acces, marime, etc.) nu maximizează valoarea de piață, astfel ca nu o vom reține. Vom analiza CMBU a terenului construit.

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasată proprietatea s-a constatat că singura utilizare legal permisă, fizic posibilă și fezabilă financiar și care reprezintă **cea mai bună utilizare este aceea de spațiu comercial (utilizarea actuală).**

5.2 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata - metoda comparatiei directe - poate fi utilizata pentru evaluarea imobilului analizat, piata imobiliara oferind destule proprietati comparabile, care sa justifice aceasta metodologie. In aplicarea acestei abordari sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile/ofertele de vanzare si alte date, pentru proprietati similare, in scopul identificarii unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre comparabile.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de publicatiile de profil. In urma consultarii acestor surse de informatii au putut fi selectate comparabilele prezentate in anexa.

Pe baza acestor oferte, a informatiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate si a unei marje de negociere de pe piata, s-a intocmit o grila de piata cu elemente de comparatie ce vor fi utilizate in analiza comparativa.

Pe baza comparabilelor alese, in Anexe, este prezentata grila cu analiza comparativa.

Deoarece in lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori si nu a unui interval de valori, evaluatorul a ales ca rezultat al evaluarii, valoarea pentru care corectia totala bruta a fost cea mai mica.

Valoarea de piata, determinata prin metoda comparatiei directe, este de :

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U11) - 39.998 €

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U12) - 45.060 €

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U13) - 25.190 €

5.3 Abordarea prin venit – metoda capitalizarii veniturilor

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul prezentei proprietati s-a estimat o chirie media obtenabila de 4,5-4,7 EUR/mp.
- Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare si a gradului de neincasare. Conform informatiilor primite de la proprietar, pentru spatiile comerciale, gradul de neocupare este cuprins intre 8% si 12%. In cazul de fata s-a considerat un grad de neocupare de 8,33%, echivalentul pierderii prin neexploatare, a unei luni din cele 12 anuale.
- Venitul net din exploatare (VNE) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume:
 - Cheltuielile fixe sunt cele care nu depind de gradul de utilizare (nu variaza in functie de acesta) si trebuie platite indiferent daca proprietatea este complet ocupata sau nu. Cele mai relevante cheltuieli din aceasta categorie sunt impozitul pe cladiri, taxele pe teren, asigurari. Desi nici aceste cheltuieli nu sunt tot timpul constante, ele nu variaza mult de la an la an, nu fluctueaza in raport cu gradul de ocupare si nu pot fi influentate de management. Din aceste motive cheltuielile fixe sunt relativ usor de estimat.
 - Cheltuielile variabile : cele mai frecvent intalnite cheltuieli din categoria celor variabile sunt: cheltuieli de management si administratie, comisioane inchiriere, utilitati – electricitate, gaz, apa, canalizare, incalzire, aer conditionat – curatenie, amenajari, reparatii, salarii, intretinerea spatiilor de parcare, diverse: securitate si paza, aprovizionare.

Cheltuielile totale estimate sunt estimate la nivelul de cca. 2,5% din venitul brut pentru spatii comerciale / de birouri.

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

În cazul de față, ținând seama de informațiile obținute de la agențiile imobiliare și din presa scrisă, am estimat rata de capitalizare, în tabelul "Calculul ratei de capitalizare" din anexa, obținând o valoare a ratei de capitalizare de 10%.

Se observă că rata de capitalizare calculată este coerentă cu informațiile publicate în revista "Valoarea oriunde este ea" – publicată de ANEVAR, în sensul că este în intervalul publicat, lucru explicabil prin amplasamentul atractiv, în care se află proprietatea de evaluat.

Conform revistei "Valoarea oriunde este ea", pentru spații comerciale / de birouri, amplasate în orașe secundare (capitale de județ), rata este cuprinsă între 10,5-11,5% conform Jones Lang LaSalle; cuprinsă între 9,25%-10,75% conform Darian DRS; cuprinsă între 10,5%-11,0% conform DTZ ECHINOX și cuprinsă între 11%-12% conform The Advisers/Knight Frank.

Valoarea capitalizată se calculează cu formula $V_c = VNE / c$.

Valoarea proprietății, prin abordarea prin venit, este de:

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U11) - 41.200 €

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U12) - 47.200 €

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U13) - 26.600 €

2. OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă și competitivă. În lipsa existenței unei astfel de piețe, valoarea obținută prin tranzacție, va fi diferită de valoarea de piață, în măsura în care condițiile concrete de tranzacționare, diferă de cele descrise în definiția valorii de piață. În acest context, în procesul de evaluare, evaluatorul a fost nevoit să întreprindă o cercetare adecvată și relevantă, pentru ca valoarea recomandată, să fie calificată ca fiind normală și rezonabilă pentru scopul dorit.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute. Ea rămâne totuși o opinie și reprezintă percepția evaluatorului, referitor la cel mai probabil preț obținabil în cadrul unei tranzacții.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute, prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață, care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru bunurile de patrimoniu analizate, va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda abordării prin piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a analizate, este următoarea:

Opinia finală asupra valorii:

VALOAREA DE PIAȚĂ A BUNURILOR IMOBILE

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U11) - 190.468 lei, echivalent 39.998 €

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U12) - 214.573 lei, echivalent 45.060 €

Spatiu comercial (CF 60063-C1-U13) - 119.950 lei, echivalent 25.190 €

La un curs de schimb valutar de 4,7619 Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de **28.05.2019**.

Valorile obtinute nu contin T.V.A.

Data: 28.05.2019

Evaluator,
membru titular ANEVAR, nr. legitimație 14417
ec. Munteanu Ciprian-Costel



3. ANEXE

A. Documentar foto







B. Grila piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare		456	602	625
Tranzactie		da	da	da
Corectie pentru negociere		-5%	-5%	-5%
		-23	-30	-31
Amenajat	Da	Da	Da	Da

Pret ajustat	433	572	594
---------------------	------------	------------	------------

	Proprietate deplina	Proprietate deplina	Proprietate deplina	Proprietate deplina
Drept de proprietate transmis				
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de vanzare	fara restrictii	similar	similar	similar
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de piata	May-19	May-19	May-19	May-19
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594

	Slanic Moldova str. Stefan cel Mare nr. 8, parter bloc	Onesti Zona de Jos, parter bloc	Onesti Zona Centrala, parter bloc	Onesti Zona Centrala, parter bloc
Localizare				
Corectie		0,0%	-5,0%	-5,0%
Valoare corectie		0	-29	-30
Suprafata	82,99	90,00	83,00	80,00
Corectie		-0,1%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Calitatea finisajelor	Medii procentual	Medii	Peste medii	Peste medii
Corectie		5%	-8%	-8%
Valoare corectie		24	-35	-35
Vitrina	17,0	10	14	14
Corectie		3,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		13	0	0
Vechime	1980	1980	1980	1980
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%

Valoare corectie		0	0	0
Componente neimobiliare	fara	fara	fara	fara
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Vad comercial	Bun	Bun	Bun - F. Bun	Bun - F. Bun
Corectie		3,0%	-5,0%	-5,0%
Valoare corectie		13	-29	-30
Corectie totala		49	-92	-94
Corectie neta		49	-92	-94
		11,37%	-16,05%	-15,80%
Corectie bruta		50	92	94
		11,53%	16,05%	15,87%
Pret corectat		482	480	500
	Euro		RON	
Valoare adoptata		482	2.295	
		39.998	190.468	

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare		456	602	625
Tranzactie		da	da	da
Corectie pentru negociere		-5%	-5%	-5%
		-23	-30	-31
Amenajat	Da	Da	Da	Da
Pret ajustat		433	572	594

Drept de proprietate transmis	Proprietate deplina	Proprietate deplina	Proprietate deplina	Proprietate deplina
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de vanzare	fara restrictii	similar	similar	similar
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de piata	May-19	May-19	May-19	May-19
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%

Valoare corectie	0	0	0	
Pret corectat	433	572	594	
Localizare	Slanic Moldova str. Stefan cel Mare nr. 8, parter bloc	Onesti Zona de Jos, parter bloc	Onesti Zona Centrala, parter bloc	Onesti Zona Centrala, parter bloc
Corectie	0,0%	-5,0%	-5,0%	
Valoare corectie	0	-29	-30	
Suprafata	95,04	90,00	83,00	80,00
Corectie	0,1%	0,1%	0,2%	
Valoare corectie	0	1	1	
Calitatea finisajelor	Medii	Medii	Peste medii	Peste medii
Corectie	procentual	4%	-8%	-8%
Valoare corectie	15	-35	-35	
Vitrina	18,0	10	14	14
Corectie	3,0%	0,0%	0,0%	
Valoare corectie	13	0	0	
Vechime	1980	1980	1980	1980
Corectie	0,0%	0,0%	0,0%	
Valoare corectie	0	0	0	
Componente neimobiliare	fara	fara	fara	fara
Corectie	0,0%	0,0%	0,0%	
Valoare corectie	0	0	0	
Vad comercial	Bun	Bun	Bun - F. Bun	Bun - F. Bun
Corectie	3,0%	-5,0%	-5,0%	
Valoare corectie	13	-29	-30	
Corectie totala	41	-91	-93	
Corectie neta	41	-91	-93	
	9,55%	-15,92%	-15,67%	
Corectie bruta	41	93	95	
	9,55%	16,18%	15,99%	
Pret corectat	474	481	501	
	Euro	RON		
Valoare adoptata	474	2.258		
	45.060	214.573		

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare		456	602	625
Tranzactie		da	da	da
Corectie pentru negociere		-5%	-5%	-5%
		-23	-30	-31
Amenajat	Da	Da	Da	Da
Pret ajustat		433	572	594

Drept de proprietate transmis	Proprietate deplina	Proprietate deplina	Proprietate deplina	Proprietate deplina
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de vanzare	fara restrictii	similar	similar	similar
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594
Conditii de piata	May-19	May-19	May-19	May-19
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		433	572	594

Localizare	Slanic Moldova str. Stefan cel Mare nr. 8, parter bloc	Onesti Zona de Jos, parter bloc	Onesti Zona Centrala, parter bloc	Onesti Zona Centrala, parter bloc
Corectie		0,0%	-5,0%	-5,0%
Valoare corectie		0	-29	-30
Suprafata	55,92	90,00	83,00	80,00
Corectie		-0,4%	-0,3%	-0,3%
Valoare corectie		-2	-2	-2
Calitatea finisajelor	Medii	Medii	Peste medii	Peste medii
Corectie	procentual	2%	-10%	-10%
Valoare corectie		6	-43	-43
Vitrina	6,0	10	14	14
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Vechime	1980	1980	1980	1980
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Componente neimobiliare	fara	fara	fara	fara

Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Vad comercial	Bun	Bun	Bun - F. Bun	Bun - F. Bun
Corectie		3,0%	-5,0%	-5,0%
Valoare corectie		13	-29	-30
Corectie totala		18	-102	-104
Corectie neta		18	-102	-104
		4,09%	-17,89%	-17,58%
Corectie bruta		21	102	104
		4,91%	17,89%	17,58%
Pret corectat		450	470	489
	Euro		RON	
Valoare adoptata		450	2.145	
		25.190	119.950	

C. Calcul capitalizare venit

A. Venituri					
Spatiu / utilizare		suprafata	unitara	Chirie (€)	
				lunara	anuala
1	Magazin	82,99	4,70	390	4.681
2				0	0
3				0	0
4				0	0
5				0	0
	Venituri din chirii	82,99	4,70	390	4.681
A. Venit brut din inchiriere					4.681
A.1. Venit brut efectiv					4.291
C. Venit net din inchiriere					4.121
D. Rata de capitalizare					
E. Valoare de piata					
G. Valoare de piata proprietate				1 € =	4,7619 lei

B. Costuri si cheltuieli		
	%	Valoare €
Rata de neocupare	8,33%	390
Impozit pe proprietate	1,30%	61
Asigurare cladiri	0,50%	23
Cheltuieli aferente proprietarului	2,00%	86
Costuri cumulate		560
B. Costuri totale		560

4.121

10,0

41.205

196.190 lei

41.205 €

rotunjit

196.200 lei

la

2

41.200 €

A. Venituri					
	Spatiu / utilizare	suprafata	unitara	Chirie (€)	
				lunara	anuala
1	Spatiu comercial	95,04	4,70	447	5.360
2				0	0
3				0	0
4				0	0
5				0	0
	Venituri din chirii	95,04	4,70	447	5.360
A.	Venit brut din inchiriere				5.360
A.1.	Venit brut efectiv				4.914
C.	Venit net din inchiriere				4.719
D.	Rata de capitalizare				
E.	Valoare de piata				
G.	Valoare de piata proprietate			1 € =	4,7619 lei

B. Costuri si cheltuieli		
	%	Valoare €
Rata de neocupare	8,33%	447
Impozit pe proprietate	1,30%	70
Asigurare cladiri	0,50%	27
Cheltuieli aferente proprietarului	2,00%	98
Costuri cumulate		641
B. Costuri totale		641

4.719

10,0

47.188

224.762 lei

47.188 €

rotunjit

224.800 lei

la 2 47.200 €

A. Venituri					
	Spatiu / utilizare	suprafata	unitara	Chirie (€)	
				lunara	anuala
1	Café Bar	55,92	4,50	252	3.019
2				0	0
3				0	0
4				0	0
5				0	0
	Venituri din chirii	55,92	4,50	252	3.019
A.	Venit brut din inchiriere				3.019
A.1.	Venit brut efectiv				2.768
C.	Venit net din inchiriere				2.658
D.	Rata de capitalizare				
E.	Valoare de piata				
G.	Valoare de piata proprietate			1 € =	4,7619 lei

B. Costuri si cheltuieli		
	%	Valoare €
Rata de neocupare	8,33%	252
Impozit pe proprietate	1,30%	39
Asigurare cladiri	0,50%	15
Cheltuieli aferente proprietarului	2,00%	55
Costuri cumulate		361
B. Costuri totale		361
		2.658
	10,0	
		26.581
126.667 lei		26.581 €
	rotunjit	
126.700 lei	la 2	26.600 €

D. Comparabile utilizate si oferte de chirii

Comparabila 1

Un partener de încredere
Noi va găsim casa vizitilor

Legislație
Contact

OFERTA NOASTRA

Vanzari
Inchirieri
Trimitte oferta

Curs valutar **BNR**
1€ = 4.7607 lei
1\$ = 4.2653 lei

16:19 Tue 21 May 2019

VIS MOB agentie imobiliara

Cauta

Spatiu comercial in Onesti

Home / Vanzari / Spatii Comerciale



TEL: 0745 307 186

SPATIU COMERCIAL IN ONESTI
COD: 2509

Pret: **41 000,00 EUR** Contacteaza agentie

PROIECTE IMOBILIARE

Poliana noua
Calculator taxe notariale



Detalii

Categorie	Vanzari spatii comerciale
Suprafata	90 mp
Zona	De jos
Localitate	Onesti
Judet	Bacau
Detalii	Spatiu comercial in Onesti, zona de jos, foarte spatios, cu suprafata de 90 mp, front stradal, compus din 3 camere, balcon, dotat cu centrala termica proprie, geamuri termopan, parchet, gresie, faianta. Pret:41.000 Euro negociabil.

<http://www.visimob.ro/ro/catalog:visimob/Vanzari/Spatii-Comerciale/Spatiu-comercial-in-Onesti-2509.html>

Comparabila 2

Un partener de încredere
Nei va găsim casa visurilor

Legislație

OFERTA NOASTRA

- Vanzari
- Inchirieri
- Trimitere oferta

Curs valutar BNR
1€ = 4.7607 lei
1\$ = 4.2653 lei

16:19 Tue 21 May 2019

VISIMOB agentie imobiliara

Cauta

VANDUT !!! Spatiu comercial-Onesti

Home / Vanzari / Spatii Comerciale



TEL: 0745 301 136



VANDUT !!! SPATIU COMERCIAL-ONESTI
Cod: 2077

Pret: 50 000,00 EUR [Contacteaza agentie](#)

PROIECTE IMOBILIARE

- Poliana noua
- Calculator taxe notariale



TEL: 0745 301 136

Detalii

Categorie	Vanzari spatii comerciale
Suprafata	83 mp
Zona	Centrala
Localitate	Onesti
Judet	Bacau
Detalii	<p> Spatiu comercial in Onesti, zona centrala, are o suprafata totala de 83 mp, cu front stradal, este compus din 5 incaperi plus concesiune, dotat cu centrala termica proprie, geamuri termopan, gresie, faianta, 2 bai. Pret:50.000 Euro negociabil.</p>

<http://www.visimob.ro/ro/catalog:visimob/Vanzari/Spatii-Comerciale/Spatiu-comercial-Onesti-2077.html>

Comparabila 3



Oferit de **Agentie** Vanzare/Inchiriere **Vanzare**

Suprafata utila **80 m²**

Spatiu comercial in Onesti, zona centrala, cu un vad foarte bun, are o suprafata de 80 mp, dotat cu centrala termica proprie, geamuri termopan, gresie, faianta. Pret:50.000 Euro.



<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centrala-IDcdVS1.html#b46521f3f4>

ALTE OFERTE

publi24.ro
o marca rummedia

Contul meu ★ Favorite 📦 Livrare Gratuită ? Ajutor + Adauga anunt

Urgent! spațiu central onești, 70 mp la 35.000 euro

35 000 EUR

Valabil din 09.04.2019 08:56:22

📍 Bacau, Onești 📍 Vezi pe harta

0724098098

Vizualizat: 141

Raporteaza

CASA RIN
☎ Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Telegram Email

Specificatii

Suprafata utila	2,0 m ²	Suprafata construita	80,0 m ²
Numar camere	2	Anul constructiei	1960
Stadiul constructiei	Finalizat	Incalzire	centrala proprie
Numar nivele	1	Locuri parcare	1
Clasa birouri	A		

Descriere Imobiliare

Agentia imobiliara Casa Rin ofera spre vanzare:

- spațiu comercial cu trafic intens, situat pe b-dul Republicii din Onești, în suprafață de 70 mp;
- compus din două camere și dependințe, toaletă, birou, vitrină generoasă la strada principală;
- două căi de acces, alee privată;
- spațiul este închiriat pe termen lung și se predă cu tot cu contractul de închiriere.

Prețul de vânzare este 35.000 de euro.

Pentru vizionări și mai multe detalii nu ezitați să contactați consultantul nostru imobiliar la telefon: 0724/098.098.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/urgent-spatiu-central-onesti-70-mp-la-35-000-euro/ieh2423g38e379f52fei8i8d2157693f.html>

OFERTE CHIRII



Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

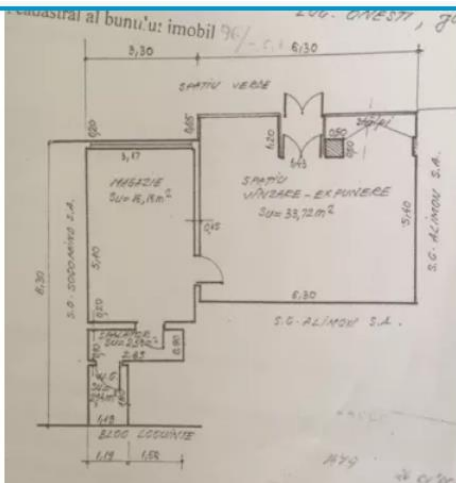
Suprafata utila **150 m²**

Spatiu comercial sau depozit , langa Kaufland . Mai multe detalii la telefon .

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDbx2DL.html#b46521f3f4>



Salveaza ca favorit



3 €

Trimitte mesaj

0729 399 399

Onesti, judet Bacau
Vezi pe harta



marian dohotaru

Raportea

Spatiu de inchiriat, depozit de inchiriat

Onesti, judet Bacau Adaugat de pe telefon La 20:34, 15 mai 2019, Numar anunt: 183419636

Oferit de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **56 m²**

Spatiu de inchiriat 56 mp zona Victor Babes langa Onestiu.
Pretabil depozit sau birouri, activitate comerciala.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-depozi-de-inchiriat-IDcpBP.html#b46521f3f4>



Salveaza ca favorit



299 €
Negociabil

Trimite mesaj

0749 380 161

Onesti, judet Bacau
Vezi pe harta

Maria
Pe site din dec 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Spațiu Comercial De Închiriat/Vânzare

Onesti, judet Bacau Adaugat de pe telefon La 21:05, 18 martie 2019, Numar anunt: 174810423



Oferit de	Proprietar	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	85 m²		

Spațiu Comercial dotat cu centrală termică, geamuri termopan, sistem de alarma. Inchiriere eventual vânzare.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-vanzare-IDbPuaX.html#b46521f3f4>



onesti-imobiliare.ro

Anunturi imobiliare din Onesti si imprejurimi - Tg Ocna, Moinești, Buhusi, Slanic-Moldova, Comanesti, Darmanesti

Apartamente Garsoniere Case-Vile Spatii comerciale Terenuri Proiecte Asigurari

Home
Informatii utile
Contact
Formular RCA



ID:

Tip imobil: Tranzactie:

Nr. camere: Centrala proprie: ☐

Pret de la: pana la (EUR) Pret/mp: ☐

Suprafata de la: pana la

Spatiu comercial de inchiriere in Onesti - Zona de jos

Inchiriere: 400 EURO

» Descriere

Spatiu comercial, cu vitrina, in suprafata de 98 mp, decomandat in 3 compartimente si baie serviciu. Spatiul foloseste pentru incalzire o centrala murala pe gaz.



» Detalii oferta

Nr camere:	3
Suprafata:	98.00 mp
Inaltime vitrina:	2.00 mp
Inaltime spatiu:	3.00 mp
Structura de rezistenta:	beton
Nr. nivele:	4
Mansarda:	☒
Subsol:	☒
Demisol:	☒
Sistem incalzire:	centrala proprie gaz
Nr. parcar:	10
Tip spatiu:	bloc apartamente
Tip imobil:	comercial
Nr. garaje:	0

» Informatii agentie

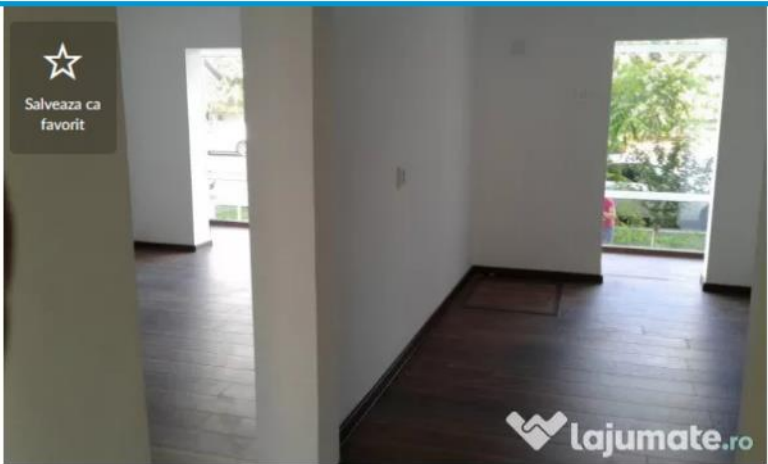
Agentia imobiliara: ACASA-Onesti

Persoana de contact: Nicoleta

E-mail: acasa_onesti@yahoo.com

Telefon: 0334.426263 / 0742.640820 / 0761.641555

<http://onesti-imobiliare.ro/anunt/1202-inchiriere-spatiu-comercial-onesti-zona-de-jos-98mp-400euro.html>



☆
Salveaza ca
favorit

390 €

✉ Trimite mesaj

☎ 6429 010 44

📍 Onesti, judet Bacau
Vezi pe harta



Andreea
Pe site din ian 2016

Vanzare sau inchiriere spatiu comercial

Onesti, judet Bacau | Adaugat La 17:26, 4 aprilie 2019, Numar anunt: 178205578



Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	80 m ²
Apartamentul se afla in zona de jos, strada marasesti iesirea spre Adj. Este compus din 3 camere plus o boxa cu intrare din bucătărie si amenajat ca pentru spatiu comercial. Cu intrare din strada principala. Apartamentul a fost renovat complet (cu materiale de calitate) sa folosească o folie antiumiditate, polistiren extrudat de 3 cm plus parchet de 12 mm de clasa trafic intens comercial. La apartament se va monta centrala termică nouă la încheierea unui contract. Pretul se poate negocia în funcție de durata contractului. Vanzare: 47.000 E, negociabil Numaru este de spania in rețeaua digi. 0034643278951			

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-sau-inchiriere-spatiu-comercial-IDc3Jpv.html#b46521f3f4>

Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

INCHIRIERE
Spatiu 70 mp de inchiriat in Onesti, str Marasesti nr 14, r
 Spații comerciale | 70 m²

490 EUR
 ID 1416577
 Onesti, Bacau / Pajura

0753501501
 TRIMITE MESAJ
 SALVEAZĂ ANUNȚUL

9 Imagini
 0742 801 123
 homeZZ.ro

CASA VIS

Găsește rapid noua ta casă!
 DESCARCĂ APLICAȚIA
 Disponibilă pe Google Play
 Disponibilă pe App Store
 HomeZZ.ro

Zona Pajura Suprafața utilă 70 m²

Spatiu 70 mp de inchiriat in Onesti, str Marasesti nr 14, renovat toatal, 490 euro/luna , neg, tel 0742 801 123 .
 Vrei să adaugi anunț rapid?
 Descarcă acum aplicația

Aplicația HomeZZ.ro
 INSTALEAZĂ ACUM
 Disponibil pe Google Play Disponibil pe App Store
 gratuit

<https://homezz.ro/spatiu-70-mp-de-inchiriat-in-onesti-str-marasesti-nr-14-r-1416577.html>

Salveaza ca favorit

Oferta inchiriere
 Onesti, judet Bacau | Adaugat La 14:28, 12 martie 2019, Numar anunt: 180016760
 0 Imi place 0 Distribuie
 Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**
 Suprafata utila **100 m²**

Ofer spre inchiriere spatiu comercial in Onesti ,de aproximativ 100 mp ,pretabil pentru orice fel de activitate.

Raporteaza

700 €
 Trimite mesaj
 0742 225 378
 Onesti, judet Bacau
 Vezi pe harta
 Mariana
 Raspunde rapid
 Pe site din mai 2012

<https://www.olx.ro/oferta/oferta-inchiriere-IDcbkA8.html#b46521f3f4>