

Nr. 14157 din 28.05.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate de tip: **Spațiu comercial la parter de bloc**
din loc. Slănic Moldova, str. Ștefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A,
parter, jud. Bacău

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

Proprietar: **S.C. Dumitru S.R.L.**

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>	6
2.6	<i>Data evaluării. Data inspecției</i>	8
2.7	<i>Moneda în care se exprimă valoarea estimată</i>	8
2.8	<i>Amplarea investigațiilor. Inspecția bunurilor.</i>	8
2.9	<i>Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare</i>	8
2.10	<i>Ipoteze și condiții limitative generale</i>	8
2.11	<i>Restricții de utilizare, distribuire sau publicare</i>	10
3.	IDENTIFICAREA CONSTRUCTIILOR	11
3.1	<i>Prezentare generală</i>	11
3.2	<i>Date despre vecinătăți și localizare</i>	11
3.3	<i>Situația juridică</i>	13
4.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
4.1	<i>Piața imobiliară – scurte considerații</i>	14
4.2	<i>Analiza cererii</i>	14
4.3	<i>Analiza ofertei</i>	15
4.4	<i>Echilibrul pieței</i>	15
5.	APLICAREA ABORDĂRIILOR DE EVALUARE	17
5.1	<i>Analiza celei mai bune utilizări</i>	17
5.2	<i>Abordarea prin piață</i>	17
5.3	<i>Abordarea prin venit – metoda capitalizării veniturilor</i>	18
2.	OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII	20
3.	ANEXE	21
A.	<i>Documentar foto</i>	21
B.	<i>Grila piață</i>	23
C.	<i>Calcul capitalizare venit</i>	25
D.	<i>Comparabile utilizate și oferte de chirii</i>	26
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:** 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 ;
- **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 – 283.972 lei, echivalent 59.634 €

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

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 consultanța fiind desfășurată sub forma 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 Experților 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. Pâncău, 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 agreată 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 agreată de marea majoritate a bancilor, în mod direct, sau ca subcontractant al unor societăți cu renume.

Societatea a implementat sistemul de management al calitatii 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 Insolventa 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 Insolventa 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 Insolventa Subțirelu Iolanda – Onesti și MKM Consult Proiect Audit SRL Barlad.

2.4 Obiectul și scopul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie SPATIUL COMERCIAL, din orașul Slanic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, jud. Bacău, cod postal 605500, aflat în patrimoniul S.C. DUMI S.R.L.

Activele care formează obiectul evaluării, sunt constituite dintr-un spațiu comercial, aflat 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 - CU NR. CADASTRAL 78/0

S.C. DUMI S.R.L.	
Nr. crt.	Unitate individuala
1	Spatiu comercial ; Sc = 153,06 mp ; Su = 130,15 mp ; Adresa: str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, Slanic Moldova, jud. Bacău, cod postal 605500 ; Nr. cadastral 78/0, intabulat in Cartea Funciara Nr. 60057-C1-U2 / Slanic Moldova

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

2.5 Tipul valorii estimate

În prezentul raport se urmărește estimarea valorii de piață a garanțiilor și a bunurilor imobile, conform SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310).

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general), pct.29: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform SEV 100 – Cadrul general, pct. 35: "Valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a unui activ, fara a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției."

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 Insolvență 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 atașate 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

Imobilul este amplasat în localitatea Slănic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, jud. Bacău, cod postal 605500, zona mediana. Topografia zonei este plană. Utilitățile zonei sunt: electricitate, apă, canal, gaze și telefonie.

- Caracterul zonei :

Caracterul zonei, în care se află proprietatea evaluată, 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 Slănic Moldova, str. Stefan cel Mare nr. 18, bl. 18, sc. A, parter, jud. Bacău, cod postal 605500

Slănic-Moldova (în trecut, **Băile Slănic** și **Slănic**, în [maghiară](#) *Szlanikfürdő*) este un [oraș](#) în [judetul Bacău](#), [Moldova](#), [România](#), format din localitățile componente [Cerdac](#), [Cireșoaia](#) 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.

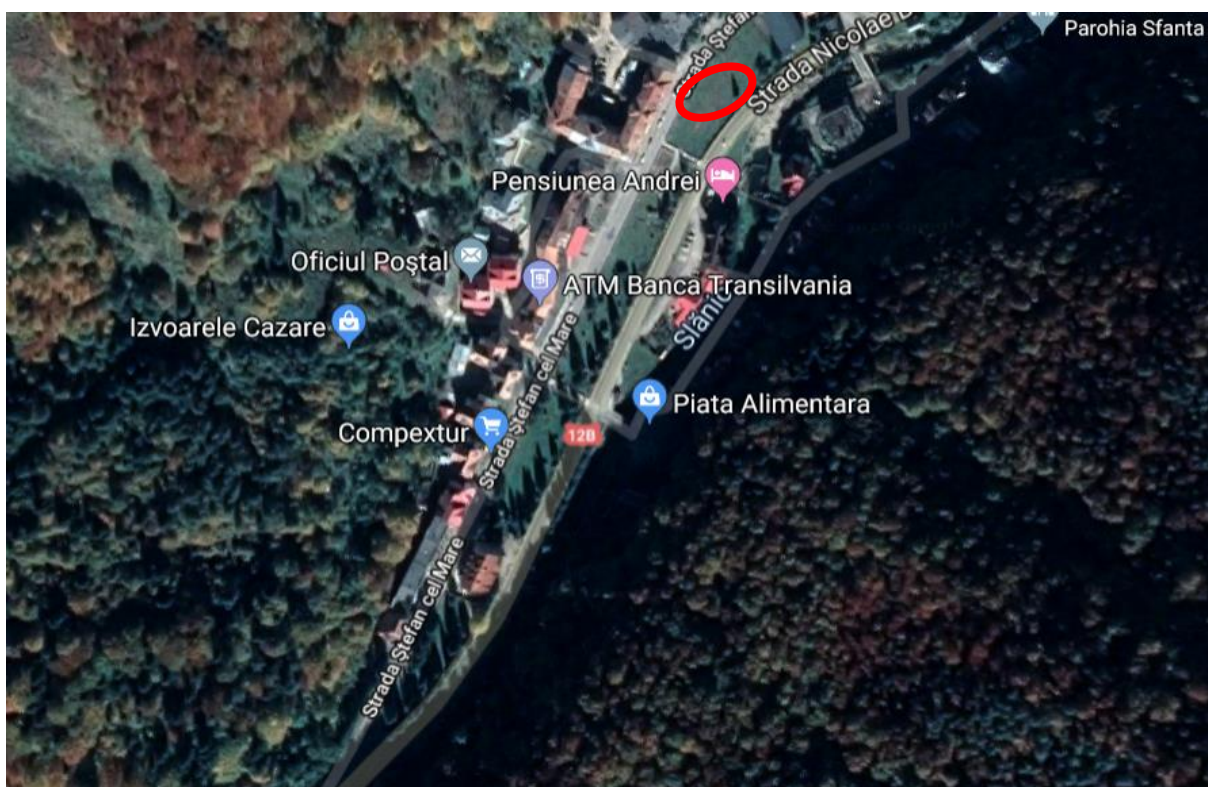
Orașul Slănic-Moldova este administrat de un primar și un consiliu local compus din 15 consilieri.

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 bandă de circulație pe fiecare sens.

3.2 Date despre vecinătăți și localizare



Spatiul comercial în cauză este amplasat în zona mediana a localității Slanic Moldova, din județul Bacău, la parter de bloc, cu vad comercial bun, având acces direct de pe strada (Stefan 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 Stefan 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, descrise mai sus, aflate în proprietatea S.C. DUMITRU 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 Dumitru SRL, încheiat în data de 20.12.2018;
- Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 153 din 08.02.1997;
- Încheiere de intabulare nr. 29098/18.12.2018 – soluționată ANCPI Bacău / OCPI Onesti;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 29098/18.12.2018 – soluționat ANCPI Bacău / OCPI Onesti;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de amplasament și delimitare, al corpului de proprietate – scară 1:500
- Memoriu tehnic;
- Fișa corpului de proprietate;
- Relevu spațiu comercial – scară 1:100

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 Insolvență Subțirelu Iolanda – Onesti, evaluarea s-a realizat pentru unitatea individuală, formată din construcții și terenul în cota indiviză în proprietate.

Sarcini: - conform extras CF 60057-C1-U2 Slanic Moldova nr. Cerere 298098 din 18.12.2018 – proprietatea este grevată de sarcini

C1 – Act Administrativ nr. 102461 din 18.03.2015 – emis de Serviciul Fiscal Municipal Onesti sechestrul asigurator la cerea Administrație Județene a Finanțelor Publice Bacău – Serviciul Fiscal Municipal Onesti pentru suma de 70.435 lei

C2 – Somatie nr. 340/2017 din 15.06.2017 – emis de BEJ Mititelu Iosif. Se notează Urmărirea Silitei imobiliare la cererea creditorului Banca Transilvania prin BEJ Mititelu Iosif pentru suma de 254.931,57 lei

C3 – Hotărârea Judecătorească nr. 685/2018 din 22.11.2018 emis de Tribunalul Bacău – se notează deschiderea procedurii generale a insolvenței împotriva debitoarei DUMITRU SRL

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 multinationale), 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 (zid 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 că piața este foarte puțin activă – adică 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 presupune 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, mărime, etc.) nu maximizează valoarea de piață, astfel încât nu o vom reține. Vom analiza CMBU a terenului construit.

Din studiul asupra pietei 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 piață

Abordarea prin piață - metoda comparației directe - poate fi utilizată pentru evaluarea imobilului analizat, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile, care să justifice această metodologie. În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date, pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între comparabile.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații au putut fi selectate comparabilele prezentate în anexa.

Pe baza acestor oferte, a informațiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate și a unei marje de negociere de pe piață, s-a întocmit o grila de piață cu elemente de comparație ce vor fi utilizate în analiza comparativă.

Pe baza comparabilelor alese, în Anexe, este prezentată grila cu analiza comparativă.

Deoarece în lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori și nu a unui interval de valori, evaluatorul a ales ca rezultat al evaluării, valoarea pentru care corecția totală brută a fost cea mai mică.

Valoarea de piață, determinată prin metoda comparației directe, este de :

59.634 Euro

5.3 Abordarea prin venit – metoda capitalizării veniturilor

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul prezentei proprietăți s-a estimat o chirie medie obținabilă de 4,5 EUR/mp.
- Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare și a gradului de neincasare. Conform informațiilor primite de la proprietar, pentru spațiile comerciale, gradul de neocupare este cuprins între 8% și 12%. În cazul de față 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) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume:
 - Cheltuielile fixe sunt cele care nu depind de gradul de utilizare (nu variază în funcție de acesta) și trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este complet ocupată sau nu. Cele mai relevante cheltuieli din această categorie sunt impozitul pe clădiri, taxele pe teren, asigurări. Deși nici aceste cheltuieli nu sunt tot timpul constante, ele nu variază mult de la an la an, nu fluctuează în raport cu gradul de ocupare și nu pot fi influențate de management. Din aceste motive cheltuielile fixe sunt relativ ușor de estimat.
 - Cheltuielile variabile : cele mai frecvent întâlnite cheltuieli din categoria celor variabile sunt: cheltuieli de management și administrație, comisioane închiriere, utilități – electricitate, gaz, apă, canalizare, încălzire, aer condiționat – curățenie, amenajări, reparații, salarii, întreținerea spațiilor de parcare, diverse: securitate și pază, aprovizionare.

Cheltuielile totale estimate sunt estimate la nivelul de cca. 2,5% din venitul brut pentru spații 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 observa ca rata de capitalizare calculata este coerenta cu informațiile publicate in revista "Valoarea oriunde este ea" – publicata de ANEVAR, in sensul ca este in intervalul publicat, lucru explicabil prin amplasamentul atractiv, in care se afla proprietatea de evaluat.

Conform revistei "Valoarea oriunde este ea", pentru spații comerciale / de birouri, amplasate in orase secundare (capitale de judet), rata este cuprinsa intre 10,5-11,5% conform Jones Lang LaSalle; cuprinsa intre 9,25%-10,75% conform Darian DRS; cuprinsa intre 10,5%-11,0% conform DTZ ECHINOX si cuprinsa intre 11%-12% conform The Advisers/Knight Frank.

Valoarea capitalizata se calculeaza cu formula $V_c = VNE / c$.

Valoarea proprietatii, prin abordarea prin venit, este de:

61.900 Euro

6. 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 piața.

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

Opinia finală asupra valorii:

VALOAREA DE PIAȚĂ A BUNURILOR IMOBILE

Spatiu comercial – 283.972 lei, echivalent 59.634 €

La un curs de schimb valutar de 4.7619 Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de **28.05.2019**.

Valoarea nu conține TVA.

Data: 28.05.2019

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



7. ANEXE

A. Documentar foto





B. Grila piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare		430	485	500
Tranzactie		da	da	da
Corectie pentru negociere		-5%	-5%	-5%
		-22	-24	-25
Amenajat	Da	Da	Da	Da

Pret ajustat	409	460	475
---------------------	------------	------------	------------

Drept de proprietate transmis	Proprietate deplina	Proprietate deplina	Proprietate deplina	Proprietate deplina
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		409	460	475
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		409	460	475
Conditii de vanzare	fara restrictii	similar	similar	similar
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		409	460	475
Conditii de piata	May-19	Apr-19	Mar-19	Apr-19
Corectie		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		409	460	475

Localizare	Slanic Moldova str. Stefan cel Mare nr. 18, parter bloc	Onesti str. Buciumului nr. 13, parter bloc	Onesti Calea Marasesti, parter bloc	Onesti Zona de Jos, parter bloc
Corectie		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Valoare corectie		-20	-23	-24
Suprafata	130,15	100,00	97,00	90,00
Corectie		23,2%	23,2%	24,7%
Valoare corectie		95	107	117
Calitatea finisajelor	Medii procentual	Peste medii	Peste medii	Peste medii
Corectie		-6%	-6%	-6%
Valoare corectie		-25	-25	-25
Vitrina	13,0	10	13	10
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	mobilat si utilat partial	fara
Corectie		0,0%	-3,0%	0,0%
Valoare corectie		0	-14	0
Vad comercial	Bun	Bun	Bun - F. Bun	Bun - F. Bun
Corectie		0,0%	-5,0%	-5,0%
Valoare corectie		0	-23	-24
Corectie totala		50	22	45
Corectie neta		50	22	45
		12,17%	4,83%	9,52%
Corectie bruta		140	191	189
		34,17%	41,48%	39,84%
Pret corectat		458	483	520
	Euro		RON	
Valoare adoptata		458	2.182	
		59.634	283.972	

C. Calcul capitalizare venit

A. Venituri					
	Spatiu / utilizare	suprafata	unitara	Chirie (€) lunara	anuala
1	Spatiu comercial	130,15	4,50	586	7.028
2				0	0
3				0	0
4				0	0
5				0	0
	Venituri din chirii	130,15	4,50	586	7.028
A.	Venit brut din inchiriere				7.028
A.1.	Venit brut efectiv				6.442
C.	Venit net din inchiriere				6.187
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%	586
Impozit pe proprietate	1,30%	91
Asigurare cladiri	0,50%	35
Cheltuieli aferente proprietarului	2,00%	129
Costuri cumulate		841
B. Costuri totale		841

6.187

10,0

61.871

294.762 lei	61.871 €
294.800 lei	rotunjit la 2 61.900 €

D. Comparabile utilizate si oferte de chirii

Comparabila 1



Salveaza ca favorit



43 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0744 594 326

Onesti, judet Bacau
Vezi pe harta

Puscalau Catalin
Pe site din aug 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vând spațiu comercial prin destinație, recent renovat, suprafața 100 mp

Onesti, judet Bacau | Adaugat de pe telefon | La 06:55, 11 aprilie 2019, Numar anunt: 181703549

Oferit de	Proprietar	Vanzare/Inchiriere	Vanzare
Suprafata utila	100 m²		

Vând spațiu comercial prin destinație -100 mp, Nu SE PLATESTE concesiune!

- spațiul are chirie cu contract de 250€+TVA/luna
- Hidroizolației și termoizolație nou făcute.
- centrală proprie, termopane, gresie integral, tavan casetat, contor electricitate separat, alarma
- Spațiul este compartimentat după cum urmează: Spațiu de expunere 40 mp, spațiu de depozitare cu intrare atât din zona de expunere cât și din exterior (are 2 intrări) 40 mp, birou+grup sanitar+magazie-20mp.
- este situat în zona comercială-Str Buciumului nr 13 și se pretează la mai multe tipuri de activități sau poate fi luat ca investiție pentru închiriere (pe contractul existent (contractul are valabilitate 5 ani) sau alt contract.
- se accepta și plata în 2-3 rate!!

<https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-prin-destinatie-recent-renovat-suprafata-100-mp-IDcipop.html#b46521f3f4;promoted>

Comparabila 2



☆
Salveaza ca
favorit

47 000 €
Negociabil

✉ Trimite mesaj

☎ 0744 485 177

📍 Onesti, judet Bacau
Vezi pe harta

👤
Dan Dobrescu
Pe site din oct 2013

Spatiu comercial / ap. 4 camere 97 mp, str. Marasesti

Onesti, judet Bacau | Adaugat La 07:13, 27 martie 2019, Numar anunt: 160292151





Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	97 m ²
Spatiu comercial / Apartament cu 4 camere, decomandat, format din 2 sufragerii, 2 dormitoare, 1 bucatarie, 2 holuri, 3 bai, balcon inchis in care se poate ajunge atat din ambele sufragerii, cat si din bucatarie. Are vedere atat in fata blocului, pe Calea Marasesti, cat si in spatele blocului. Suprafata utila este de 97 mp la care se adauga o boxa de cca 10 mp situata la subsolul blocului la care se poate ajunge printr-o trapa direct din apartament sau direct de la subsol. Apartamentul se preteaza atat pentru locuit cat si pentru desfasurarea unei activitati comerciale, fiind amplasat intr-o zona cu vad comercial foarte bun (vis-a-vis se gasesc magazinele Nevila si Carrefour Market--fostul Billa). Apartamentul este dotat cu centrala proprie aproape noua si instalatie de incalzire in cupru cu calorifere noi. Toate ferestrele sunt cu geam termopan, usa de la intrare este metalica, peretii sunt imbracati in rigips, podeaua este acoperita cu gresie si parchet in tot apartamentul, iar accesul in apartament se poate efectua atat din scara blocului, cat si din balcon. Spatiul este dotat cu centrala de alarma de efracție cu senzori de perimetru. Exista locuri de parcare atat in fata cat si in spatele blocului. Se ofera GRATUIT mobilierul de dormitor si de bucatarie, inclusiv electrocasnicele (chiuveta, cuptor, plita, hota - marca Whirlpool). Pretul este usor negociabil.			

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-ap-4-camere-97-mp-str-marasesti-IDaQzjh.html#b46521f3f4>

Comparabila 3

Un partener de încredere
Noi va găsim casa visurilor

Legislație
Contact

OFERTA NOASTRA

Vanzari
Inchinerii
Trimitte oferta

Curs valutar BNR
1€ = 4.7611 lei
1\$ = 4.2223 lei

14:35 Thu 11 Apr 2019

VIS MOB agentie imobiliara

Cauta

Spatiu comercial in Onesti
Home / Vanzari / Spatii Comerciale

PROIECTE IMOBILIARE
Poiana noua
Calculator taxe notariale

SPATIU COMERCIAL IN ONESTI
Cod: 2509
Pret: 45 000,00 EUR [Contacteaza agentie](#)



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:45.000 Euro negociabil.

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

ALTE OFERTE

publi24.ro
© marca rommedia

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

Urgent! spațiu central onești, 70 mp la 35.000 euro

35 000 EUR

📍 Bacau, Onești 📍 Vezi pe harta

Valabil din 09.04.2019 08:56:22



0724098098

👁 Vizualizat: 141

🚩 Raporteaza



CASA RIN

📞 Telefon validat

Vezi toate anunturile

👤 Urmareste

Distribuie anuntul pe



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

Agencia imobiliara Casa Rin ofera spre vanzare:

- spatiu comercial cu trafic intens, situat pe b-dul Republicii din Onești, în suprafata de 70 mp;
- compus din doua camere și dependințe, toaletă, birou, vitrină generoasă la strada principală;
- doua cai de acces, alee privată;
- spatiul 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>

Un partener de încredere
Nei va găsim casa visurilor

Legislație

Contact

OFERTA NOASTRA

Vanzari

Inchirieri

Trimitte oferta

Curs valutar BNR
1€ = 4.7611 lei
1\$ = 4.2223 lei

14:56 Thu 11 Apr 2019

VIS MOB agentie imobiliara

Cauta

Spatiu comercial-Onesti

Home / Vanzari / Spatii Comerciale



TEL: 0745.901.136

SPATIU COMERCIAL-ONESTI
Cod: 2077

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

PROIECTE IMOBILIARE

Poliana noua

Calculator taxe notariale

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 concediune, 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>

OFERTE CHIRII


 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 m ²		
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

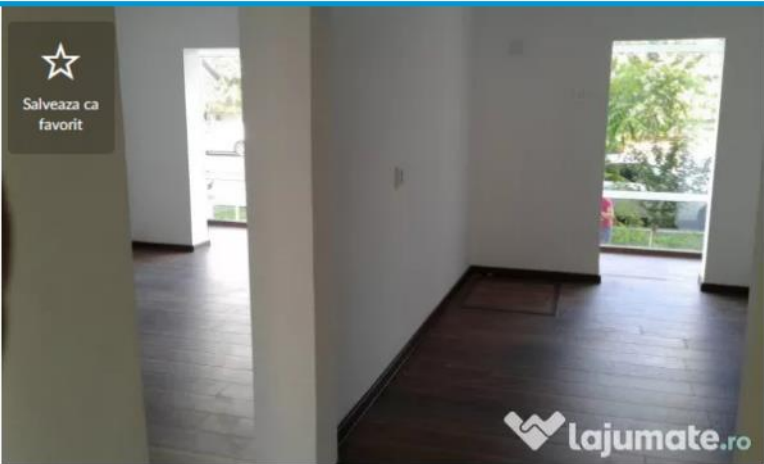
Agentia imobiliara: ACASA-Onesti

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 m²
-----------	-------------------	-----------------	-------------------------

Apartamentul se afla in zona de jos, strada marasesti iesirea spre Adjud. 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 noua la încheierea unui contract. Pretul se poate negocia în funcție de durata contractului. Vanzare: 47.000 E, negociabil

Numaru este de spania în 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

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>