15576/20.05.1

Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata chirie

Imobil „Chiosc" situat in Buhusi, str.Voioaga nr.3

Beneficiar
U.A.T.Buhusi, jud.Bacau

Mai 2019

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata a chiriei pentru imoilul « chiosc », situat in Buhusi str.Voioaga nr.3, proprietatea U.A.T.Buhusi, jud.Bacau.

Inspectia in teren si informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 03.05-15.05.2019.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 10.05.2019.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea de piata a chiriei pentru imobilul supus evaluarii, este:

VALOAREA de Piata chirie Imobil-"chiosc" (incinta spital)	**634 lei/luna (133 euro/luna), fara TVA** **7.604 lei/an (1.598 euro/an), fara TVA**

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

-nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de imobilele evaluate si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate

-inspectia proprietatii evaluate precum si investigatiile, analizele si calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a intocmit lucrarea

-informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse

-raportul a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 valabile la data de referinta

-raportul este supus doar acelor termeni de referinta prezentati in cadrul sau

-realizarea evaluarii precum si onorariul nu depind de valoarea raportata

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR si detine competenta de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu

Evaluator autorizat
IANCU PETRONELA
Legitimatie Nr. 13225
Valabil 2019
ANEVAR

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluator ing.Petronela Iancu, declara ca evaluarea a fost intocmita in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul etic si cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii supuse evaluarii
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Ing. Iancu Petronela - evaluator intreprinderi si proprietati imobiliare membra ANEVAR din anul 1995 cu legitimatie nr.13225, membru licitator atestat ANP cu licenta nr. 116/1996, desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate si in colaborare cu specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, dispun de o logistică adecvată executării lucrărilor: reţea de calculatoare, programe şi bănci de date specifice.

Experienţa evaluatorului se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, persoane fizice, institutii de stat, institutii bancare, inca din anul 1995.

2.2.Identificarea beneficiarului

Nume: U.A.T.Buhusi

Adresa: Buhusi, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea *valorii de piata* a chiriei pentru imobilul-"chiosc"), la data evaluarii (Mai 2019), fiind necesara pentru inchiriere.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

Imobilul supus inchirierii consta in:

-imobil in suprafata utila de 17,48 si suprafata construita de 21 mp are regim de inaltime P, avand nr.cadastral 63595-C6, inscris in CF 63595 a OCPI Buhusi, jud.Bacau.

2.5.Tipul valorii

Tipul de valoare, în relaţie cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunţat mai sus, cel al ***estimării valorii de piata a chiriei pentru imobilul-"chiosc" aflat in proprietatea*** U.A.T.Buhusi, s-a urmărit o estimare a **valorii de piaţă** = baza de evaluare, aşa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

" Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător

hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condiţiile pieţei sau în caracteristicile proprietăţii.

2.6.Data evaluarii

Data redactarii finale a raportului de evaluare este 15 Mai 2019.Evaluarea a fost efectuata pe baza preturilor in vigoare la 10.05.2019.

Cursul euro de referinta valabil la 10.05.2019 este 4,7584 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Inspectia imobilului s-a efectuat in ziua de 03.05.2019, in prezenta d-lui Razvan Tautu-serviciul "Urbanism", reprezentant UAT Buhusi.Cu prilejul inspectiei s-au efectuat urmatoarele:

*analiza starii de fapt a imobilului supus evaluarii;

*informare seismicitatea zonei;

*informare privind modul de comportare a constructiei in timpul exploatarii;

*informare privind impactul imobilului supus evaluarii asupra factorilor de mediu si a documentelor legate de acest aspect.

Au fost prezentate de catre proprietar, documentele solicitate care atesta dreptul de proprietate si anume: planul de amplasament si delimitare a imobilului, documentatie cadastrala, extras de carte funciara, Hotararea Consiliului Local.

2.8.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Documente puse la dispozitie de catre beneficiar;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2018

Informatii de piata : agentii imobiliare, www.imobiliare.ro, informatii proprietari

2.9.Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate in ceea ce priveste descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate; se considera ca actele de proprietate sunt valabile

-imobilul pentru care va fi estimata valoarea chiriei, este considerata ca fiind libera de orice sarcini

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

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

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

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

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

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative: -detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

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

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

2.11. Declaratia de conformitate

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

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

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.Prezentarea generala a localitatii

Orașul Buhusi se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistrița (la 235 m altitudine) la confluența pârâului Români cu râul Bistrița, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței, dincolo pe versanții sud-vestici ai dealului Runc. Este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhuși se ramifică șoseaua județeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgești, și șoseaua județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2). Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz.

Zona în care se găseşte proprietatea evaluată este zona mediana si anume zona Spitalului orasenesc Buhusi.

Zona de amplasament are acces la utilitati: electricitate, apa-canal, gaze, telefonie.

In zona sunt amplasamente cu proprietati rezidentiale-case unifamiliale si blocuri de locuinte, Spitalul orasenesc Buhusi, market LIDL. Imobilul se afla la o distanta de cca 350 m de centrul orașului.

Accesul la imobilul supus evaluarii se face prin drum asfaltat.

Concluzie privind amplasarea proprietăţii : zona de referinţă – zona urbana mediana, cu acces favorabil.

3.2.Prezentarea proprietatii

Proprietatea ce face obiectul evaluarii este amplasata in Buhusi, str.Voioaga nr.3, jud. Bacau, in zona mediana.

Imobilul pentru care va fi estimata valoarea chiriei, face parte dintr-o cladire cu regim de inaltime P, ocupand o suprafata construita de 21 mp, conform documentatie cadastrale.

Gradul de seismicitate al zonei este 7, regimul de inaltime al cladirilor din jur este P, P+1+M si P+6E.Sistematizarea verticala a terenului este buna.

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

Aprecierea starii tehnice a constructiei supuse evaluarii s-a efectuat in urma verificarii vizuale de catre evaluator.Nu au fost puse la dispozitie documentatii ale constructiei sau expertize efectuate de institutii specializate.

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

4. ANALIZA PIETEI

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Desi volatilitatea pietei este inca scazuta, raman in continuare o serie de incertitudini care determina o atitudine ezitanta a jucatorilor pietei. Exigentele acestora, in special cele provenite din partea sustinatorilor cererii, au determinat o crestere calitativa a pietei imobiliare si un echilibru mai bun intre calitate si pret.

Privite in ansamblu, sectorul atat rezidential cat si comercial a inregistrat o evolutie in general pozitiva, fiind, exclusiv dependent de cererea interna, cunoscand o usoara imbunatatire incepand cu trimestrul II al anului 2018. Totusi, perspectivele pietei imobiliare s-au imbunatatit usor, dovada fiind activitatile de prospectie a pietei si consolidarea portofoliilor de proprietati a unor dezvoltatori si investitori straini.

4.1.Analiza cererii

Cererea pentru imobile de tip comercial ramane si ea totusi scazuta, interesul este scazut pentru achizitionarea lor, aceasta datorandu-se lipsei de lichiditati a populatiei, incertitudinea locurilor de munca, reticenta bancilor pentru finantare.

Pe zona chiriilor pentru spatii comerciale, aceasta este mai activa decat cererea de cumparare.

Chiriile percepute pentru spatiile comerciale, in orasul Buhusi, variaza de la 2,5 la 17 chiar 20 euro/mp, functie de zona, dimensiuni, dotari si sistem constructiv.

4.2.Analiza ofertei

Din analiza de piata efectuata privind tranzactionarea proprietatilor de tipul celei supuse evaluarii s-a constatat ca acestea sunt destul de rare, tranzactiile ajung dupa perioade lungi de timp la finalizare. Doar oferta pentru imobile de tip rezidential ramane mai generoasa decat cererea dar si in acest caz lipsa investitorilor duce la stagnarea preturilor si in final la negocieri in favoarea cumparatorilor.

Oferta pentru inchiriere este si ea destul de mica, orasul Buhusi, aceasta datorandu-se unui potential economic scazut.

4.3.Analiza echilibrului pietei

Segmentul imobilelor cu destinatie comerciala nu este marcat de disponibilitate generoasa, vanzarea acestora datorandu-se si de incapacitatea proprietarilor de a le mai intretine si reticenta fata de chiriasi.

Nici segmentul imobilelor inchiriate nu este prea generos, inchirierea acestora realizandu-se dupa o expunere pe piata destul de mare si la preturi negociate de regula in favoarea chiriasilor.

5.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 "cea mai buna utilizare" reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

5.1. Cea mai buna utilizare a amplasamentului

Cea mai buna utilizare a amplasamentului presupune utilizarea unei proprietati bazata pe ipoteza ca aceasta este libera sau poate deveni libera prin demolarea oricaror constructii.

In cazul imobilului propus spre inchiriere, cea mai buna utilizare poate fi aceea de spatiu comercial de mici dimensiuni (chiosc alimentar sau farmacie), utilizari care sun foarte adecvate tinand cont de amplasament si anume incinta spital .

5.2.Cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Practic tinand cont de dotarea existenta si de dimensiuni, cea mai probabila utilizare pentru terenul construit este aceea de proprietate imobiliara de tip comercial.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta abordare:

-este posibila fizic
-este fundamentata adecvat
-este financiar fezabila
-valoarea proprietatii conduce la cea mai mare valoare

Rezulta astfel, ca CMBU pentru imobilul supus evaluarii, este aceea de **proprietate imobiliara de tip comercial.**

6. EVALUARE

Abordările în evaluare descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Bazele evaluarii

In practica economica evaluarea unei societati comerciale sau a unui activ presupune folosirea mai multor metode pentru a stabili valori nuantate care sa constituie baza de pornire in diverse negocieri comerciale.

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

*SEV 100– Cadrul general
*SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
*SEV 102 – Implementare
*SEV 103 – Raportare
*SEV 104 – Tipuri ale valorii

Obiectul raportului de evaluare si scopul lucrarii, ne-a determinat sa utilizam metoda SEV 100 – Cadrul general.

Astfel, valoarea proprietatii supuse evaluarii se va obtine prin aplicarea metodei comparatiei de piata conducand la o valoare de piata asa cum este mentionata in Standardele ANEVAR si anume: *"Valoarea de piata reprezinta suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketimg adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri".*

Abordările în evaluare descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 - Cadrul general sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor

efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viaţă utilă şi indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea activului.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

• capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

• fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,

• diferite modele de evaluare a opţiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicaţie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia preţul, pe care un cumpărător de pe piaţă îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepţia cazului în care sunt implicaţi factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc şi alţii asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puţin atractiv decât alternativa in care ar putea fi cumpărata sau construita, din cauza vârstei sau a deprecierii. În acest caz, trebuie făcute corecţii asupra costului activului alternativ, în funcţie de *tipul valorii* cerut.

6.2.Evaluarea

6.2.1.Metoda comparatiilor de piata

Aceasta metoda consideră că preţurile pentru chirii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata a chiriei poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe

piaţă ale chiriilor unor proprietăţii competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru estimarea valorii chiriei pentru imobilul-"chiosc", proprietatea U.A.T.Buhusi, s-a realizat o analiza a pietei locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Spatiu comercial, str.Republicii	Spatiu comercial, str.Republicii (central)	Spatiu comercial, str.Republicii 21	Spatiu comercial, str.N.Balcescu
50 mp	50 mp	60 mp	65 mp
Oferta Mai 2019	inchiriat 2019	Oferta martie 2019	inchiriat 2019
10 euro/mp	15 euro/mp	5 euro/mp	17 euro/mp
Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata

Estimarea valorii chiriei de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând apoi aceste proprietăţi cu cea supusa evaluarii. Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi care influenţează valoarea.

Elemente de comparatie	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**	**Comparabila 4**	**Spatiul supus inchirierii**
DATA EVALUARII			**Mai 2019**		
Curs euro la 10.05.2019			**4.7584**		
Numar cadastral					
Pret de oferte/tranzactii (euro/mp)	**10**	**15**	**5**	**17**	
Drept de proprietate transmis	*deplin*	*deplin*	*deplin*	*deplin*	*deplin*
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	10	15	5	17	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	10	15	5	17	
Tip imobil	spatiu parter bloc	spatiu parter bloc	extindere bloc	spatiu parter bloc	imobil independent
Ajustare	10%	10%	45%	10%	
Pret ajustat (euro)	1	1.5	2.25	1.7	
Valoare corectata(euro/mp)	11	17	7	19	
Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	

Valoare corectata(euro/mp)	11	17	7	19	
Utilizare	*comerciala*	*comerciala*	*comerciala, administrativa*	*comerciala, productie*	*comerciala, administrativa(servicii paza)*
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	11	17	7	19	
Conditii de piata	*oferta/Mai 2019*	*inchiriat Mai 2019*	*oferta/aprilie 2019*	*inchiriat Mai 2019*	*Mai 2019*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	0%	-5%	0%	
Pret ajustat (euro)	-1	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	10	16.50	7	19	
Localizare	*Buhusi, str.Republicii*	*Buhusi, str.Republicii (central)*	*Buhusi, str.Republicii 21*	*Buhusi, str.N.Balcescu*	*Buhusi, str.Voioaga nr.3 (incinta spital)*
Ajustare pt localizare	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro)	-1	-2	-1	-2	
Valoare corectata(euro)	9.41	14.85	6.20	16.83	
Finisaje/confort	superioare	superioare	superioare	superioare	medii
Ajustare	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro)	-1	-1	-1	-2	
Valoare corectata(euro/mp)	8.46	13.37	5.58	15.15	
Subsol	*fara*	*fara*	*fara*	*fara*	*fara*
Ajustare	0%	0%	0%	-5%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	-0.8	
Valoare corectata(euro/mp)	8	13.37	6	14	
Caracteristici fizice cladire(Acd)	*50*	*50*	*60*	*65*	*17.48*
Ajustare	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0.8	-1.3	-0.56	-1.44	
Valoare corectata(euro/mp)	7.62	12.03	5.02	12.95	
Utilitati	*toate - el, a, gaz*	*toate - el, a, gaz*	*toate - el, a, gaz*	*toate - el, a, gaz*	*toate - el, a, gaz*
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	7.62	12.03	5.02	12.95	
Corectie totala bruta	4.38	5.97	4.48	7.45	
Pondere corectie bruta	43.82%	39.81%	89.58%	43.82%	
Numar corectii	4	4	5	5	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**8**
VALOARE TOTALA euro/luna					**133**
VALOARE TOTALA lei/luna					634
VALOARE TOTALA lei/an					7,604

CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrarii de evaluare a imobilului, mai sus mentionat, s-a facut tinandu-se seama de prevederile, normele si recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.

In acest fel valoarea chiriei proprietatii evidentiata in lucrare este valabila la data prezentei lucrari.

-Metoda comparatiilor de piata

Valoare chirie imobil = 634 lei/luna, echivalent 133 euro/luna lei (Euro)

Opinia evaluatorului, este ca valoarea de piata a chiriei estimata pentru proprietatea supusa evaluarii, este de 634 lei/luna, echivalent 133 euro/luna, valoare rezultata prin Metoda comparatiilor de piata.

Valoarea propusa nu include T.V.A.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Valoarea tine cont de caracteristicile si starea proprietatii imobiliare, asa cum sunt ele prezentate in prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

A fost propusa valoarea rezultata in Abordarea prin comparatii, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale pietei locale. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

evaluator ANEVAR
ing.Petronela Iancu
legitimatie 13225

Mai 2019 – Bacau

POZE IMOBIL









