

Nr. 9900/ 10.05.2011

# RAPORT DE EVALUARE

## SPAȚIU COMERCIAL



Adresa: Orasul Galati, Cartier Dunarea, Micro 20, Str. Victor Vilcovici ( fosta str. Galati nr. 5 ),  
bl. PR3A, sc. 1, Jud. Galati  
Client: S.C. GRESTINCOM S.R.L. GALATI  
Destinatar: S.C. DRESTINCOM S.R.L. GALATI

Data: 10 mai 2011

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale **DARIAN DRS S.A.** și al **S.C. GRESTINCOM SRL.**

# 1 Partea I - INTRODUCERE

Către: S.C. GRESTINCOM SRL GALATI

Data: 10.05.2011

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul S.C. DARIAN DRS S.A. a inspectat în teren și realizat evaluarea următoarei proprietăți: „SPATIU COMERCIAL” situat în Galati, Cartier Dunarea, Micro 20, str. Victor Vilcovici ( fosta str. Galati nr. 5 ), bl. PR3A, sc. 1, Jud. Galati. Proprietatea supusă evaluării se compune din : constructia cu destinatia de spațiu comercial, regim de inaltime P+D, cu suprafata totala construita de Sc = 518 mp, suprafata utila Su = 423.5 mp, parterul fiind compus din 6 camere cu suprafata construita de Sc = 194.18 mp si demisolul compus din 10 camere cu suprafata construita de Sc = 323.82 mp, impreuna cu dreptul de coproprietate fortata si perpetua in cota indiviza de 20.37% asupra spatiilor auxiliare, dotarilor si utilitatilor care prin natura lor nu pot fi folosite decat in comun si dreptul de folosinta asupra terenului aferent, in suprafata de 87.28 mp. Proprietatea este înscrisă în cartea funciara nr. 4487/N/Galati a localitatii cadastrale Galati, număr topo 1861/1. Un extras recent de carte funciara nu a fost pus la dispozitia evaluatorului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea este libera de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect. Clientul evaluarii este SC GRESTINCOM SRL.

Data de referință a evaluării este 10 mai 2011. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,0885. Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator DAN VRINCEANU în data de 24.02.2011. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

In estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardului Internațional de Evaluare IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare, Standardului Internațional de Aplicație in Evaluare ,GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare.

A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordarilor aplicate au fost :

**Vcomparatie = 275.300 EUR echivalent 1.125.600 lei**

**Vcapitalizare = 288.800 EUR echivalent 1.180.800 lei**

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

**275.300 EUR (echivalent 1.125.600 lei)**

- valoarea include cotele părți indivize aferente spațiului

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2007. Evaluatorul a respectat și prevederile procedurilor sistemului propriu de asigurare a calității certificat de SGS.



## 1.1 CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către DAN VRINCEANU în data de **24.02.2011** însoțit de **reprezentantul proprietarului**.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN11- Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma DARIAN ROM SUISSE are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate de către evaluator DAN VRINCEANU.

EVALUATOR,  
DAN VRINCEANU



## 2 Partea II-a – PREMISELE EVALUĂRII

### 2.1 Misiunea de evaluare

Conform prevederilor contractului nr. 4889 (înregistrat la evaluator în baza sa de date DARIANX), misiunea de evaluare este următoarea:

<b>Subiectul evaluării:</b>	proprietatea comercială (spațiu comercial și cote părți indivize aferente), Cartier Dunarea, Micro 20, str. Victor Vilcovici ( fosta str. Galati nr. 5 ), bl. PR3A, sc. 1, oraș Galati, Jud. Galati.
<b>Scopul evaluării:</b>	estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior
<b>Drepturi de proprietate:</b>	s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al S.C. GRESTINCOM S.R.L. Galati asupra proprietății evaluate. Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 4487/N/Galati, număr topo 1861/1. Cotele părți indivize aferente sunt înscrise în CF colectiva Galati.Un extras recent de carte funciara nu a fost pus la dispozitia evaluatorului. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea este libera de sarcini
<b>Destinația evaluării:</b>	<b>Stabilirea valorii de piata</b>
<b>Standarde de evaluare:</b>	<b>IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare</b>
<b>Tipul valorii:</b>	<b>Valoarea de piață</b>
<b>Definiția valorii:</b>	Conform IVS1, valoarea de piață este definită astfel: <i>“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>
<b>Sfera evaluării:</b>	este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața municipiului Galati, în zone mediane. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.
<b>Client:</b>	SC GRESTINCOM SRL cu sediul in Jud. Galati, localitatea Galati
<b>Destinatar:</b>	<b>SC GRESTINCOM SRL</b>



**2.2 Data evaluării**

Data de referință a evaluării este 10 MAI 2011, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la jumătatea lunii mai 2011.

**2.3 Data inspecției**

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 24 februarie de către evaluator DAN VRINCEANU, în prezența reprezentantului S.C. GREȘTINCOM S.R.L.. Au fost inspectate construcția, terenul, amenajările acestuia, analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcțiilor de pe amplasament.

**2.4 Moneda raportului**

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4,0885 lei/1EUR.

**2.5 Ipoteze și condiții speciale, neobișnuite sau extraordinare**

În conformitate cu informațiile primite de la reprezentantul proprietarului, acestea nu prezintă condiții neobișnuite (ca stare, caracteristici sau utilizare) care să afecteze opinia evaluatorului. Evaluarea a fost realizată ca atare.

**2.6 Informații și surse de informații utilizate**

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- € Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul S.C.GREȘTINCOM SRL
- € Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extrase de carte funciară, schițe ale clădirii.
- € Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate
- € Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
- € Istoricul proprietății
- € Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- € Date privind piața imobiliară locală
- € Baza de date a evaluatorului
- € Standardele internaționale de evaluare – IVS 2007
- € Bibliografie de specialitate.



## 2.7 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul **S.C. GRESTINCOM SRL**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

## 2.8 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 2.9 Ipoteze generale și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1. Ipoteze:

- ⇒ Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este valid și marketabil, fără restricții. Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentele prezentate.
- ⇒ Suprafețele utilizate în evaluare sunt cele preluate din documentele puse la dispoziția clientului. Pe teren nu s-au observat neconcordanțe față de dimensiunile din documente și nu s-au făcut măsurători.
- ⇒ Proprietatea este evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini.
- ⇒ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a stabili veridicitatea și acuratețea acestora.
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului, sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății evaluate, decât cele care sunt menționate în mod expres în cadrul prezentului raport. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.





- ⇒ Situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.
- ⇒ Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor.
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- ⇒ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau a proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ⇒ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în concordanță cu faptele ce sunt disponibile la data evaluării.
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.

## 2. Condiții limitative:

- ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ⇒ 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;
- ⇒ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



### 3 Partea a III -a – PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală

Proprietatea supusă evaluării se compune dintr-un spațiu comercial situat în Galați, Cartier Dunarea, Micro 20, str. Victor Vilcovici (fosta str. Galați nr. 5), bl. PR3A, sc. 1, Jud. Galați. Proprietatea supusă evaluării se compune din : construcția cu destinația de spațiu comercial, regim de înălțime P+D, cu suprafața totală construită de  $Sc = 518$  mp, suprafața utilă  $Su = 423.5$  mp, parterul fiind compus din 6 camere cu suprafața construită de  $Sc = 194.18$  mp și demisolul compus din 10 camere cu suprafața construită de  $Sc = 323.82$  mp, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetua în cota indiviză de 20.37% asupra spațiilor auxiliare, dotărilor și utilitatilor care prin natura lor nu pot fi folosite decât în comun și dreptul de folosință asupra terenului aferent, în suprafața de 87.28 mp



#### Inscris CF. Documente de intrare în proprietate

Proprietatea este înscrisă în CF nr. 4487/N/Galați, Nr. Top 1861/1. Proprietatea a intrat în proprietatea S.C. GREȘTINCOM SRL. în anul 2003 în baza :

- CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT. NR. 1480/12.08.2003 BNP FLOAREA URS

#### Descriere legală. Sarcini, servituti, superficii

Descrierea legală (conform CF) a proprietății este următoarea:

- *“Spațiu comercial – situat în Galați, Cartier Dunarea, Micro 20, str. Victor Vilcovici (fosta str. Galați nr. 5), bl. PR3A, sc. 1, Jud. Galați. Proprietatea supusă evaluării se compune din : construcția cu destinația de spațiu comercial, regim de înălțime P+D, cu suprafața totală construită de  $Sc = 518$  mp, suprafața utilă  $Su = 423.5$  mp, parterul fiind compus din 6 camere cu suprafața construită de  $Sc = 194.18$  mp și demisolul compus din 10 camere cu suprafața construită de  $Sc = 323.82$  mp, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetua în cota indiviză de 20.37% asupra spațiilor auxiliare, dotărilor și utilitatilor care prin natura lor nu pot fi folosite decât în comun și dreptul de folosință asupra terenului aferent, în suprafața de 87.28 mp “*

Un extras recent de carte funciara nu a fost pus la dispoziția evaluatorului. Evaluarea a fost făcută în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini.

#### Ocupanți. Contracte de concesiune. Contracte de închiriere

La data inspecției spațiul era liber..





În această ipostază și cele de mai sus fiind consemnate, proprietatea este considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini.

### 3.2 Istoricul proprietății

Proprietatea este construită la început anilor 1992 și a schimbat mai mulți proprietari în acest interval de timp. S-au făcut lucrări de amenajări interioare și ale fațadei la scurt timp după achiziționarea de către actualul proprietar. Evaluatorului nu îi sunt cunoscute datele tranzacțiilor anterioare.

### 3.3 Date privind zona, vecinătățile și localizarea.

Proprietatea este situată într-o zonă mediana a orasului Galati – cartier Micro 20, Jud. Galati.

Municipiul Galati este un centru industrial și comercial. După 1990 orașul s-a dezvoltat foarte mult, s-au realizat multe investiții în toate domeniile și a devenit un centru economic puternic.

#### **Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei**

Proprietatea evaluată este amplasată pe strada Victor Vilcovici ( fosta str. Galati nr. 5 ), într-o zonă mediana, cu acces rapid și facil spre și dinspre zona „0” a municipiului Galati.



**Caracteristicile cladirilor din zona ( nivel de înălțime, vârstă, densitate). Vecinătăți**

Vecinătățile imediate sunt alte imobile cu regim similar de înălțime, cu spații comerciale.

În zona se afla :

- Piata Dunarea
- Piata Micro 20
- Restaurant si Hotel Magnus
- Banca Transilvania
- Banca Comerciala Romana
- BRD GSG
- Diverse spatii comerciale
- Supermarketul Kaufland, Billa
- Real, Selgross

**3.4 Descrierea terenului****Identificare. Suprafața. Raport laturi. Front stradal**

Terenul în cota indiviza de 87.28 mp.

**Rețele de utilități exterioare**

Utilitățile aferente existente în spațiul comercial sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz, rețea telefonică.

**Acces**

Accesul auto și pietonal se poate efectua direct din str.Victor Vilcovici. În zonă există mijloace de transport în comun înspre principalele zone ale orașului. Cele mai apropiate locuri de parcare amenajate sunt pe str. Otetarilor, posibilitățile de parcare din imediata apropiere a spațiului evaluat fiind multiple.



### 3.5 Descrierea construcțiilor

#### Identificare. Arie

Este o cladire cu **finsaje medii**. Suprafețele clădirii sunt:

- **aria utila ( Su ) – 423.5 mp**

#### Data construirii. Caracteristici constructive

Anul construirii : aprox. 1992.

Caracteristicile sale constructive sunt:

- |                                     |                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ➤ <b>fundații</b>                   | fundații continue din piatra si beton           |
| ➤ <b>structura</b>                  | zidărie portantă de cărămidă                    |
| ➤ <b>planșee</b>                    | din beton peste nivelele inferioare             |
| ➤ <b>închideri</b>                  | cărămidă                                        |
| ➤ <b>compartimentări interioare</b> | zidărie de cărămidă                             |
| ➤ <b>acoperiș</b>                   | tip șarpantă lemn, cu învelitoare tabla         |
| ➤ <b>pardoseli</b>                  | gresie.                                         |
| ➤ <b>tencuieli</b>                  | gletuite                                        |
| ➤ <b>zugrăveli</b>                  | lavabile, decorative                            |
| ➤ <b>tamplarie</b>                  | PVC si geam termopan                            |
| ➤ <b>instalații sanitare</b>        | la grupurile sanitare, apa, canalizare,         |
| ➤ <b>instalații electrice</b>       | alimentare la surse de curent, prize, iluminat, |
|                                     | curenți slabi                                   |
| ➤ <b>încălzire</b>                  | centrala termica                                |

#### Compartimentări

Disponerea spațiilor este prezentată în planul anexat.

### 3.6 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței)

#### Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este în zona mediana a orașului, Micro 20 – str. Victor Vilcovici. Este un spațiu comercial la parter, situat într-o clădire veche, finisat, cu cotele sale părți indivize aferente.

Proprietatea este utilizabilă eficient de către un singur ocupant.

Astfel **pieța specifică proprietății** este cea a proprietăților comerciale situate la parter de clădire în zona mediana a municipiului Galati.

#### Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața spațiilor comerciale din zona mediana a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților (survenită după anul 1990) și privatizarea întreprinderilor cu obiect de activitate comerț care aveau spații centrale. De la un an la altul chirile au crescut și prețurile de tranzacționare de asemenea. Cele mai ridicate



prețuri au fost în a doua parte a anului 2007 când chiriile pentru spații ultracentrale depășeau 30 EUR / mp iar pentru tranzacții se vehiculau prețuri care depășeau 3000 EUR/mp.

Începând cu anul 2008 cererea pentru spațiile centrale s-a redus. Primul impact negativ a fost apariția crizei economice. Toate spațiile comerciale din oraș au avut de suferit dar în special cele centrale. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Nivelul chiriilor a scăzut din 2008 continuu și au scăzut și prețurile pentru spațiile comerciale centrale. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să scadă. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

**Cererea** pentru acest tip de proprietăți de manifestă mai ales pentru închiriere. Potențialii chiriași sunt firme care doresc să dezvolte activități comerciale sau prestatoare de servicii în zona centrală. De menționat este că prin amplasare spațiul este mai atractiv pentru prestatorii de servicii. Această cerere a scăzut în ultima perioadă iar multe din firmele care aveau deja închiriate spațiile au renegociat chiriile în jos. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spațiu este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziție.

**Oferta** de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate în zone similare ca și atractivitate din Galați. Oferta de proprietăți este însă în continuare limitată la vânzare, dar foarte bogată la închiriere. Zonele principale sunt zona comercială de pe str. Brailei, unde vadul comercial este apreciat ca fiind bun.

#### **Echilibrul pieței. Date de piață**

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare și închiriere.

#### **Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare**

Chiriile pentru spații comerciale în zona similară variază de la 8 la 12 EUR/mp, există încă și chirii mai ridicate dar mulți dintre chiriași le renegociază în sensul scăderii acestora. Ofertele pentru închiriere **depășesc încă 10 EUR/mp**.



**Date despre tranzactii (terenuri si / sau proprietati)**

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața construcțiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc., un interval mai des întâlnit pe piață în zona similara fiind 650 – 1100 EUR/mp.



## 4 Partea a IV -a – ANALIZA DATELOR

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU - reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca „*cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

În cazul de față terenul este cotă parte indiviză și nu se pune problema demolării proprietății. Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Alternativele cele mai probabile de utilizare, având în vedere amplasarea și dimensiunile spațiului sunt cele de proprietate comercială. Alternativa 1 este cea de utilizare ca și spațiu comercial de prestare servicii (utilizarea prezentă) iar alternativa 2 de utilizare ca și reprezentanță de firmă, bancă etc. Din punct de vedere legal ambele sunt fezabile și sunt posibile fizic.

Tabelul următor prezintă elementele luate în considerare la analiza fezabilității financiare pentru fiecare alternativă. Pentru fiecare caz s-au luat în considerare chiriile obținabile pe piață pentru tipul de utilizare definit, gradul de ocupare previzionat, ratele de capitalizare brute aferente de pe piață, cheltuielile necesare pentru amenajare, reconversie etc.

Estimările de mai sus conduc la o maximizare a valorii pentru alternativa de utilizare ca spațiu comercial (prestare de servicii) – astfel, în opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare este astfel cea de proprietate comercială.

### 4.2 Evaluarea terenului

Având în vedere că terenul este cotă parte indiviză și o cota proprietate, acesta nu s-a evaluat distinct.





#### 4.3 Abordarea prin comparații

##### Analiza calitativă

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau ofertate pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

In cazul de față, numărul tranzacțiilor cu acest tip de proprietate s-a redus simțitor din a doua parte a anului 2008, oferta de proprietăți similare fiind însă în creștere. De asemenea, condițiile pieței în ultimele 12 luni s-au schimbat foarte mult, având acum o piață a cumpărătorilor.

S-a aplicat ca metodă analiza calitativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile considerate sunt:

Analiza clasamentului este prezentată în cele ce urmează:



Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietăți comparabile comparație			
			1	2	3	4
0	Pret ( euro)		60.000	60.000	65.850	175.000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	intergral	intergral	intergral	intergral	intergral
2	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fara	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pieței:	prezent	05.10.2010	07.02.2011	22.03.2011	22.03.2011
	Adresa	Micro 20, str. Victor Valcovici nr. 5, bl. PR3A sc. 1, parter	Micro 19 - Otelarilor nr. 26 - vis-a-vis Hotel Magnus	Micro 20	Micro 19 - str. Otelarilor	Micro 19 - str. Brailei
7	Localizare:	favorabil	similare	similare	superior	superior
8	Caracteristici fizice					
	Suprafata teren	cota indiv+ prop	cota indiv	cota indiv	cota indiv	cota indiv
	Suprafata teren in exces	0	0	0	0	0
	Expunere la strada (vitrina)	10,2 ml	8ml	6 ml	16 ml	12 ml
	Arie utila	423,5	50	55	53	135
	Vechime	1992	1987	1985	1987	1990
	Finisaj	medii	imbunatatite	imbunatatite	superioare	imbunatatite
	Raport arie zona depozitare / arie zona expunere	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2
	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	apa, canalizare, electricitate, centrala termica	apa, canalizare, electricitate, termoficare	apa, canalizare, electricitate, termoficare	apa, canalizare, electricitate, termoficare	apa, canalizare, electricitate, centrala termica
9	Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
10	Cea mai buna utilizare:	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
	Pret / mp (EURO)		1200	1091	1242	1296
	Aria desfasurata	423,5				

Grila de comparații este următoarea :

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Micro 20, str. Victor Valcovici nr. 5, bl. PR3A sc. 1, parter	Micro 19 - Otelarilor nr. 26 - vis-a-vis Hotel Magnus	Micro 20	Micro 19 - str. Otelarilor	Micro 19 - str. Brailei
Pret vanzare		60.000	60.000	65.850	175.000
Pret vanzare unitar		1.200	1.091	1.242	1.296
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-180	-168	-186	-194
Pret de vanzare corectat		1.020	923	1.056	1.102
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate	intergral	intergral	intergral	intergral	intergral



<b>transferat</b>					
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala drept de proprietate					
<b>Pret corectat</b>		<b>1.020</b>	<b>923</b>	<b>1.056</b>	<b>1.102</b>
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>					
<b>Conditii de finantare</b>	<b>normale</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>1.020</b>	<b>923</b>	<b>1.056</b>	<b>1.102</b>
<b>CONDITII DE VANZARE</b>					
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>1.020</b>	<b>920</b>	<b>1.060</b>	<b>1.100</b>
<b>CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE</b>					
<b>Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
Corectie procentuala		0	0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>1.020</b>	<b>920</b>	<b>1.060</b>	<b>1.100</b>
<b>CONDITII DE PIATA</b>					
<b>Conditii de piata ( timpul )</b>	<b>prezent</b>	<b>05.10.2010</b>	<b>07.02.2011</b>	<b>22.03.2011</b>	<b>22.03.2011</b>
Corectie procentuala		-10%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		-100	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>920</b>	<b>920</b>	<b>1.060</b>	<b>1.100</b>
<b>LOCALIZARE</b>					
<b>Localizare</b>	<b>Micro 20, str. Victor Valcovici nr. 5, bl. PR3A sc. 1, parter</b>	<b>Micro 19 - Otelarilor nr. 26 - vis-a-vis Hotel Magnus</b>	<b>Micro 20</b>	<b>Micro 19 - str. Otelarilor</b>	<b>Micro 19 - str. Brailei</b>
	<b>favorabil</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>
Corectie procentuala		0%	0%	-5%	-10%
Corectie totala localizare		0	0	-50	-110
<b>Pret corectat</b>		<b>920</b>	<b>920</b>	<b>1.010</b>	<b>990</b>
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
<b>Teren in exces</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Corectie unitara</b>		0	0	0	0
Corectie totala teren in exces		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>920</b>	<b>920</b>	<b>1.010</b>	<b>990</b>
<b>Expunere la strada</b>	<b>10,2 ml</b>	<b>8ml</b>	<b>6 ml</b>	<b>16 ml</b>	<b>12 ml</b>
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>920</b>	<b>920</b>	<b>1.010</b>	<b>990</b>
<b>Raport arie zona expunere / arie zona depozitare</b>	<b>1 / 2</b>	<b>1 / 2</b>	<b>1 / 2</b>	<b>1 / 2</b>	<b>1 / 2</b>
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>920</b>	<b>920</b>	<b>1.010</b>	<b>990</b>
<b>Aria utila</b>	<b>424</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>135</b>
Corectie unitara		-15%	-15%	-15,0%	-10,0%
Corectie totala aria utila		-138	-142	-152	-99
<b>Pret corectat</b>		<b>780</b>	<b>780</b>	<b>860</b>	<b>890</b>
<b>Vechime - an constructie</b>	<b>1992</b>	<b>1987</b>	<b>1985</b>	<b>1987</b>	<b>1990</b>
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0	0
<b>Pret coectat</b>		<b>780</b>	<b>780</b>	<b>860</b>	<b>890</b>
<b>Finisaje</b>	<b>medii</b>	<b>imbunatatite</b>	<b>imbunatatite</b>	<b>superioare</b>	<b>imbunatatite</b>
Corectie unitara		-2	-2	-3	-2
Corectie totala finisaje		-120	-130	-160	-270
<b>Pret corectat</b>		<b>660</b>	<b>650</b>	<b>700</b>	<b>620</b>
<b>Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / alte)</b>	<b>apa,canalizare,electricitate,centrala termica</b>	<b>apa, canalizare,electricitate,termoficare</b>	<b>apa, canalizare,electricitate,termoficare</b>	<b>apa, canalizare,electricitate,termoficare</b>	<b>apa,canalizare,electricitate,centrala termica</b>
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala utilitati		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>660</b>	<b>650</b>	<b>700</b>	<b>620</b>
<b>Caracteristici economice</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Corectie unitara		0	0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>660</b>	<b>650</b>	<b>700</b>	<b>620</b>
<b>Utilizare ( zonare) - cea mai buna utilizare</b>	<b>comercial</b>	<b>comercial</b>	<b>comercial</b>	<b>comercial</b>	<b>comercial</b>
Corectie unitara		0%	0%	0%	0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>660</b>	<b>650</b>	<b>700</b>	<b>620</b>
<b>Componente non-imobiliare ale valorii</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>
Corectie unitara		0	0	0	0



Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>660</b>	<b>650</b>	<b>700</b>	<b>620</b>
<b>Corectie totala neta</b>		<b>358</b>	<b>272</b>	<b>362</b>	<b>479</b>
<b>Corectie totala neta (%)</b>		<b>35%</b>	<b>29%</b>	<b>34%</b>	<b>43%</b>
<b>Corectie totala bruta</b>		<b>358</b>	<b>272</b>	<b>362</b>	<b>479</b>
<b>Corectie totala bruta (%)</b>		<b>35%</b>	<b>29%</b>	<b>34%</b>	<b>43%</b>
<b>Opinie</b>	<b>650</b>	<b>euro/mp</b>	Curs	<b>4,0885</b>	
	<b>275.300</b>	<b>euro</b>	Data	<b>10.mai.11</b>	
	<b>1.125.600</b>	<b>RON</b>			



Corecțiile aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei – toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 15%, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocieri similare
- Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare corecții
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare corecții
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare corecții
- Cheltuieli imediat după cumpărare – nu au fost necesare corecții
- Condiții de piață: au fost necesare comparabilei 1, celelalte oferte fiind de dată recentă
- Pentru localizare:
  - Comparabilei 3 i s-a aplicat corecție negativă de - 5% pentru localizarea superioară, comparabilei 4 i s-a aplicat o corecție negativă de -10% pentru localizarea superioară .
- Pentru caracteristici fizice:
  - Teren în exces – nu au fost necesare corecții, toate spațiile au doar cote indivize de teren
  - Expunere comercială – s-au făcut corecții pentru diferențele de “vizibilitate” ale comparabilelor, ținând cont de dimensiunile vitrinelor și de expunerea pe colț a ultimei comparabile, care este favorabilă comercial.
  - Arie utilă – toate comparabilele au suprafață diferită, prețul unitar fiind ajustat pozitiv pentru a reflecta posibilitatea de a obține prețuri unitare mai mari pentru spații mai mici, ținând cont de mărimea diferențelor și de principiul contribuției marginale
  - Finsaje – au fost necesare corecții
  - Utilități – nu au fost necesare corecții
- Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare corecții
- Pentru utilizare – nu au fost necesare corecții
- Pentru componente non imobiliare – nu au fost necesare corecții

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține corecții în cuantum absolut (cel mai mic procent al corecției brute) – aceasta fiind comparabila 2.

Astfel, valoarea unitară estimată este de 650 EUR/mp ceea ce conduce la o valoare totală de 275.300 EUR

**Valoare proprietate ( metoda comparatie ) = 275.300 EUR echivalent  
1.125.600 RON**

#### 4.4 Abordarea prin capitalizarea venitului

Evaluarea a fost realizată prin metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit. În cazul de față am utilizat o rată totală de capitalizare aplicată venitului net din exploatare estimat.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului net din exploatare (VNE)





2. Estimarea ratei de capitalizare totale (Ro)
3. Convertirea VNE în valoare prin intermediul Ro cu formula:  $V_{cap} = VNE / Ro$

1. Estimarea venitului net din exploatare (VNE) s-a realizat astfel:

- s-a estimat o chirie lunară obținabilă de **5 EUR/mp Su** (coroborată cu informațiile de pe piață privind chiriile și caracteristicile și localizarea spațiului evaluat)
- s-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni
- s-a estimat un grad de ocupare de **90% (11 luni din 12)** și s-a estimat venitul brut efectiv (VBE)
- S-a estimat un nivel al cheltuielilor proprietarului (care include asigurari, impozit, întreținere proprietate, management etc). Utilitățile și reparațiile mici curente s-au considerat ca fiind plătite de chiriaș, așa cum sunt de obicei clauzele contractuale pe această piață
- Prin scăderea cheltuielilor aferente proprietarului din venitul brut efectiv se obține venitul net efectiv VNE..

2. Estimarea Ro s-a făcut prin calcularea unui multiplicator al venitului brut și o rată a venitului net, ca și raport al ratei venitului net supra multiplicatorului venitului brut. S-au extras date de pe piață privind vânzări și închirieri de spații, s-au estimat pentru fiecare gradele de neocupare și cheltuielile și s-a estimat o rată de capitalizare totală pentru fiecare caz:

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	Micro 19 - Otetariilor nr	Micro 20	Micro 19 - str. Otetariilor	Micro 19 - str. Brailei
Suprafata teren in exces	0	0	0	0
Suprafata utila totala (mp)	50	55	53	135
Pret vanzare (EUR)	60.000	60.000	65.850	175.000
Chirie unitara ( EUR / mp Au)	9	8	9	10
Chirie lunara	450	440	477	1.350
Venit brut potential	5.400	5.280	5.724	16.200
Grad de ocupare	90%	90%	90%	90%
Venit brut efectiv	4.860	4.752	5.152	14.580
Rate de capitalizare aferenta veniturilor brute efective	8,1%	7,9%	7,8%	8,3%
Rata medie a cheltuielilor aferente proprietarului	10%	10%	10%	10%
Venit net efectiv	4374	4276,8	4636,44	13122
Multiplicatorul venitului brut efectiv	12,35	12,63	12,78	12,00
Rata venitului net	0,90	0,90	0,90	0,90
<b>Rata de capitalizare totala (Ro)</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,5%</b>

Rata capitalizare minima	7,0%
Rata capitalizare maxima	7,5%
Rata de capitalizare mediana	7,2%
<b>Rata capitalizare selectata</b>	<b>7,1%</b>

Intervalul ratelor de capitalizare totale astfel obținut este de 7 % - 7.5%, rate care se aplică unor venituri nete. Pentru cazul de față, având în vedere caracteristicile spațiului, s-a considerat o rată de **7.1%**, spațiul fiind mai apropiat de comparabila B ca și caracteristici.

3. Făcând calculele avem:



**Evaluarea spatiului comercial subiect**

Suprafata utila considerata	mp	423,5
Chirie medie lunara	EUR/mp/luna	5
<b>Venit brut potential anual (VBP)</b>	<b>EUR</b>	<b>25.410</b>
Grad de ocupare	11 luni pe an	90%
<b>Venit brut potential efectiv (VBE)</b>	<b>EUR</b>	<b>22.869</b>
<b>Cheltuieli de exploatare</b>	<b>EUR</b>	<b>2.287</b>
Venit net potential efectiv (VBE)	EUR	<b>20.582</b>
Rata medie a cheltuielilor aferente proprietarului		10%
Rata totala de capitalizare Ro	%	7,13%
Valoare prin capitalizare	EUR	<b>288.750</b>
Investitii necesare (pentru asigurarea chiriei considerate)		0
		0
<b>Valoare finala metoda</b>	<b>EUR</b>	<b>288.800</b>
	<b>RON</b>	<b>1.180.800</b>

Astfel, valoarea proprietății obținută prin abordarea capitaliare directă este (rotund)

**Valoare proprietate ( metoda randamentului ) = 288.800 EUR echivalent  
1.180.800 RON**



#### 4.5 Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele (rotunjite) sunt:

**Vcomparatie = 275.300 EUR echivalent 1.125.600 lei**

**Vcapitalizare = 288.800 EUR echivalent 1.180.800 lei**

Valoarea obținută prin comparații este influențată de calitatea comparabilelor alese și de transparența informațiilor credibile de piață. Fiind foarte puține tranzacții în ultima perioadă pe această piață, evaluatorul a acordat mai puțină încredere acestei metode.

Valoarea obținută prin capitalizare reflectă nivelul potențialului spațiului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

**275.300 EUR (echivalent 1.125.600 lei)**

- valoarea nu este afectată de TVA
- valoarea include cotele părți indivize aferente spațiului și dreptul de a utiliza terenul.
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## 5 PARTEA V - ANEXE

ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii

ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

ANEXA 3 – Acte proprietate



**ANEXA 1 – Fotografii ale proprietatii :**







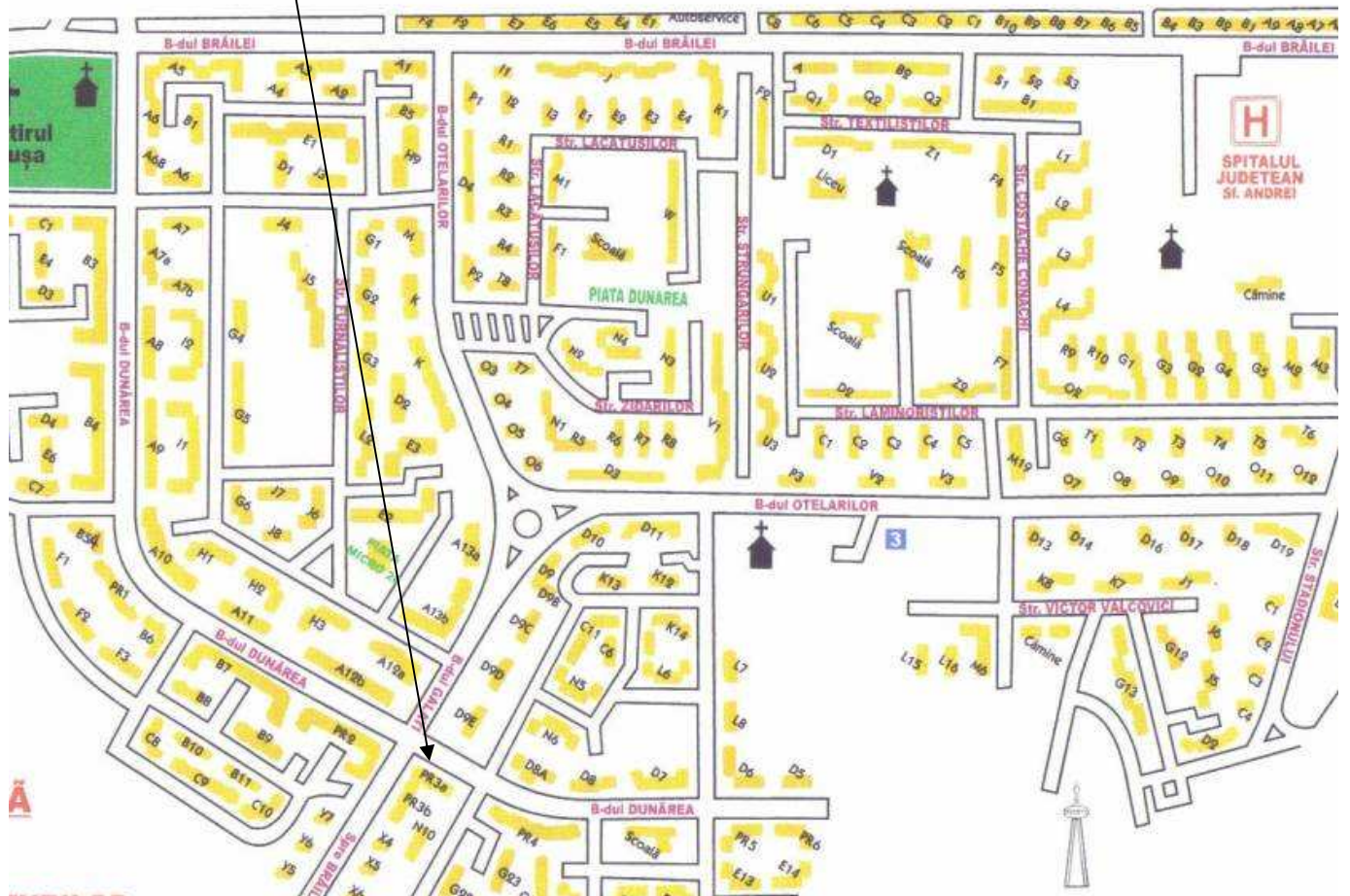






Localizarea proprietatii :

# MICRO 19, MICRO 20, MICRO 21



**ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliara  
OFERTE VANZARE SPAȚII COMERCIALE****60000 EURO**ROMANIA - GALATI, Oras : galati, Zona : micro  
19

Adresa : otelarilor 26

**Aplica pentru credit****Click aici pentru rate la toate bancile****DETALII SPECIFICE**

SUPRAFATA : 50 MP

GAZ : DA

CURENT : DA

APA : DA

**IMAGINI****PUBLICAT DE****Dragu Florentina****Contacteaza proprietarul**

galati str otelarilor 26 bloc O 5 ap 9 0742403134



## ALTE DETALII

Vand cafe bar zona Micro 19 vis a vis de Hotel Magnus (stradal), constructie zidarie cu o suprafata de 50 mp, dotat cu toate utilitatile (gaz+apa+aer conditionat), vad exceptional. Pret negociabil, relatii la 0747522059

**Anunturi prin Google** Galati Case Gaesti Vinzari Case Vanzare



286 likes. Sign Up to see what your friends like.



155 likes. Sign Up to see what your friends like.

Data adaugare : 5 Octombrie 2010

Expira peste : 13 zile

Vizite : **430**

[http://www.ro-imobile.ro/imobiliare/page-detalii\\_produc/produc-1055519/VANZARE\\_SPATII%20COMERCIALE\\_GALATI.html](http://www.ro-imobile.ro/imobiliare/page-detalii_produc/produc-1055519/VANZARE_SPATII%20COMERCIALE_GALATI.html)





**spatiu comercial**Publicat 7 Februarie de persoana fizica [Andrei](#), 0755485128[Inchiriaz spatiu comercial »](#)**Pret: 60.000 EUR**

**Tip anunt:** Oferta vanzare    **Numar camere:** 3    **Zona:** Micro 20  
**Localitate:** Galati    **Suprafata:** 55 mp

Toate utilitatile, alarma, termopan, alcubon, pretabil sediu firma, birouri, cabinet medical, stomatologie, farmacie, magazin alimentar, posibilitati de extindere. .... negociabil

**NOU!**

**tocmai.ro** on Facebook

Like 5,769

Distribuie

Aceasta persoana nu doreste sa fie contactata de catre agenti comerciali.



Telefon: 0755485128



Contacteaza pe e-mail



Trimite unui prieten

<http://www.tocmai.ro/galati-spatiu-comercial-863698.html>

**Vanzari Spatii comerciale - Galati, judetul Galati**

Vand cafe bar zona Micro 19 vis a vis de Hotel Magnus (stradal), constructie zidarie cu o suprafata de 50 mp, dotat cu toate utilitatile (gaz+apa+aer conditionat), vad exceptional. Pret negociabil

**Pret: 60.000 EURO**  
**Galati, judetul Galati**

Publicat la 05.10.2010

**dragu florentina** (P)  
[Vezi toate ofertele acestui utilizator](#)  
 Email: [scorpya\\_81@yahoo.com](mailto:scorpya_81@yahoo.com)  
 Telefon: 0747522059


[Contacteaza proprietarul](#)  
[Printare oferta](#)  
[Trimite unui prieten](#)  
[Adauga la favorite](#)  
[Sesizeaza neregula](#)



PRIMA PAGINA
VANZARI
INCHIRIERI
ALTE JUDETE
OPORTUNITATI
SERVICII
INFORMATII
CONTACT


### FORUM

Daca ai intrebari, nu ezita!



### ANUNTUL TAU PE SITE

Posteaza gratuit un anunt pe site



Programul Prima Casa

Anunturi importante

• PERSOANA FIZICA DORESC SA CUMPAR APARTAMENT 1 CAMERA, PLATA CASH, 0744614466.

Cautare in anunturi

Doresc sa...

Inchiriez ▼

Tip imobil

..... ▼

Zona

selectati tipul ▼

CAUTA

Curs valutar

Marti, 22 Martie 2011

1 EUR - **4.1685** RON

1 USD - **2.9428** RON

Sursa: BNR

Spatiu comercial, Micro 19, 270000 Lei

- Zona: **Micro 19**
- Judet: **Galati**
- Suprafata: **53 mp**
- Pret: **270000 Lei**

[Inapoi](#)

Negociabil. PRETABIL PENTRU INVESTITII.

Spatiu este situat pe o artera principala din orasul Galati, in zona intersectiei cu str. Otelarilor, o zona cu vad comercial bun, cu trafic pietonal si rutier intens.

Pretabil pentru orice fel de activitate de desfacere, pentru birouri, pentru centre de pariuri sportive, patiserii, magazine alimentare, etc.

Spatiu are o suprafata de 53 mp, si un front stradal de 6 m liniari, este dotat cu grup sanitar, Tamplarie din Aluminiu cu geam termopan, incalzire prin termoficare.

Pretul total este 65850 Euro, si pretul pe metru patrat 1240 Euro, in conditiile in care se poate obtine o chirie lunara din cedarea folosintei spatiului de aproximativ 750-800 Euro/luna (14-15 Euro/mp). Astfel, investitia in spatiu se poate amortiza in aproximativ 7 ani.

Aceasta inseamna ca spatiul este sub pretul pietei intrucat in mod normal un spatiu se amortizeaza in aproximativ 10 ani, in conditiile inchirierii la pretul pietei.

Vizionari la 0744628115 sau pe e-mail la tiberiu\_rus@cii.ro


Mai multe informatii

Numele dumneavoastra

Numarul de telefon

http://www.cii.ro/site/sc\_viz.php?id=94



 Anunturi importante

**PERSOANA FIZICA DORESC SA CUMPAR**  
DEPARTAMENT 1 CAMERAS PLATA CASH

**Spatiu comercial, Micro 19, 175000 Euro**

- Zona: **Micro 19**
- Judet: **GALATI**
- Suprafata: **135 mp**
- Pret: **175000 Euro**

[Inapoi](#)

**Cautare in anunturi**

Doresc sa...

Inchiriez

Tip imobil

-----

Zona

selectati tipul

**CAUTA**

**Curs valutar**

Marti, 22 Martie 2011

- 1 EUR - 4.1685 RON
- 1 USD - 2.9428 RON

Sursa: BNR

Spatiu este stradal, situat pe str. Brailei cu vitrina de 10 m liniari, intr-o zona cu trafic pietonal si rutier intens. Pretabil pentru orice activitate de desfacere si pentru birouri reprezentanta. Detalii la 0744628115 sau pe e-mail: tiberiu\_rus@cii.ro

**Mai multe informatii**

Numele dumneavoastra

Numarul de telefon

Adresa de email

Ce doriti sa stiti ?

[http://www.cii.ro/site/sc\\_viz.php?id=86](http://www.cii.ro/site/sc_viz.php?id=86)



Spatiu comercial de vanzare in Galati

ID:7E1

data: 04-02-2011

**Micro 20 in zona Scoala 43****55 000 €****CARACTERISTICI**

- » tip imobil: Apartament
- » suprafata utila: 55 mp
- » nr. incaperi: 2
- » spatiul este la etajul: Parter
- » tip imobil: Apartament
- » structura: Beton
- » an constructie: 2008
- » imobilul are 4 etaje
- » suprafata vitrina: 0

**UTILITATI**

- » grup sanitar
- » geamuri termopan
- » la sosea
- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » contor gaz
- » lumina naturala
- » telefon
- » apometre
- » termoficare
- » curte
- » acces auto

**ALTE INFORMATII**

Spatiul are toate avizel si toate autorizatiile de constructie. Este invelit cu alucobond, are termopan interior si exterior, A.C., sistem de alarma. <br /> Imobiliare Galati

**CONTACTEAZA-NE LA:**

**Agentia Imobiliara Real Invest**  
 Judet: Galati  
 adresa: cartier Tiglina 1, Str. Brailei, nr  
 161, bl A5, ap 20  
 telefon agentie: 0748848320  
 telefon agentie: 0762293243

**Apartment 3 camere ieftine**

Cauti Apartament 3 camere? Oferte bune Imob, Cumpara pe tocmai.ro.  
[www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro)

<http://www.ziarulimobiliar.ro/anunturi-imobiliare-galatiim-2017.html?pag=1>

**CHIRII SPATII COMERCIALE**





Prima pagina > Anunturi Galati > Anunturi spatii comerciale-birouri Galati > spatiu comercial, 12mp. micro 19

### spatiu comercial, 12mp. micro 19

Publicat 8 Martie de persoana fizica [Gelu](#), 0745644731

Gazduire sediu social [semndreni](#) »

Chirie lunara: 100 EUR

Tip anunt: Oferta inchiriere    Numar camere: 1    Zona: Micro 19  
Localitate: Galati    Suprafata: 12 mp

12MP, DE INCHIRIAT ZONA MICRO 19 VIZAVI DE POSTA. APA CURENTA 400 RON NEGOCIABIL SAU COLABORARE.

**NOU!**  
tocmai.ro on Facebook  
Like 5,769  
Distribuie



Telefon: 0745644731



Contacteaza pe e-mail



Trimite unui prieten

<http://www.tocmai.ro/galati-spatiu-comercial-12mp.-micro-19-1022787.html>

Anunturi importante

↳ PERSOANA FIZICA DORESC SA CUMPAR

Cautare in anunturi

Doresc sa...  
Inchiriez

Tip imobil  
-----

Zona  
selectati tipul

CAUTA

Curs valutar

Marti, 22 Martie 2011

1 EUR - 4.1685 RON  
1 USD - 2.9428 RON

Sursa: BNR

Spatiu comercial, Micro 20, 2000 Ron/luna

- Zona: Micro 20
- Judet: Galati
- Suprafata: 70 mp
- Pret: 2000 Ron/luna

[Inapoi](#)

\*\*\* LIBER \*\*\*  
Spatiu de desfacere, este situat pe Bld. Galati, are o vitrina de 8 m liniari, 2 aere conditionate, si este la cheie. Grup sanitar. Se mai poate inchiria si spatiul de depozitare de 90 mp din spate care are conexiune cu spatiul de desfacere, tot pachetul la un pret de 3000 Ron/luna. Detalii pe tiberiu\_rus@cii.ro

Mai multe informatii

Numele dumneavoastra

Numarul de telefon

Adresa de email

Ce doriti sa stiti?

[http://www.cii.ro/site/sc\\_viz.php?id=51](http://www.cii.ro/site/sc_viz.php?id=51)

Anunturi importante

↳ PERSOANA FIZICA DORESC SA CUMPAR  
APARTAMENT I CAMERA DE ATA CASU

Cautare in anunturi

Doresc sa...  
Inchiriez

Tip imobil  
-----

Zona  
selectati tipul

CAUTA

Curs valutar


Marti, 22 Martie 2011

1 EUR - 4.1685 RON  
1 USD - 2.9428 RON

Sursa: BNR

Spatiu comercial, Micro 20, 10 Euro/mp

- Zona: Micro 20
- Judet: Galati
- Suprafata: 170 mp
- Pret: 10 Euro/mp



[Inapoi](#)

Mai multe informatii

Numele dumneavoastra

Numarul de telefon

Adresa de email

\*\*\* MOMENTAN INCHIRIAT \*\*\*  
Spatiu comercial, situat pe Bulevardul Galati, vad comercial, vitrina cu un front stradal de 14 m liniari, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan, Centrala Termica, gresie falanta, 1 birou, 2 grupuri sanitare, 2 incaperi (una de 60 mp, una de 50 mp). Pentru schita si mai multe detalii sunati la 0744628115 sau trimiteti mail la tiberiu\_rus@cii.ro

[http://www.cii.ro/site/sc\\_viz.php?id=8](http://www.cii.ro/site/sc_viz.php?id=8)



**Anunturi importante**

• PERSOANA FIZICA DORESC SA CUMPAR APARTAMENT + CAMERA DE BATA PACH

**Cautare in anunturi**

Doresc sa...  
Inchiriez

Tip imobil  
-----

Zona  
selectati tipul

**CAUTA**

**Curs valutar**

Marti, 22 Martie 2011  
1 EUR - 4.1685 RON  
1 USD - 2.9428 RON  
Sursa: BNR

**Convertor valutar**



RON:   
EUR:   
USD:

**CALCULEAZA**

**Spatiu comercial, Micro 19, 1200 Euro**

- Zona: **Micro 19**
- Judet: **GALATI**
- Suprafata: **70 mp**
- Pret: **1200 Euro**

[Inapoi](#)

**\*\*\* MOMENTAN INCHIRIAT \*\*\***  
SPATIU DE INCHIRIAT ZONA MICRO 19, B-DUL OTELARILOR ,SUPRAFATA 70mp .SPATIUL ARE UN VAD EXCEPTIONAL, CU TRAFIC PIETONAL SI RUTIER INTENS, STRADAL, CU PARCARE, DESCHIDERE LA VITRINA DE 9M LINIARI.  
SPATIUL ESTE PRETABIL PENTRU : • MAGAZINE DE DESFACERE, • SHOWROOM-JURI , • BANCI , • FARMACII , • CABINETE NOTARIALE SI DE AVOCATURA . SPATIUL ESTE DOTAT CU GRUP SANITAR, INSTALATIE TERMICA, CURENT TRIFAZAT, INTERNET, AER CONDITIONAT.  
MERITA VAZUTI Detalii la 0744628115

**Mai multe informatii**

[http://www.cii.ro/site/sc\\_viz.php?id=89](http://www.cii.ro/site/sc_viz.php?id=89)

**Anunturi importante**

• PERSOANA FIZICA DORESC SA CUMPAR

**Cautare in anunturi**

Doresc sa...  
Inchiriez

Tip imobil  
-----

Zona  
selectati tipul

**CAUTA**

**Curs valutar**

Marti, 22 Martie 2011  
1 EUR - 4.1685 RON  
1 USD - 2.9428 RON  
Sursa: BNR

**Spatiu comercial, M17 si M18, 2500 Euro/luna**

- Zona: **M17 si M18**
- Judet: **Galati**
- Suprafata: **200 mp**
- Pret: **2500 Euro/luna**

[Inapoi](#)

**\*\*\* MOMENTAN INCHIRIAT \*\*\***  
- imobil p+1 situat pe str. Brailei, stradal, in apropierea Spitalului Judetean.  
Spatiu este OPEN SPACE. Suprafata totala a spatiului este 200 mp dispus pe doua etaje, cu o amprenta la sol de 100 mp.  
Cladirea este pretabila pentru un sediu bancar, pentru o clinica medicala, farmacie, showroom etc.  
Spatiu se poate inchiria si separat pe nivele, 1850 Euro/luna parterul si 1700 Euro/luna etajul.  
Ca dotari: Centrala Termica, Tamplarie din Aluminiu cu geam Termopan, Izolatie Termica Exterioara. NU RATATI OCAZIA. Detalii la 0744628115 sau pe Tiberiu\_Rus@cii.ro

**Mai multe informatii**

Numele dumneavoastra

Numarul de telefon

Adresa de email

Ce doriti sa stiti ?

[http://www.cii.ro/site/sc\\_viz.php?id=79](http://www.cii.ro/site/sc_viz.php?id=79)



### Anunturi importante

PERSOANA FIZICA DORESC SA CUMPAR

### Cautare in anunturi

Doresc sa...  
Inchiriez

Tip imobil  
-----

Zona  
selectati tipul

**CAUTA**

### Curs valutar

Marti, 22 Martie 2011

1 EUR - **4.1685** RON  
1 USD - **2.9428** RON

### Spatiu comercial, M17 si M18, 19 EURO/mp

- Zona: **M17 si M18**
- Judet: **GALATI**
- Suprafata: **41 mp**
- Pret: **19 EURO/mp**

[Inapoi](#)

\*\*\* MOMENTAN INCHIRIAT \*\*\*

Spatiu este situat in Zona Restaurantului Neacsu, pe str. Brailiei, zona Micro 18, stradal, front stradal vitrat, pretabil magazin de desfacere, alimentara, fast-food etc.

Detalii la 0755425102, tiberiu\_rus@cii.ro

### Mai multe informatii

Numele dumneavoastra

Numarul de telefon

Adresa de email

Ce doriti sa stiti ?

[http://www.cii.ro/site/sc\\_viz.php?id=64](http://www.cii.ro/site/sc_viz.php?id=64)

## ANEXA 3 – Acte proprietate

