

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

Nr. 20 din 8 februarie 2022

RAPORT DE EVALUARE

AL BUNULUI IMOBIL SPAȚIU COMERCIAL
SITUAT ÎN COMUNA ZĂTRENI, SATUL ZĂTRENI,
JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

COMUNA ZĂTRENI

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

FEBRUARIE 2022

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluarea se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

FEBRUARIE 2022
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut”.
Winston Churchill, *Memories*, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

CAPITOLUL I	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1.	Identificarea proprietății	5
1.2.	Data evaluării	5
1.3.	Amplasament	5
1.4.	Scopul evaluării	5
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	5
CAPITOLUL II	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	10
CAPITOLUL III	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea proprietății	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Descrierea terenului	13
3.5.	Descrierea spațiului de depozitare de la parter	13
CAPITOLUL IV	ANALIZA PIEȚEI	15
4.1.	Analiza pieței – date generale	15
4.2.	Definirea pieței specifice	16
4.3.	Analiza cererii	17
4.4.	Analiza ofertei	17
4.5.	Analiza echilibrului pieței	18
CAPITOLUL V	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	20
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	21
CAPITOLUL VI	ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII	22
6.1.	Abordarea prin cost	22
6.2.	Abordarea prin venit	23
6.3.	Estimarea valorii quantumului redevenței	26
CAPITOLUL VII	ALEGEREA VALORII FINALE	28
7.1.	Recapitularea rezultatelor	28
7.2.	Reconcilierea valorilor și concluzii	28

ANEXE

- ANEXA nr. 1: Plan clădire
- ANEXA nr. 2: Imagini fotografice
- ANEXA nr. 3: Localizare amplasament
- ANEXA nr. 4: Grila date de piață chirii spații comerciale

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: COMUNA ZĂTRENI, județul Vâlcea, reprezentată de către domnul Lițoiu Constantin, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr. 171 (fostă șoseaua Olănești nr. 414), județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Imobilul evaluat este un activ corporal, un spațiu comercial situat în comuna Zătreni, satul Zătreni, județul Vâlcea. Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este deținut integral de către comuna Zătreni.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în lunile noiembrie 2021 – februarie 2022, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9489 LEI (cursul din 12.11.2021 – data inspectării proprietății).

Inspectia proprietății imobiliare s-a desfășurat în data de 11 noiembrie 2021 în prezența reprezentanților Primăriei Zătreni.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 14 februarie 2022.

1.3. AMPLASAMENT

Activul ce a fost evaluat în lucrarea de față este amplasat pe teritoriul comunei Zătreni, în satul Zătreni, pe partea nord-estică a șoselei Drăgășani – Târgu Jiu (DN-67B), la circa 200 m nord-vest de Primărie.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, comuna Zătreni, cu scopul de a **estima valoarea de piață și cuantumul redevenței pentru spațiul comercial situat în comuna Zătreni, satul Zătreni, la data de 8 februarie 2022 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea concesiunii acestui spațiu.**

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022**, este **“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar**

putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și 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”.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip spațiu comercial situată în comuna Zătreni, satul Zătreni, județul Vâlcea, la data de 8 februarie 2022, a condus la obținerea unei valori de piață de:

66.800 euro echivalent cu **330.600 lei,**

Estimarea cuantumului redevenței anuale este de:

4.007 euro/an echivalent cu **18.828 lei/an**

respectiv

334 euro/lună echivalent cu **1.652 lei/lună**

Valorile nu conțin T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9489 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieții, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, comuna Zătreni, județul Vâlcea, cu scopul de a estima, la data de 8 februarie 2022, valoarea de piață și valoarea redevenței pentru spațiul comercial situat în comuna Zătreni, satul Zătreni, județul Vâlcea, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, în vederea concesiunii acestui spațiu.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau și pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

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

Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate mai sus atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietății imobiliare în cauză. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, niciodată și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate numai față de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. CONFORMITATEA CU STANDARDELE ANEVAR

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere următoarele standarde și ghiduri metodologice de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 - Ghid metodologic de evaluare – Evaluarea bunurilor imobile.

2.2. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietății), ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și s-a presupus că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca "presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluarea va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună și vandabilă deși nu este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite. De asemenea, am constatat că proprietatea este ipotecată și este grevată de datorii și de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afară celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști.

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestora nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătățirilor acestuia și a construcțiilor în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

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.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății/proprietăților. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele,

planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

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.

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 în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței nici unei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

2.3. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispoziție din următoarele surse:

1. Beneficiar (proprietar):
 - Plan clădire;
2. Agenții imobiliare din municipiul Râmnicu Vâlcea;
3. ANEVAR – Buletine informative;
4. Comisia Națională de Statistică – buletine informative;
5. Site-uri de publicitate imobiliară, reviste de specialitate, ziare de mică publicitate;

2.4. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au

interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal (proprietarul nu a permis inspectarea interioară) de către evaluator, astfel încât inspecția imobilului s-a efectuat numai la exterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

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

CAPITOLUL III PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra spațiului comercial de evaluat în această lucrare este deținut integral de către comuna Zătreni.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Activul evaluat este situat pe teritoriul comunei Zătreni, satul Zătreni, pe partea nord-estică a șoselei Drăgășani Târgu Jiu (DN-67B), la circa 200 m nord-vest de primărie.

Nu au putut fi puse la dispoziția evaluatorului informații despre înscrierea în Cartea Funciară a clădirii respective.

3.3. DESCRIERE ZONEI

Comuna Zătreni este amplasată în zona sud-vestică a județului Vâlcea, pe valea râului Olteț. Față de Râmnicu Vâlcea este situată la circa 100 km, iar față de Drăgășani la circa 55 km. Accesul se face pe șoseaua Drăgășani – Târgu Jiu (DN-67B).

În direcția Vest se întinde de la hotarul cu Județul Gorj, respectiv comuna Dănciulești. În nord, comuna Zătreni se învecinează cu comuna Livezi, în sud cu comunele Ghioroiu și Lăcusteni, iar în est cu comuna Tetoiu.

Comuna Zătreni are în componență următoarele sate: Butanu, Ciortești, Dealu Glămeia, Dealu văleni, Făurești, Mărincea, Mecea, Oltețu, Săscioara, Stanomiru, Valea Văleni, Văleni, Zătrenii de Sus și Zătreni (reședința).

Suprafața comunei este de 7.893 ha, din care în intravilan sunt încadrate 540 ha.

Populația comunei este 2.498 (conform recensământului din 2011), în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.062 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (97,87 %).

În comună sunt 1.246 de gospodării cu 1.114 de locuințe.

Există 5 școli funcționale: Școala gimnazială Zătreni, Școala gimnazială Dealu Văleni, Școala gimnazială Săscioara, Școala primară Stanomiru și Școala primară Valea Văleni, respectiv 4 grădinițe (toate cu program normal): în satul Zătreni, în satul Săscioara, în satul Stanomiru și în satul Valea Văleni.

Zona din apropiere are o situație centrală atât în cadrul satului Zătreni cât și în cadrul comunei Zătreni, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei

zone mixte rezidențiale, comerciale, administrative și sociale. Are o densitate relativ mare de construcții.

Ea beneficiază de următoarele dotări edilitare:

- energie electrică;
- apă potabilă;
- canalizare;
- rețea de cablu TV/telefonie fixă/internet.

Se poate spune că este o zonă relativ căutată din comuna Zătreni pentru amplasamente de tip rezidențial, industrial, servicii sau comercial.

Există rețea de transport în comun.

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricții sunt relativ căutate.

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei (lărgiri de străzi, ecologizări zonale etc.).

În imediata vecinătate sunt situate câteva proprietăți rezidențiale de tip unifamiliar, gospodării țărănești, terenuri agricole, stația de epurare.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul aferent proprietății evaluate are o formă regulată. Este delimitat parțial.

Este încadrat în categoria de folosință curți construcții. Accesul din șoseaua Drăgășani Târgu Jiu (DN-67B) se face pe o alee situată între clădirea de tip comercial și terenul azilului.

Terenul este plan, fără denivelări.

3.5. DESCRIEREA SPAȚIULUI COMERCIAL

Clădirea este o construcție cu regim de înălțime subsol parțial și parter.

Are următoarele caracteristici:

- suprafața construită $S_c = 434,83$ mp;
- suprafața construită desfășurată $S_{cd} = 434,83$ mp;
- suprafața utilă estimată $S_u = 366,06$ mp.

Anul aproximativ al punerii în funcțiune este 1920 – 1925, clădirea fiind reabilitată și modernizată în anul 2013.

Suprafața subsolului parțial este $S_s = 55,29$ mp, fiind formată din 2 încăperi, prima de 16,53 mp, iar cea de a doua de 38,76 mp.

Clădirea are fundația de tip continuu, din cărămidă, ranforsată în anul 2013 cu stâlpi și grinzi din beton armat, cu planșeul peste subsol din beton armat.

Acoperișul construcției este de tip șarpantă din lemn și învelitoarea din tablă Lindab.

Pereții de compartimentare sunt realizați din zidărie de cărămidă și zidărie de BCA (compartimentările realizate în anul 2013).

Finisajele exterioare constau din placări termoizolante cu panouri de polistiren expandat și zugrăveli lavabile.

Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geamuri termoizolante.

Finisaje interioare complete sunt numai la încăperile ce au deservit un fost cabinet medical, respectiv fostul atelier de cismărie (din colțul nord estic al clădirii). Aici tâmplăria

interioară este din profile PVC, pardoselile sunt din gresie glazurată, iar pereții sunt tencuiți, gletuiți și acoperiți cu zugrăveli lavabile, respectiv placaje de faianță.

În aceste încăperi există și instalații electrice și sanitare.

Starea fizică a acestor finisaje și dotări este deplorabilă, există urme de umezeală și infiltrații de apă, respectiv mucegai.

În restul clădirii finisajele sunt în curs de executare. Pentru circa 40 % din suprafață sunt montate tavane false din gips carton iar o parte dintre pereți au tencuielile la stadiul de "șprît).

Nu există ale elemente de finisaje realizate.

Instalațiile electrice sunt la stadiul de cablaje electrice montate, fără aparate electrice.

Instalațiile sanitare sunt la stadiul de conducte sanitare pentru canalizare montate.

Toate aceste elemente de instalații sunt relativ noi, din anul 2013.

CONCLUZII:

Aspect general relativ întreținut și îngrijit, utilități complete la nivelul zonei.

Majoritatea finisajelor sunt în curs de realizare.

Există urme de infiltrații de apă și de mucegai în partea nord estică a clădirii.

Nu există fisuri ale pereților vizibile la exterior sau la interior.

CAPITOLUL IV ANALIZA PIEȚEI

4.1. ANALIZA PIEȚEI – DATE GENERALE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și în condiții de totală transparență. Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Piețele sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

În condițiile în care la începutul anului 2021 ne așteptam la o evoluție moderată, ritmul de creștere anual al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale a accelerat din nou în a doua parte a anului, ajungând în ultimul trimestru la 7,4 %. Avansul anual în 2021 a fost mai mare decât cel înregistrat în 2019 și în 2020, când proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 5,3 % (în medie la nivel de țară).

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor la nivel național, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, o creștere anuală de 3,9 %, în timp ce media europeană a fost de 4,1 %.

Legile economiei se aplică și în piața imobiliară: prețurile au crescut mai mult pentru că s-a împușinat oferta de proprietăți rezidențiale la vânzare. Pe piața veche (adică apartamente în blocuri vechi și spații comerciale în clădiri vechi), oferta în al treilea trimestru din 2021 a scăzut cu 18 % față de anul anterior și cu 58 % din 2014. În acest moment sunt doar 13.000 de apartamente și case vechi la vânzare în marile orașe. Este drept, cumpărătorii din marile orașe pot alege și din cele aproximativ 20.000 de apartamente la vânzare în proiectele rezidențiale noi.

Deși concurența pentru achiziția de proprietăți rezidențiale a crescut, cumpărătorii nu acționează sub presiune, perioada de vânzare a crescut în 2021 în marile orașe pentru apartamente la 93 de zile, de la 67 în 2020, iar pentru case, perioada a crescut la 193 de la 147 de zile.

Deficitul de oferte existente este și motivul pentru care anul trecut s-au vândut 540.000 de imobile, cu 4,1 % mai puțin decât în 2020. Deși mai puține decât în 2020, totuși tranzacțiile au avut un trend crescător pe întreg parcursul anului 2021. De remarcat polarizarea puternică (peste 50 % din tranzacțiile la nivel național se fac în șase județe - Timiș, Cluj, Iași, Brașov, Constanța, Ilfov - și în București) și evoluțiile diferite la nivel regional (creșteri puternice în București +21 %, județul Ilfov +17 % și județul Brașov; scăderi importante în județele Constanța -28 % și Iași -29 %).

Tranzacțiile din 2022 vor depinde de fluxul de proprietăți rezidențiale listate la vânzare. Din păcate, în trimestrul trei din 2021 au fost listate în piața veche cu 33 % mai puține proprietăți decât în anul anterior. Chiar dacă 2021 a fost cel mai bun an din punct de vedere al livrărilor de locuințe de la începutul crizei, totuși oferta de locuințe noi rămâne insuficientă.

Piața imobiliară nu a rămas neinfectată de virusul chinezesc, ci, dimpotrivă, resimte deja febra pandemiei și se pare că, potrivit specialiștilor, își va reveni mai greu decât economia.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală. Raportul "COVID-19: Real Estate Implications" realizat de JLL menționează: "Focarul COVID-19 are un impact semnificativ asupra economiei globale. În acest moment, toată lumea este de acord că acesta va fi un șoc puternic pentru economie în prima jumătate a anului 2022, urmat de o revenire în lunile ce vor veni. În același timp, cu cât focarul crește și persistă o perioadă mai mare de timp, cu atât șansele unui impact de mai lungă durată asupra economiei globale și, prin extensie, asupra piețelor imobiliare sunt mai mari". Din punct de vedere investițional, în general, sectorul imobiliar rămâne într-o poziție favorabilă, beneficiind de capital semnificativ înainte de acest șoc, sunt de părere specialiștii citați, adăugând: "Acești factori ar trebui să contribuie la o conservare a valorii activelor imobiliare și ar putea ajuta la o revenire rapidă a pieței.

Însă, investitorii vor redeveni precauți, având în vedere nivelul de incertitudine, și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile (birouri și multihousing) sau celor de genul data center. De asemenea, aceștia vor examina mai atent a activele precum hoteluri, retail și spații de birouri flexibil (co-working)".

4.2. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietății analizate: proprietate de tip comercial;
2. Caracteristicile proprietății: clădire pentru depozitare situată în mediul rural;
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic este o piața rurală, din zona comunei Zătreni;
4. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate la concurență, cu aria analizată sunt proprietățile imobiliare situate în zona de sud și de vest a județului Vâlcea.

Proprietatea subiect fiind o proprietate de tip comercial cu caracteristici pentru comerț sau servicii, piața specifică proprietății este cea a proprietăților similare – spații comerciale sau pentru servicii din zona comunei Zătreni, dar și din proprietățile de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate din județul Vâlcea.

Piața proprietăților comerciale a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru spații comerciale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în județul Vâlcea. Criza economică care a început să se simtă la finalul anului 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. 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, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților 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.

Având în vedere cele menționate anterior se poate concluziona că ieșirea din criza economică și creșterea nivelului veniturilor la nivelul întregii țări conduce la o creștere a cererii de spații comerciale indiferent de tipul acestora.

Luând în considerare amplasarea proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, amplasament la un drum județean) se poate aprecia că aceasta este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Cei interesați în achiziția unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane juridice implicate în domeniul comercial sau al prestării de servicii. În ceea ce privește închirierea sau concesiunea unor proprietăți similare cu cea analizată potențialii chiriași sunt din rândul firmelor implicate în domeniul comercial sau al prestării de servicii.

Referitor la comportamentul consumatorului, se constată o schimbare a acestuia, față de perioada anterioară. Față de perioada de boom, când deciziile de achiziții se luau rapid, sub presiunea timpului și a prețurilor în rapidă ascensiune, astăzi cumpărătorii

Își permit să-și aloce mult mai mult timp pentru a sonda piața, pentru a analiza cu atenție opțiunile pe care le au la dispoziție.

Clienții sunt mult mai educați, mai exigenți și au pretenții mai mari în ceea ce privește calitatea imobilelor pe care vor să le cumpere. Din punctul de vedere al localizării, spațiile cu destinație comercială generală reprezintă un punct important de atracție.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este relativ restrânsă, urmare a înăsprii condițiilor de creditare, totuși, ca urmare a scăderii dobânzilor de pe piață se constată o revigorare a cererii.

În concluzie, putem aprecia că cererea solvabilă (formată din firme implicate în domeniul comercial sau al prestării de servicii) este în creștere, bazată pe tendința ușoară de dezvoltare economic locală.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața imobiliară din județul Vâlcea a cunoscut o dezvoltare pe toate segmentele sale: rezidențial, comercial sau industrial. În ultimii 7 ani cele mai mari investiții s-au făcut în zona comercială. Dezvoltarea zonelor comerciale sau industriale de la periferia municipiului Râmnicu Vâlcea și din apropiere se datorează venirii unor mari companii din alte județe sau din străinătate pe piața locală și în același timp a introducerii noii legislații privind mediul prin care platformele industriale din interiorul orașului urmează să fie "mutate" în parcurile industriale. Piața spațiilor industriale este reprezentată de Zona Industrială Sud, zonă preferată de majoritatea companiilor (peste 30 de companii), și de cele două parcuri industriale din Budești și Bujoreni.

Ofertele de proprietăți comerciale provin din partea deținătorilor de astfel de imobile, persoane juridice sau fizice cu activitate deținătoare de astfel de spații. Există și oferte de astfel de spații provenite din partea unor instituții ale statului.

Oferta de proprietăți este însă în continuare limitată la vânzare iar condițiile netransparente. Nu au putut fi selectate date de piață coerente, verificabile și în cantitate suficiente despre proprietăți similare tranzacționate sau ofertate pentru vânzare.

Segmentul proprietăților imobiliare de tip similar este în stagnare pentru zona rurală a județului Vâlcea, fiind influențată de potențialul economic relativ limitat al zonei, de capacitatea amplasamentelor existente de a reuși să acopere necesarul de spații comerciale în zona rurală, dar și de puterea de cumpărare submedie la nivelul județului.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar.

Din informațiile pe care le deținem, trazațiile realizate în ultimii ani în zona de sud și de vest a județului Vâlcea cu proprietăți similare au fost destul de reduse, piața fiind puțin activă.

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de proprietăți similare pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o sinteză a valorilor.

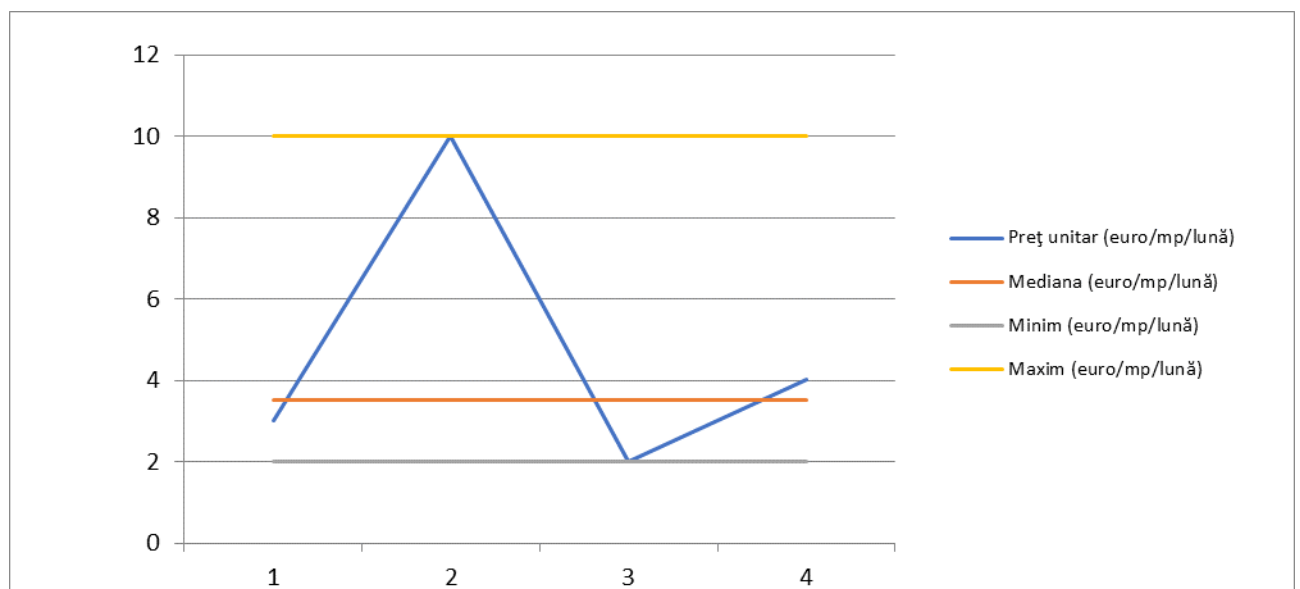
Analizând dinamica investițiilor pe piața specifică se constată că nu există un dezechilibru major pe această piață.

În formarea unei imagini de ansamblu asupra pieței studiate s-a ținut cont și de analizele și rezultatele prezentate de marile companii imobiliare care acționează la nivel național, informații preluate din Revista Valoarea editată de către ANEVAR.

Pentru proprietățile comerciale de tip general, din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacții și oferte de închiriere cu proprietăți similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 4 comparabile evidențiate în tabelul din Anexa nr. 4.

Studiul de piață al celor 4 comparabile de tip spații comerciale identificate este prezentat în continuare:

Nr. crt.	Detalii ofertă	Suprafața (mp)	Preț ofertă (euro/lună)	Preț unitar (euro/mp/lună)	Mediana (euro/mp/lună)	Minim (euro/mp/lună)	Maxim (euro/mp/lună)
1	spațiu comercial Muereasca, sat Muereasca de Sus	260	780	3	3,5	2	10
2	spațiu comercial Horezu, centru	375	3.750	10	3,5	2	10
3	spațiu comercial Alimpești, sat Alimpești	50	100	2	3,5	2	10
4	spațiu comercial Drăgășani, centru	135	545	4	3,5	2	10



De menționat că în acest studiu de piață s-au luat în calcul valorile de ofertare pentru închiriere neajustate, așa cum au fost ele înscrise de către ofertanți.

De asemenea menționăm că a fost calculată mediana matematică și nu media aritmetică.

CAPITOLUL V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa 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.

Definiția CMBU (cele mai bune utilizări) conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2020 este: "*Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".

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

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construire, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

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.

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Având în vedere specificul proprietății studiate cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.

a. Testul permisibilității legale.

Conform prevederilor actualului PUG al comunei Zătreni, în vigoare la data evaluării, zona este destinată exclusiv construcțiilor cu destinație rezidențială sau comercială.

b. Testul posibilității fizice.

Zona în care se află terenul de evaluat nu este expusă riscurilor de inundații, sau cutremure, etc.. Suprafața și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți comerciale, administrative sau socio culturale. Structura geologică a solului permite acest tip de construcții. Utilitățile sunt disponibile în zonă și au capacitatea necesară unui amplasament de tip rezidențial, comercial, administrativ sau socio cultural.

c. Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietății imobiliare construite. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcții și amenajări pentru activitate comercială.

d. Testul productivității maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ținând cont de restricțiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți comerciale, în limitele impuse de urbanismul local.

5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

În urma analizei CMBU a terenului considerat liber am ajuns la concluzia că aceasta este pentru teren construit. Având în vedere restricțiile impuse de PUG-ul local și de legislația în domeniu singurele funcțiuni permise pentru construcții sunt cele comerciale, administrative sau socio culturale.

Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și
- posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare comercială, administrativă sau socio culturală;

- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă nefiind permisă, probabilă și fundamentată adecvat o altă utilizare.

Ținând cont de amplasamentul central și de premiza de maximă productivitate, de amplasamentul celorlalte clădiri, de poziționarea față de acestea, de utilitatea oferită, cea mai bună utilizare a terenului construit este cea de **clădire de tip comercial**.

CAPITOLUL VI ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII

Există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață nu a fost aplicată deoarece există foarte puține informații de piață verificabile și credibile despre vânzarea unor proprietăți imobiliare comerciale de tip servicii sau de depozitare în zona apropiată.

6.1. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost constă în estimarea valorii de piață a terenului, căreia i se adaugă valoarea costului de înlocuire al construcțiilor.

Întrucât terenul nu face subiectul acestei lucrări, a fost estimată numai valoarea costului de înlocuire net al părții de clădire amplasată la subsol.

Estimarea valorii costului de înlocuire al construcțiilor s-a făcut apelând la fișele de costurile segregate publicate în lucrarea *”Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale”*, IROVAL 2014, autor Corneliu Șchiopu, cu indicii de actualizare pentru perioada 2021 - 2022.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale.

Valorile din lucrare includ cheltuieli directe și indirecte, cota de organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, diverse și TVA.

Gradul de uzură fizică s-a apreciat în funcție de starea și vârsta construcției și a elementelor componente pe baza observațiilor evaluatorului, prin metoda duratei de viață conform Normativului P-135/1999 ce cuprinde coeficienții de uzură fizică normală a construcțiilor (subgrupa 1.2.1. – clădiri agrozootehnice).

Estimarea costului spațiului comercial

Arie construită 443,83 mp
Arie desfășurată 443,83 mp
Arie utilă 366,06 mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2021-2022	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
Structură								
1	7STRMAGP	434,83	764,30	332.340,57	1,003	0,965	1,3061	420.134,20
TOTAL								420.134
Finisaj interior								
1	FINIEMAGP	40,92	482,20	19.731,62	1,003	0,965	1,7909	34.202,86
TOTAL								34.203
Instalații electrice								
1	INELMAGP	84,40	290,80	24.544,39	1,003	0,965	1,4358	34.109,43
TOTAL								34.109
Instalații sanitare								
1	ISAMAGP	36,61	63,70	2.331,80	1,003	0,965	1,3741	3.101,26
TOTAL								3.101
Finisaj fațadă								
1	FTERMO5	304,38	165,20	50.283,74	1,003	0,965	1,9934	97.017,55
TOTAL								97.018
Învelitoare								
1	INVTL	608,76	340,40	207.222,58	1,003	0,965	1,5504	310.963,27
TOTAL								310.963
TOTAL COST CLĂDIRE								899.529

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT 899.529 lei

TVA 19% 143.622 lei

COST DE ÎNLOCUIRE NET 755.906 lei

STABILIREA DEPRECIERII ACUMULATE

*vechimea (ani) ani 51
*condiții de exploatare normale
*starea tehnica a imobilului foarte bună

Gradul de uzura fizica 42% 319.748 lei

* Structura 65%

* Închideri și compartimentări 20%

* Finisaje 30%

* Instalații 30%

Depreciere funcțională 10%

Depreciere din cauze externe (economică) 10%

DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ 53% 402.618 lei

COST RAMAS CONSTRUCTIE	353.300	lei
cost euro/mp	71.400	euro
	164	

* Deprecierea funcțională a fost estimată la 10 % datorită structurii de tip portant care asigură un procentaj mai redus de suprafață utilă comparativ cu structura de tip cadre.

* Deprecierea din cauze externe (economică) este cauzată de nivelul economic relativ scăzut al localității, conform datelor economice și statistice.

VALOARE PROPRIETATE:	12.800	lei	2.600	euro
-----------------------------	---------------	------------	--------------	-------------

6.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit constă în metodele pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii acestei proprietăți.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pentru perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în evaluarea proprietăților imobiliare este bazată pe premisa că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate în bani.

Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile. Venitul generat de proprietate este împărțit prin prețul de vânzare mediu al pieții pentru a se determina ratele de capitalizare.

Din informațiile culese de pe piața imobiliară, privind închirierea unor spații comerciale și oferte de închiriere cu proprietăți similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 4 comparabile evidențiate în tabelul din Anexa nr. 4.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

Estimarea ratei de capitalizare s-a făcut prin analiza chiriilor percepute de proprietari pentru spații comerciale pentru servicii, depozitare sau de producție situate în zona de sud a județului Vâlcea.

În continuare este prezentată estimarea ratei de capitalizare.

COMPARABILE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Chirie lunară solicitată (euro/lună)	780	3750	100	545
Suprafața închiriată (mp)	260	375	50	135
Venit brut potențial din chirii (euro/an)	9360	45000	1200	6540
Venit brut potențial din alte surse (euro/an)	0	0	0	0
Venit Brut Potențial total (euro/an)	9.360	45.000	1.200	6.540
Grad de ocupare estimat % din capacitate	80	80	80	80
Venit Brut Efectiv (euro/an)	7.488	36.000	960	5.232
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>748,8</i>	<i>3600</i>	<i>96</i>	<i>523</i>

Venit Net din Exploatare (euro/an)	6.739	32.400	864	4.709
Venit Net din Exploatare (lei/an)	33.352	160.344	4.276	23.303
Valoarea solicitată a proprietății (euro)	65.000	225.000	12.500	55.000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>10,4</i>	<i>14,4</i>	<i>6,9</i>	<i>8,6</i>
Rata de capitalizare medie (%)	10,00			

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 10 %.

Rata de capitalizare astfel calculată a fost comparată cu ratele de capitalizare publicate în studiile de specialitate (pentru spații comerciale) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 31/2021 publicată de ANEVAR, care arătau așa (la nivel național pentru orașe secundare gen Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)):

- CBRE: chirie între 15 - 18 euro/mp; rata medie de neocupare n/a; rata de capitalizare între 9 % - 10 %;

- Colliers International: chirie între 12 - 25 euro/mp; rata medie de neocupare n/a; rata de capitalizare între 8,5 % - 10 %;

- Darian DRS: chirie între 7 - 25 euro/mp; rata medie de neocupare n/a; rata de capitalizare între 8,5 % - 10,25 %;

- Cushman & Wakefield Echinox: chirie între 27 - 32 euro/mp; rata medie de neocupare n/a; rata de capitalizare între 8,25 - 8,5 %;

- Jones Lang La Salle: chirie între 20 - 24,5 euro/mp; rata medie de neocupare n/a; rata de capitalizare între 8,5 % - 9,5 %;

- Knight Frank: chirie între 15 - 25 euro/mp; rata medie de neocupare n/a; rata de capitalizare între 8,5 % - 10 %.

Astfel, s-a selectat o rată de capitalizare de 10 % și s-a apreciat un grad de ocupare de 80 %.

ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii proprietății prin capitalizarea venitului generat de proprietate s-a estimat o chirie obținabilă de 1.400 euro/lună (3,82 euro/mp/lună pentru spațiul comercial), ținând cont de amplasamentul proprietății și de facilitățile acesteia, de nivelul finisajelor și dotările generale existente, în ipoteza în care clădirea ar fi funcțională, cu finisajele și instalațiile finalizate și funcționale. S-a ținut cont de lucrările de finisare și de lucrările de instalații ce trebuiesc făcute pentru ca respectiva clădire să poată fi utilizată.

Nivelul chiriei obținabile a fost estimat în conformitate cu studiile de piață și cu informațiile reieșite din evoluția pieței imobiliare locale pentru segmentul spațiilor de servicii, de depozitare sau de producție.

ABORDAREA PRIN VENIT: METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
Suprafața utilă - spațiu subsol	(mp)	0
Chiria lunară medie	(euro/luna/ mp)	0,00
Suprafața utilă - spațiu parter	(mp)	366
Chiria lunară medie	(euro/luna/	3,82

	mp)	
Suprafața platformă betonată	(mp)	0,00
Chiria lunară medie	(euro/luna/ mp)	0,00
Total chirie	(euro/luna)	1.398
Venituri brute potențiale VBP	(euro/an)	16.780
Total VBP	(euro/an)	16.780
Grad de ocupare	%	80%
Venituri brute efective VBE	(euro/an)	13.424
Total VBE	(euro/an)	13.424
Impozit construcții, 1,25 % din valoarea de cost a construcției	1,25%	893
Cheltuieli cu asigurare	0,2%	143
Cheltuieli management	0,5%	67
Cheltuieli de reparații și întreținere	1,0%	134
Venit net efectiv	(euro/an)	12.187
Total VNE	(euro/an)	12.187
Rata de capitalizare	%	10,0%
Curs euro la data evaluării	Lei / Euro	4,9489
Valoare proprietate la finisaje medii (rotunjit):	(euro)	121.875
Valoare reparatii	(euro/mp)	0,00
Valoare reparatii	euro	55.100
Valoare fără teren în exces	(euro)	66.775
Suprafață teren în exces	(mp)	0
Valoare teren în exces	(euro/mp)	0,00
Valoare teren în exces	(euro)	0
Valoare proprietate (rotunjit):	(EURO)	66.800
Valoare proprietate:	(LEI)	330.600

6.3. ESTIMAREA VALORII CUNATUMULUI REDEVENȚEI

Actul normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, respectiv concesionarea bunurilor, activităților sau serviciilor publice din diferite domenii de activitate este O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și

răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

Conform art. 307, alin.(5) din O.U.G. nr. 57/2019 "La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare**.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi **valoarea de piață**.

În cazul evaluării proprietăților concesionate, abordarea prin comparația vânzărilor este limitată practic de inexistența unor comparabile credibile iar abordarea prin cost este limitată prin faptul că nu poate cuantifica incidența unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietății, cu sau fără plată, la expirarea contractului de concesiune.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe bază de venit.

Așa cum am arătat anterior, pentru evaluarea proprietății concesionate se vor evalua:

- Drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- Valoarea terminală a proprietății la finele contractului.

Întrucât contractul de concesiune are o durată de viață economică finită, evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea redevenței pe durata rămasă a contractului (un potențial cumpărător va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor).

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale redevenței se scrie:

$$V_f = R \times (1 - (1/(1 + f))^{25})/K$$

unde:

V_f (valoarea dreptului de folosință cedat)

R (redevența anuală) = 13.224 lei = 330.600 lei / 25 ani

f (factor de capitalizare) = 0,09

K (rata de actualizare) = 0,06

$$V_f = 13.224 \times (1 - (1/(1 + 0,09))^{25})/0,06 = 194.840 \text{ lei}$$

$$V_{pf} = V_p + V_f$$

unde:

V_p = valoare de piață = 330.600 lei

V_{pf} = valoare de piață finală (la încetarea contractului)

$$V_{pf} = 330.600 \text{ lei} + 194.840 \text{ lei} = 525.440 \text{ lei}$$

$$V_t = V_{pf} / (1 + K)$$

unde:

V_t = valoare terminală actualizată

$$V_t = 525.440 \text{ lei} / (1 + 0,06) = 495.698 \text{ lei} \quad \text{echivalent} \quad 100.177 \text{ euro}$$

Valoarea terminală actualizată = valoarea de utilizare a terenului recuperabilă în 25 de ani

Valoare concesiune anuală 19.828 lei / an echivalent 4.007 euro / an

Valoare concesiune lunară 1.652 lei / lună echivalent 334 euro / lună

CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. RECAPITULAREA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării abordării în evaluare adecvate și prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

Valoarea proprietății de tip spațiu comercial estimată utilizând abordarea prin cost:

$$V_{pc} = 353.300 \text{ lei} \quad \text{echivalent} \quad 71.400 \text{ euro}$$

Valoarea proprietății de tip spațiu comercial estimată utilizând abordarea prin venit:

$$V_{pv} = 330.600 \text{ lei} \quad \text{echivalent} \quad 66.800 \text{ euro}$$

Valoarea redevenței anuale:

$$V_R = 19.828 \text{ lei/an} \quad \text{echivalent} \quad 4.007 \text{ euro/an}$$

Valoarea redevenței lunare:

$$V_{RL} = 1.652 \text{ lei/lună} \quad \text{echivalent} \quad 334 \text{ euro/lună}$$

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului, cea mai pretabilă abordare este abordarea prin venit, ținând cont de faptul că piața închirierii unor astfel de proprietăți este relativ activă.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind tranzacțiile sau ofertele de închiriere este relativ precisă. Referitor la abordarea prin cost, aceasta este mai precisă și având în vedere faptul că valoarea obținută reflectă de fapt costul de înlocuire și nu percepția pieței asupra valorii proprietății, această abordare poate reflecta cu mai multă exactitate percepția participanților la piață privind prețul de transfer. Prin aplicarea abordării prin cost s-a obținut valoarea justă a proprietății

și nu valoarea de piață a acesteia, așa cum sunt definite aceste valori în standardele de evaluare.

Cantitatea informațiilor. Informațiile privind închirierile sunt suficiente, credibile și verificabile. De asemenea, sunt mult mai numeroase decât informațiile privind vânzarea unor astfel de proprietăți. Practic acestea sunt aproape inexistente, ceea ce a și făcut ca abordarea prin piață să nu se poată aplica.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere 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 și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin venit**.

Astfel:

Valoarea de piață a proprietății este:

66.800 euro, respectiv **330.600 lei.**

Valoarea redevenței anuale:

4.007 euro/an, respectiv **19.828 lei/an**

Evaluator autorizat

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

BIBLIOGRAFIE:

- ◆ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăților imobiliare
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2020, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul birouri, spații comerciale și spații industriale
- ◆ NAI Romania – Studiu de piață imobiliară Romania -2016
- ◆ Constantin Peștișanu și Corneliu Șchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu – Ghid pentru inspecția clădirilor, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu – Deprecierea construcțiilor, IROVAL 2009
- ◆ Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, editura Matrix Rom, București decembrie 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Buletine Informativ 2000 – 2020
- ◆ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor