

Evaluarea proprietăților imobiliare

(rezidențial, comercial, terenuri)

Conținut

- Analiza celei mai bune utilizari
- Analiza/evaluarea simplificata
- Estimarea valorii de piață conform standardelor de evaluare:
 - Abordarea prin venit
 - Abordarea prin piață
 - Abordarea prin cost
 - Alegerea valorii



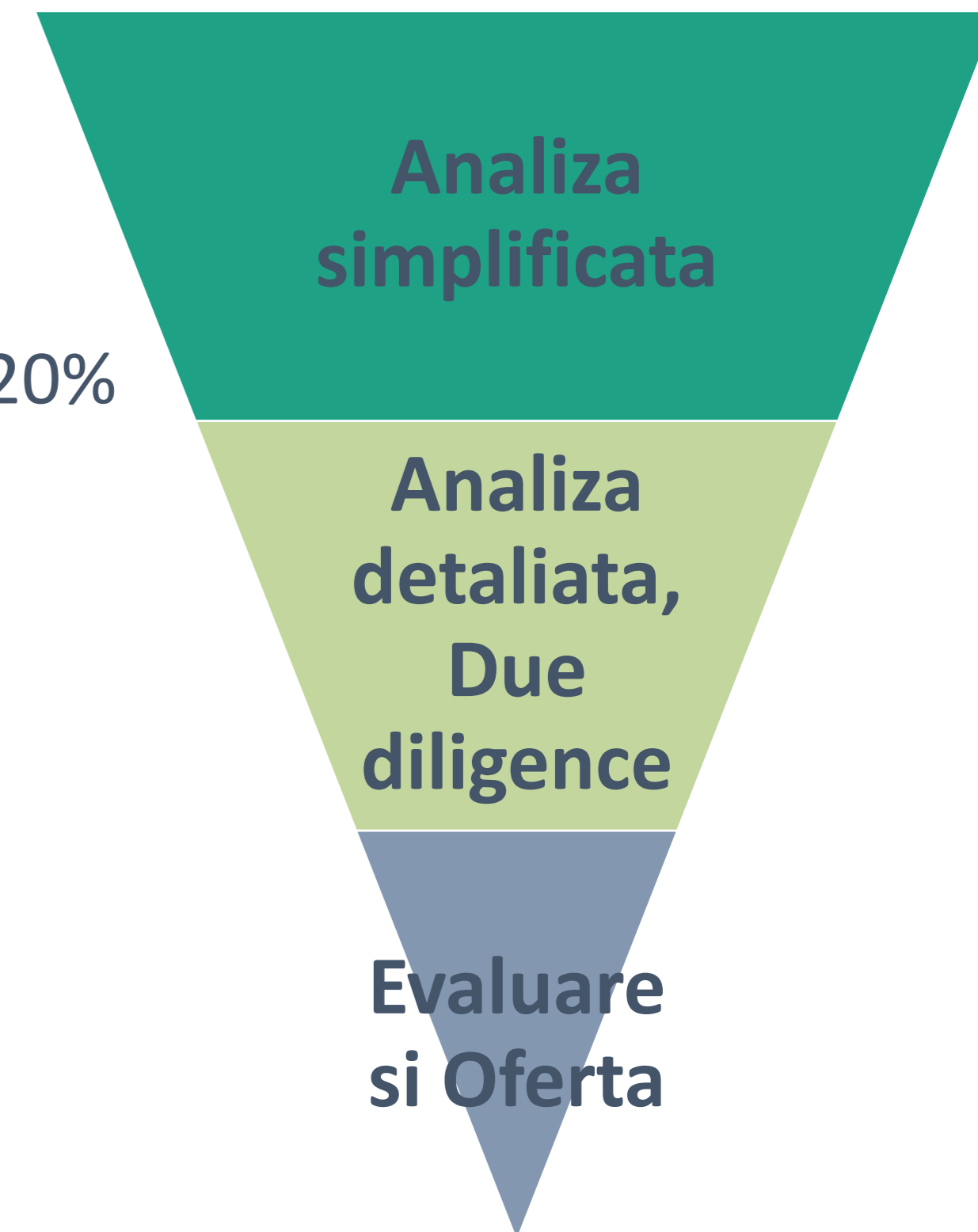
Resurse: Excel

Analiza celei mai bune utilizari

- **CMBU este cea mai buna** (1=profitabilitate maxima) **varianta de utilizare** (2=fezabil financiar) **a unei proprietati**, 3=posibila fizic si 4=permisa legal
- CMBU indica piata specifica, eventual reconversia necesara a unei proprietati
- Exemplu: apartament la parterul unei case intr-o zona cu traffic intens (deschidere boulevard)
 - Utilizare existenta rezidentiala (un apartament)
 - CMBU poate fi:
 - spatiu birouri
 - sau comercial
 - sau daca are o suprafata mai mare poate fi transformat in 2 apartamente
- Daca CMBU = birouri atunci analizam piata de birouri (cerere, oferta, preturi),
daca CMBU = spatii comerciale atunci analizam piata de spatii etc
- **Este bine sa cunoastem intotdeauna utilizarea alternativa a unei proprietati**

Analiza/evaluarea simplificata (BOE, Back Of the Envelope analysis)

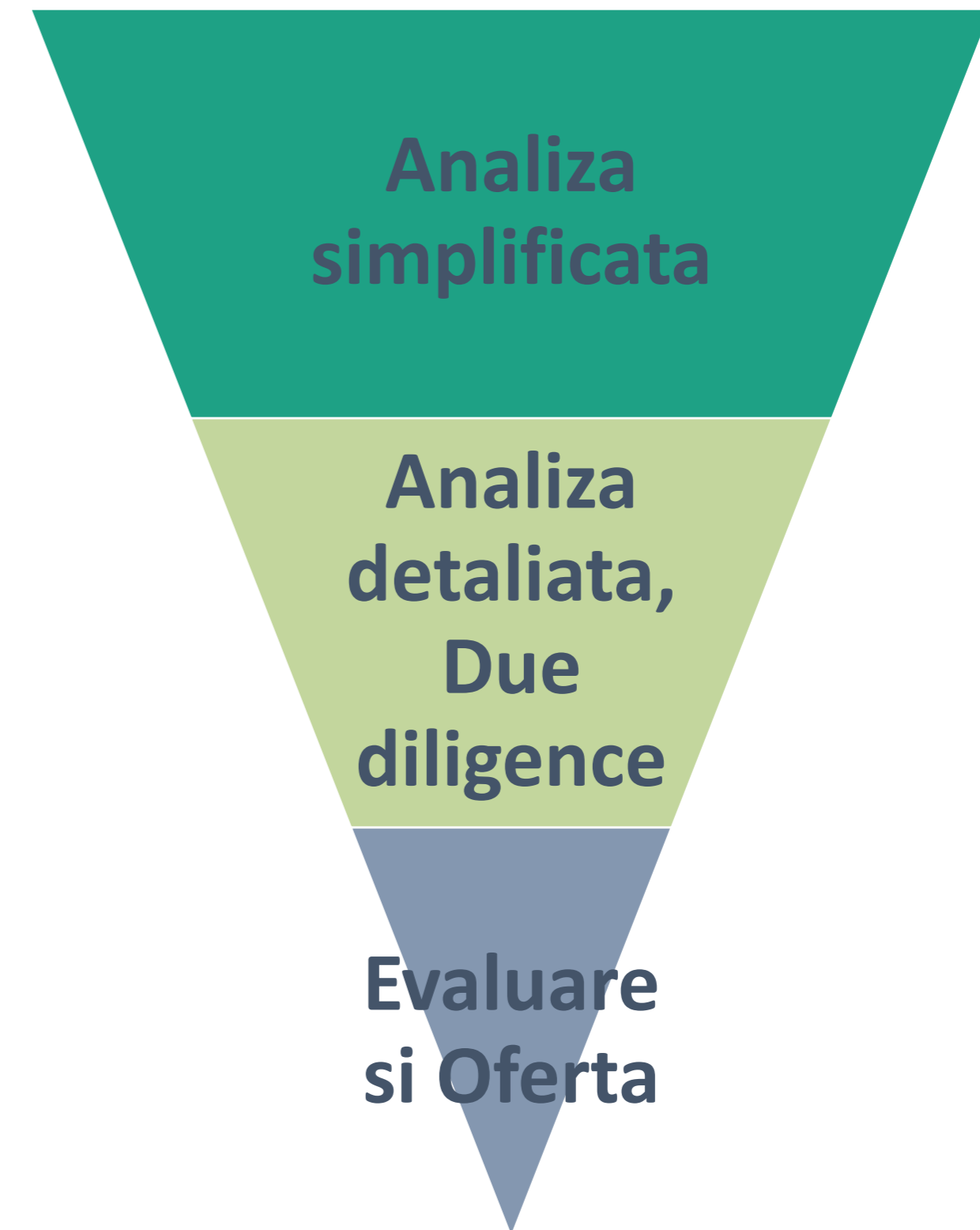
- Este o forma rapida de analiza a unor investitii potentiale, va spune daca o investitie este promitatoare sau nu
- Cu ajutorul unor praguri (jaloane sau cerinte de baza), triati rapid proprietatile, respingeti investitiile care nu indeplinesc criteriile,
- Etape:
 1. Estimare venit net (venit brut potential – cheltuieli de exploatare) < pt analiza rapida estimate ch de exploatare pt residential la aprox 10% si commercial la 20%
 2. Calcul randament (multiplicatorul venitului brut, rata de capitalizare, cash-on-cash)
 3. Estimeaza rapid valoarea de piata analizand comparabile similare
- Daca rezultatul analizei simplificate este bun, atunci:
 1. Analizati detaliat proprietatea respective
 2. Puteti solicita mai multe detalii, le puteti inspecta, verifica (due diligence)
 3. Le puteti evalua si puteti face o oferta de achizitie



Resurse: Excel

Analiza detaliata

- Obtinem mai multe informatii (credibile) despre piata specifica si proprietate (chirii effective, rata de ocupare, cerere, cost de renovare si mobilare etc) – vezi Modulul 3 Analiza financiara
- Evaluam riscurile
- Due diligence, vezi Modulul 1 Pasii generali ai unei investitii imobiliare



Estimarea valorii de piață

Abordari recomandate in estimarea valorii de piață

Tip proprietate	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Rezidential existent (apartamente, case)	Recomandat	Recomandat (daca este investitie)	Posibil
Rezidential nou	Recomandat	Recomandat (daca este investitie)	Recomandat (daca se face dezvoltare)
Terenuri libere	Recomandat	-	-
Spatii comerciale, birouri, spatii industriale	Posibil (daca sunt date de piata)	Recomandat	Posibil

Estimarea valorii de piață conform standardelor de evaluare: Abordarea prin venit

- **Se utilizeaza pentru proprietatile care genereaza venit sau au potential de a genera venit**
- Cea mai utilizata metoda din cadrul abordarii prin venit este metoda capitalizarii directe a veniturii din exploatarea proprietatii. Etape:
 1. Estimarea Veniturii Brut Potential (ocupare si incasare 100%)
 2. Calculul Veniturii Brut Efectiv (VBP minus pierderi din neocupare si neincasare)
 3. Estimarea Cheltuielilor de Exploatare aferente proprietarului (taxele si impozitele, asigurarea, cheltuielile de reparatii, managementul proprietatii)
 4. Calculul Veniturii Net din Exploatare (VBE minus CE)
 5. Estimarea Ratei de Capitalizare (comparati proprietati similar la vanzare si inchiriere)
 6. Calculul Valorii proprietatii (VNE/r)



Resurse: Excel

Estimarea valorii de piață conform standardelor de evaluare: Abordarea prin piata (comparatia directa)

- **Se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietatile tranzactionate sau oferite, care influenteaza valoarea**
- Premisa > valoarea unei proprietati se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive comparabile
- Metoda comparatiei. Etape:
 1. Colectarea si analiza informatiilor despre proprietatea de evaluat si comparabile. Elementele de comparatie pot fi:
 1. Conditile pietei, motivatia, finantarea
 2. Localizarea si vecinatatile
 3. Caracteristicile fizice
 2. Se compara fiecare element de comparatie si se fac ajustari ale comparabilelor:
 1. In sens pozitiv, daca comparabila are elementul de comparatie inferior proprietatii evaluate
 2. In sens negativ, daca comparabila are elementul de comparatie superior proprietatii evaluate
 3. daca comparabila este similara cu proprietatea evaluate, atunci comparabila are elementul de comparatie similar proprietatii evaluate si nu se face nicio ajustare
 3. Se analizeaza rezultatele si se estimeaza valoarea proprietatii



Resurse: Excel

Estimarea valorii de piață conform standardelor de evaluare: Abordarea prin cost

- **Construiti ca nou sau evaluati o proprietate relativ nou construita (sunt disponibile informatii despre terenurile libere vandute sau oferite la vanzare)**
- **Etape:**
 - Sunt disponibile informatii despre terenurile libere vandute sau oferite la vanzare? Atunci estimam valoarea terenului (metoda comparatiei directe)
 - Estimarea Costurilor de construire:
 - Oferte sau devize primite de la constructori sau arhitecti
 - Cataloage de cost Schiopu-Iroval, MatrixRom, Kost Plus
 - Valoarea proprietatii = Valoare teren + Cost de construire + Profit dezvoltator



Resurse: Excel



THANK YOU

THE REAL INVESTOR

18 mai - 22 iunie

Eusebiu Burcaș | Dorel Niță | Georgian Marcu

