

PF ROȘU ADRIANA - EVALUATOR Alba Iulia, str. George Coșbuc, nr.34	Cod fiscal 20783110	0788 600 949 adi_rosu2000@yahoo.com
--	------------------------	--

Nr. 34/23.02.2018

Raport de Evaluare **al proprietății imobiliare**

SPAȚIU COMERCIAL- RESTAURANT „PASAJ CETATE”
Alba Iulia, Bul.1 Decembrie 1918, Pasaj-Cetate

Proprietar: S.C. COMIMPEX MONTANA S.R.L.

Utilizator
desemnat : MUNICIPIUL ALBA IULIA

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 PF ROȘU ADRIANA - EVALUATOR , în calitate de executant, și al clientului MUNICIPIUL ALBA IULIA.

- Februarie 2018 -

Către: PRIMĂRIA ALBA IULIA

Conform solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare SPAȚIU COMERCIAL „Restaurant - PASAJ CETATE” situată în Alba Iulia, b-dul 1 Decembrie 1918, Pasaj Cetate, subsol, proprietar S.C. COMIMPEX MONTANA S.R.L., în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării:

Denumire	Localitate	Adresa
SPAȚIU COMERCIAL „Restaurant - PASAJ CETATE” Su= 293mp,	Alba Iulia	B-dul 1 Decembrie 1918, Pasaj Cetate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului prezentat în cadrul raportului.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

Prezentă lucrare se adresează MUNICIPIULUI ALBA IULIA în calitate de client și utilizator desemnat.

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii februarie 2018. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 23.02.2018.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) Aspecte generale – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) Descrierea datelor – în care sunt prezentate proprietățile evaluate

(3) Evaluarea bunurilor – conține aplicarea metodelor de evaluare

(4) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

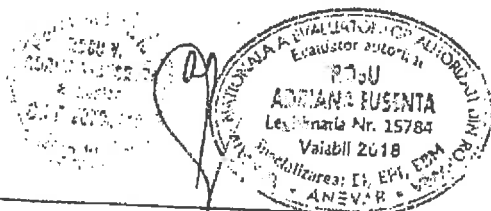
În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a bunului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Denumire	Localitatea	Adresa	Valoarea de piață estimată LEI
SPAȚIU COMERCIAL „Restaurant - PASAJ CETATE” Su= 293mp,	Alba Iulia	B-dul 1 Decembrie 1918, Pasaj Cetate	641.100 LEI
TOTAL (rot.)			641.100 LEI
			137.710 EURO

- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport
- ⇒ Valoarea estimată include și cotele indivize comune.
- ⇒ Valoarea nu include TVA
- ⇒ Cursul de schimb considerat este de 4,6552LEI/EURO.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cu stimă,
ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE SINTEZA RAPORTULUI

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- Identificarea și competența evaluatorului
- Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- Scopul evaluării
- Identificarea activelor supuse evaluării:
- Tipul valorii
- Data evaluării
- Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
- Ipoteze și ipoteze speciale
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- Declararea conformității lucrării
- Valabilitatea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- Identificarea bunurilor. Descrierea juridică și Descriere tehnică
- Datele despre amplasare
- Descrierea tehnică
- Aspecte privind utilizarea
- Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI BUNURILOR

- Aspecte ale pieței specifice, analiza cererii de bunuri
- Concluzii și tendințe privind piața specifică

IV. EVALUARE

- Evaluarea proprietăți

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- Alegerea valorii finale
- Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

VI. ANEXE

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară cuprinsă în tabelul de mai jos:

Denumire	Localitate	Adresa
SPAȚIU COMERCIAL „Restaurant - PASAJ CETATE” Su= 293mp,	Alba Iulia	B-dul 1 Decembrie 1918, PasaJ Cetate

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Forma de proprietate: proprietate privată,

Proprietar: S.C. COMIMPEX MONTANA S.R.L, J01/127/1992, RO1757645, cu sediul în Alba Iulia, Petresti, nr.24, Jud. Alba

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății, în vederea vânzării.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Prezenta lucrare se adresează MUNICIPIUL ALBA IULIA în calitate de client și de utilizator desemnat.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 23.02.2018. În consecință toate transformările prețurilor în Euro deținute de evaluator s-au efectuat la cursul existent la data de 23.02.2018, de 4,6552 Lei/Euro.

Evaluarea a fost făcută corespunzător condițiilor existente la data 23.02.2018. Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

Bazele evaluării. tipul valorii estimate: Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2018 (care includ și standardele Internaționale de Evaluare), în special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- ✓ SEV 400 - Verificarea evaluărilor

Tipul de valoare adecvat scopului utilizării evaluării este valoarea de piață

Moneda raportului: rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în LEI și EURO și nu conțin TVA

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

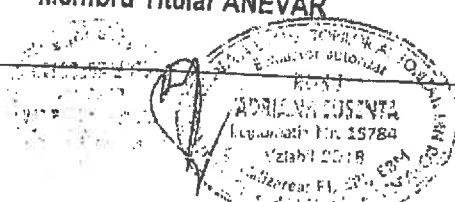
Metodele de evaluare utilizate în raportul de evaluare sunt:

- Abordarea prin cost.
- Abordarea prin comparații
- Abordarea prin venituri

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Denumire	Localitatea	Adresa	Valoarea de piață estimată LEI
SPAȚIU COMERCIAL „Restaurant - PASAJ CETATE” Su= 293mp,	Alba Iulia	B-dul 1 Decembrie 1918, PasaJ Cetate	641.100 LEI
TOTAL (rot.)			641.100 LEI
			137.710 EURO

Ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**Identificarea și competența evaluatorului**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce revine evaluatorului 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;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății care face obiectul lucrării;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului 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 Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2018

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.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Adriana Roșu, Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM – Membru Titular ANEVAR, legitimația nr. 15784

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: MUNICIPIUL ALBA IULIA.

Proprietar: S.C. COMIMPEX MONTANA S.R.L.,

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea vânzării.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Se consideră că proprietatea imobiliară nu este restricționată la tranzacționare și fiind liberă de sarcini.

Identificarea bunurilor supuse evaluării:

Datele proprietății imobiliare sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumire	Localitate	Adresa
SPAȚIU COMERCIAL „Restaurant - PASAJ CETATE” Su= 293mp,	Alba Iulia	B-dul 1 Decembrie 1918, Pasaj Cetate

Proprietatea imobiliară se identifică cu :

- ✓ Extras de carte funciară –CF Nr.79286-C1-U1 Alba Iulia (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.30930),

Proprietar: **SC COMIMPEX MONTANA SRL ALBA IULIA**

Evaluarea s-a făcut în ipoteza că imobilul subiect este liber de sarcini.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentate mai sus.

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018 (care includ și Standardele Internaționale de Evaluare). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform SEV 100 - Cadru general.

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunurilor evaluate și de recomandările Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018 (care includ și Standardele Internaționale de Evaluare)

Metodologia de evaluare aplicată include:

- Abordarea prin cost.
- Abordarea prin comparații
- Abordarea prin venituri

Data evaluării

23.02.2018

Data elaborării lucrării

februarie 2018;

Monseda raportului

Réultatele raportului de evaluare sunt exprimate în LEI. Toate transformările prețurilor în EURO deținute de evaluator s-au efectuat la cursul de referință din data de 23.02.2018, de 4, 6552 LEI/EURO.

Toate valorile exprimate în acest raport nu includ TVA.

Inspecția spațiului comercial a fost realizată de către evaluator, în luna februarie.

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Pentru realizarea raportului de evaluare sunt necesare următoarele informații:

- discuții purtate cu solicitantul raportului la:
 - identificarea proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- estimarea Celei mai bune utilizări;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative bunului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate pentru estimarea valorilor care caracterizează proprietatea.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- ✓ Informații privind piața imobiliară;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018;
- ✓ Acte prezentate de către solicitant: Extras de carte funciara - nr. cerere 5174/08.02.2018; Contract de Vânzare-cumpărare nr.694/2002; Autorizația de construire nr. 51/02.03.1993; relevee proprietate

Sursele de informații au fost:

- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului.
- ✓ Solicitantul lucrării
- ✓ informații de piață cu privire la ratele de capitalizare și gradul de neocupare publicate de : CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de actualizare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor și recomandărilor ANEVAR.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- ✓ Situația actuală a bunului și 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 probabila a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Proprietatea imobiliară – apartament a fost evaluată în starea în care există la data evaluării.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ✓ Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea indicată de beneficiar și în raportul de expertiză tehnică. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- ✓ Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Ipoteze speciale:

- ✓ 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 consultanța 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 prealabil al evaluatorului;
- ✓ Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra spațiului comercial;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul lucrării, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

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 pieței specifice bunurilor imobile evaluate nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului și clientului menționați mai sus.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și destinatar nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport.

Ca urmare evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de terți care utilizează acest raport sau informații cuprinse în el.

Acest raport nu poate fi folosit pentru depunere de mărturie în justiție, atâta timp cât nu a existat o înțelegere prealabilă în acest sens.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării

Raportul este confidențial, strict pentru utilizatorul desemnat și client, evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare alta 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 clientul și destinatarul nominalizați în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu imobilul 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.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Imobilul a fost inspectat personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului 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 de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția – 2018.

Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare este confidențial pentru beneficiar, și este întocmit numai pentru destinația stabilită mai sus.

Caracteristici constructive:

✓ Fundații:	beton
✓ Suprastructura:	Elemente prefabricate din beton
✓ Acoperis:	tip terasa cu hidroizolație.
✓ Finisaje exterioare pereti:	tencuieli și zugrăveli cu vopsea lavabilă de exterior
✓ Tamplarie exterioară:	AL cu geam termopan,
✓ Tamplarie interioară:	PVC și MDF
✓ Finisaje pereti la interior:	Pereți placați cu travertin în sala de servire și faianța în restul încăperilor,
✓ Pardoseli:	favane placate cu placi din rigips
✓ Instalații sanitare:	gresie
✓ Incalzire proprie:	pa, canalizare,
✓ Curent electric:	Centrală termică proprie pe gaz
✓ Ventilație:	da
	da

Starea spațiului comercial este bună, finisajele sunt medii.

Anul punerii în funcțiune al spațiului comercial conform autorizației de construire anexate la raport și a informațiilor primite este 1993, iar pasajul a fost realizat în anii 1984-1986.

Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în cartierul Cetate, pasaj subteran situat pe b-dul 1 Decembrie 1918; acest pasaj face legătura între zona comercială pietonală situată pe b-dul Transilvaniei și Parcul Cetății. În vecinătate se află cartierul de locuințe și spații comerciale Cetate – zona Transilvaniei, Parcul Cetății, zona istorică cu fortificațiile Cetății Medievale, Casa de Cultură a Sindicatelor, Hoteluri, Catedrala Ortodoxă, Catedrala Romano – Catholică, Universitatea 1 Decembrie 1918, Liceul HCC, etc.

IV. ANALIZA PIETEI BUNURILOR EVALUATE

Aspecte ale pieței specifice:

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact 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 pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, 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. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Practic, pentru proprietățile studiate, piața este

✓ piața proprietăților comerciale.

Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În ultima perioadă, sub efectul crizei economice piața imobiliară (mai ales cea locală) trece printr-o perioadă nefastă, suferind transformări bruște semnificative într-un interval de timp relativ scurt. Astfel ca la momentul actual aceasta se caracterizează printr-o cerere solvabilă extrem de redusă în toate segmentele acesteia, fapt ce

concretizează un nivel de tranzacționare aproape inexistent. Scaderea cererii vine ca efect în principal al restricționării și scumpirii finanțării bancare, fapt ce face ca multe societăți din domeniul specific să-și restrângă activitatea, scăzând astfel și interesul investițional.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți (situată pe subpiața¹ mai sus definită).

De menționat că proprietatea sub aspectul funcționalității și dotărilor este conform standardelor practicate pe piață la momentul actual.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Atractivitatea proprietății studiate provine din:

✓ Zona în care este amplasat

Deficiențele proprietății studiate provine din:

✓ trendul pieței imobiliare, care este nefavorabil sub efectul crizei economice și care face posibil ca valoarea să nu fie mentenabilă multă vreme;

✓ amplasarea într-un pasaj subteran

✓ dispunerea interioară

✓ amenajarea spațiului este una medie spre inferioară pentru activități comerciale – bar

✓ cheltuieli mari pentru reamenajare conform tendințelor în domeniul activităților de bar-club

✓ menținerea condițiilor actuale de finanțare (sau chiar înasprirea lor) care ar putea duce la diminuarea puterii de cumpărare și implicit la reducerea numărului de potențiali cumpărători,

✓ trendul pieței imobiliare, care este nefavorabil sub efectul crizei economice și care face posibil ca valoarea să nu fie mentenabilă multă vreme;

Efectele acestor riscuri resimțite pe piață este:

- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”;

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Datorită crizei financiare o mare parte din societățile comerciale și-au restrâns activitatea sau chiar au intrat în proceduri de lichidare judiciară și au scos la vânzare sau închiriere spațiile rămase libere. Ingreunarea creditării și criza economico-financiară reduce drastic cererea pentru aceste tipuri de spații industriale.

Cererea de achiziționare pentru spații de șimilară celor evaluate este scăzută la data evaluării. Majoritatea societăților preferă să închirieze decât să investească în achiziția unor spații comerciale.

Chiriile percepute pentru spații similare sunt de 5 – 7,5 EUR/mp (fără TVA inclus), pentru suprafețe închiriable mari chiria scade semnificativ.

Există oferte pentru vânzare și închiriere de spații comerciale. Cei mai mulți dintre investitori preferă să închirieze pe anumite perioade și nu să cumpere.

Oferta de vânzare pentru spații comerciale este redusă, aceasta fiind devansată relativ de oferta de spații pentru închiriere. Gradul de ocupare al clădirilor de spații comercial/administrative este de aproximativ 90% atât în zonele centrale și ultracentrale dar și în așa-zisele „zone comerciale” (aglomerările de spații) ale cartierelor rezidențiale cu spații comerciale situate la parterul blocurilor.

¹ subpiețe aferente celei mai bune utilizări (dat fiind faptul că există mai multe tipuri de proprietăți delimitabile)

Oferte de închiriere spații comerciale:

Spatiul zona Boulevard Alba Iulia



600 €

Forma de achiziționare: Internet TV cu doar 5 euro/lună. Văzi oferta Telekom!

Contact prin Startaro

07306 3000 3000

Spatiul zona Boulevard Alba Iulia

Acest site necesită JavaScript. Continuarea acestui site implică acceptarea lor.

Spatiul zona Boulevard Alba Iulia

Alba Iulia, Zona AL

120 m²

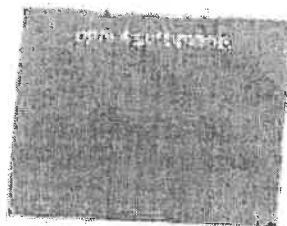
Așteți momentul pentru Telekom Banking?

Amplasat în zona de business, este situat în apropierea Boulevardului 1 Decembrie 1918, la doar 130 m de la stația de tramvai. Este un spațiu modern, luminos și bine amenajat, ideal pentru activități comerciale.

20 x 30 m

1000 - 1500 m²

Amplasat în zona de business, este situat în apropierea Boulevardului 1 Decembrie 1918, la doar 130 m de la stația de tramvai. Este un spațiu modern, luminos și bine amenajat, ideal pentru activități comerciale.



sky

Adrian Dănilă



Masterpiece of Intelligence.

Acest site necesită JavaScript. Continuarea acestui site implică acceptarea lor.

Spațiu comercial de închiriat

Google (2)

spatiucomercial.ro

Imagini

Plan

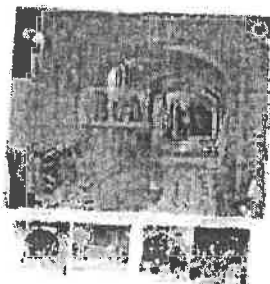
Compu

Centru comercial

330 mp

1900

1900



Traco Curto - Dr. J. J. J. J. J.

0722.549.933

Alte telefonate

0722.549.933

Numele lui:

Telefon:

Email:

Vă rugăm să nu contactați și să nu

diseminați datele personale.

Spații disponibile

330 mp

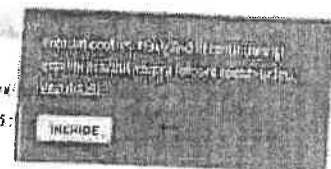
7,18 EUR/mp + chirie 1000 EUR/lună

1900

1900

Ale detalii despre proprietate

2122



Spațiu comercial 80 mp, zona

Google (2)

spatiucomercial.ro

Spațiu comercial 80 mp, zona Stadion

Imagini

Plan

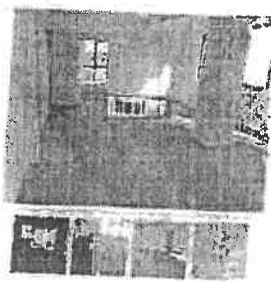
80 mp

Centru comercial

80 mp

1900

1900



REALIT

Traco Curto - Dr. J. J. J. J. J.

0722.549.933

Alte telefonate

0722.549.933

Numele lui:

Telefon:

Email:

Vă rugăm să nu contactați și să nu

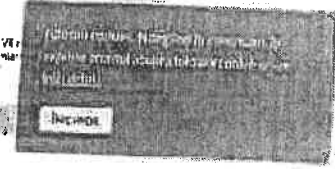
diseminați datele personale.

Spații disponibile

80 mp

8 EUR/mp + chirie 1000 EUR/lună

1900



Spațiu comercial ultra-centru

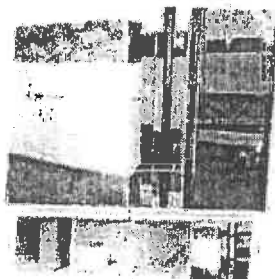
← ↻ 📍

spatiucomercial.ro

Google (7)

mp. luna
Jună

120 mp
Cămin comercial
120 mp
24-4
1080
97 10 2010



Adrian Cămin
0725.883.458
Adresă: Alba Iulia
07 10 2010

Numele tău:

Telefon:

Email:

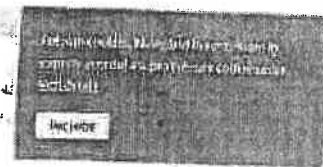
Vă rugăm să vă contactați, doar
interior și de posesă propriu.

Spații disponibile

120 mp
7,5 EUR - preț / an
1080
97 10 2010

Alte detalii despre proprietate

Imobilul este situat în zona centrală a orașului Alba Iulia, pe strada 1 Decembrie 1918, în apropierea parcului și a centrului comercial. Imobilul este construit din cărămidă și are o suprafață de 120 mp. Este potrivit pentru activități comerciale sau de servicii.



Spațiu comercial ultra-centru

← ↻ 📍

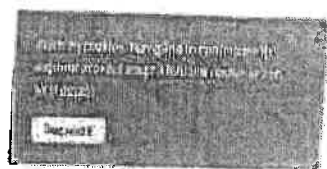
spatiucomercial.ro

Google (7)

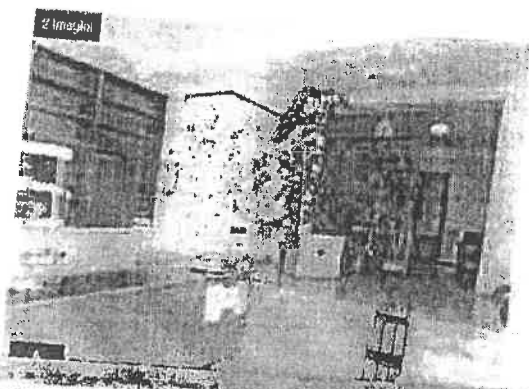
Imobilul este situat în zona centrală a orașului Alba Iulia, pe strada 1 Decembrie 1918, în apropierea parcului și a centrului comercial. Imobilul este construit din cărămidă și are o suprafață de 120 mp. Este potrivit pentru activități comerciale sau de servicii.

Suprafață: 120 mp
Preț: 7,5 EUR / an
1080
97 10 2010
Cămin comercial
120 mp
24-4
1080
97 10 2010
Cămin comercial
120 mp
24-4
1080
97 10 2010
Cămin comercial
120 mp
24-4
1080
97 10 2010

Localizare și puncte de interes



Spațiu comercial în Cetate



Spațiul este format din 2 încăperi, magazie și grup sanitar. Este în suferință de aproximativ 50 mp, este finisat și are suprafață vitrată mare. Se află în Cetate în zona bună și se pretează pentru cabinet medical, magazin naturist, farmacie, birouri de orice fel, etc.
Id. 1036

Vădăți și descrierea pe care o găsiți în documentația de evaluare.

☒ Mijloc de transport
☐ Școală
☐ Bănci
☐ Sănătate
☐ Magazini
☐ Restaurante



130 m², spațiu comercial de

Google

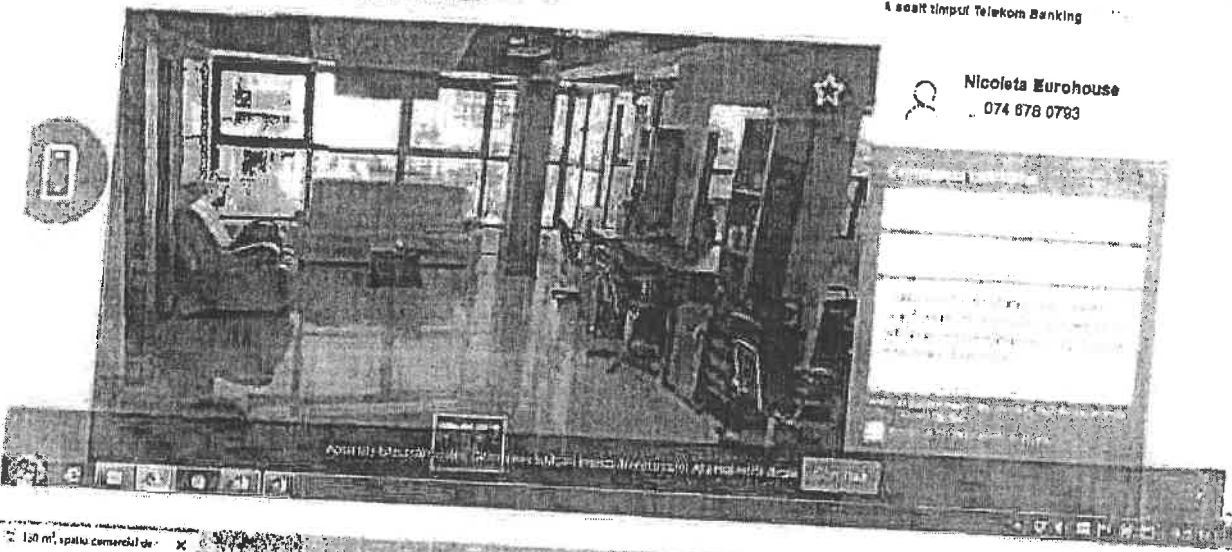
storia

Spatiu zona Boulevard Alba Iulia

Spațiu Comercial de inchiriere Alba Iulia, Alba Cetate

4 sealt timpot Telekom Banking

Nicoleta Eurohouse
074 878 0783



130 m², spațiu comercial de

Google

onare

130 m²

Spațiu Comercial Alba Iulia, Alba Cetate

600 €

130 m²

suprafata utila (m²): 120
etare: renovat

numar locuri de parcare: street-stand

Harta Tiparește Reportare



comoditati
• baie privata

• aer conditionat

RG Baku

Descriere anunt.

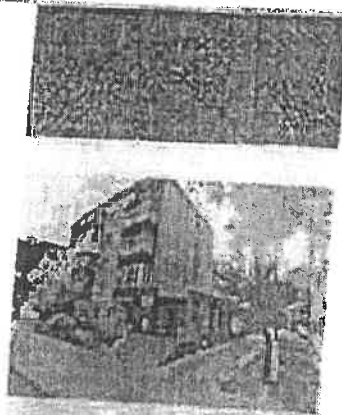
Agentia imobiliara Eurohouse va ofera spre inchiriere spatiu comercial pe Boulevard Transilvaniei. Spatiu are o suprafata de 120 mp si este finisat este ideal pentru salon fiind mobilat si utilitat

Euro House Alba
Str. Iancu de Hunedoara B1C1 Ap. 2 Jud
Alba Alba Iulia, judet Alba

075

Oferte de vânzare spații comerciale:
Comparabila C1:

Vând spațiu comercial zona ... X
Google 3)



40 000 €

Într-o singură clipă:
Internet TV cu doar 6 euro/lună!
Vezi oferta Telekom

Troncali direct

070 200 200 200

Vând spațiu comercial zona cetate

Acceptați foliile de la ... Contabilul ...

ACCEPT

Vând spațiu comercial zona ... X
Google 12)



Vând spațiu comercial zona cetate

Alba Iulia, județul Alba ...

90 m²

A scuti mizeria pe la Telekom Banking!

Vând spațiu comercial zona cetate



ACCEPT

Acceptați foliile de la ... Contabilul ...

Vând spațiu comercial zona ... X
Google 12)

Punctul de echilibru al pietei este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Piața imobiliară este în momentul de față foarte puțin activă. Cererea este foarte scăzută, oferta de proprietăți este mică, ceea ce face ca piața imobiliară să fie o piață a cumparatorului. În concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare este într-un dezechilibru total, oferta surclasând cererea, deci este o piață a cumparatorului.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:

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 ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. 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.

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

- **permisibilă legal** – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativul de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **posibilă fizic** – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- **fezabilă financiar** – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.
- **maxim productivă** – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

Conform urbanismului din zonă se impune desființarea spațiului și utilizarea ca pasaj pietonal subteran. Totuși având în vedere scopul evaluării, cea mai bună utilizare considerată în estimarea valorii de piață a imobilului a fost cea actuală adică de spațiu comercial (alimentație publică și agrement).

IV. EVALUARE

Abordarea prin costuri:

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pietei sau deficiente fizice.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. Astfel, s-a estimat valoarea de înlocuire a clădirii din care s-a dedus deprecierea acumulată, valori corespunzătoare lunii februarie 2018.

Pașii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)

- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Deprecierea este definită ca fiind o pierdere a utilității unui lter cauzată fie de deteriorarea fizică, de schimbările tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificările mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierei:

- depreciere fizică;
- depreciere funcțională;
- depreciere lterior.

Deprecierea fizică – este o pierdere a utilității cauzată de deteriorarea fizică a activului sau a componentelor sale, al vârstei sale și a utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Cuantificarea deprecierei fizice recuperabile se face prin costul de înlăturare a deficienței. Alte deprecierei fizice nu sunt nerecuperabile, adică starea de deteriorare nu poate fi remediată.

Deprecierea fizică nerecuperabilă poate fi cuantificată prin luarea în considerare a vârstei activului, a duratei de viață așteptată totală și a celei rămasă.

Durata de viață a unui apartament poate fi:

- durata de viață utilă;
- durata de viață economică.

Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă (Vef) a bunului (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU).

Vârsta efectivă reflectă starea și utilitate a activului și se determină numai în urma inspecției bunului și a componentelor acestuia.

Durata de viață utilă este perioada totală de timp în care se așteaptă să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui.

Durata de viață economică este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui și pentru alți utilizatori ulteriori.

Deprecierea funcțională – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte – recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus).

Depreciere economica (din cauze externe) – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

Pentru calculul costului de înlocuire pentru spațiul comercial s-au utilizat următoarele cataloage:
Volumul I – Clădiri rezidențiale – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE editate de către Editura IROVAL, autor Corneliu Șchiopu actualizată cu indicul de actualizare – August 2017 – August 2018.

Fișa de calcul a valorii este prezentată mai jos:

PF ROȘU ADRIANA- EVALUATOR

Evaluare "Spațiu comercial „Pasaj Cetate”, Alba Iulia, B-dul 1 Decembrie 1918

CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT

Suprafața utilă

Su (mp) = 282.0

Suprafața desăfurat construită

Sdc (mp) = 410.2

(1,4 x Su)

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare (aug.2015-aug.2016)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B		C=AxB	C	F	F=CxDxE
Suprastructură / Structură								
1	6EXTM325	410.2	1,292.7	1.2109	542,595.3	1.000	0.983	631,414.1
Total								631,414.1
Finisaj interior								
1	FOBEXTM	410.2	319.7	0.9197	120,810.2	1.000	0.983	118,511.7
Total								118,511.7
Instalații electrice								
1	ELEXTM	410.2	294.1	0.8758	109,217.4	1.000	0.983	107,317.0
Total								107,317.0
Instalații sanitare								
1	SAEXTM	410.2	35.6	0.5923	14,450.7	1.000	0.983	14,238.5
Total								14,238.5
Instalații de încălzire								
1	IEXTM	410.2	203.6	1.0377	85,555.3	1.000	0.983	85,157.3
Total								85,157.3
Învelișuri								
1	TEEXTM	410.2	426.4	1.0305	185,779.2	1.000	0.983	182,507.4
Total								182,507.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								1,139,180
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								2,777
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								957,200
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								2,334

Calculul vârstei efective

Componenta	Acid (mp)	Autila (mp)	An PIF	Vârsta/Vechime (ani)	Contribuția
Spațiu comercial	410.20	293	1993	24	24.00
TOTAL	410.20				24.00

VARSTA EFECTIVĂ A CONSTRUCȚIEI (Ve) =	24.00 ani
STAREA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI =	bună (b)
MEDIUL DE FOLOSINTĂ =	normal

COST BRUT DE NOU =	957200 lei
DEPRECIERE FIZICĂ =	239300 lei
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ (5%) =	35900 lei
DEPRECIERE EXTERNĂ (10%) =	68200 lei
VALOARE estimată prin metoda costurilor =	613.800 lei

S-au aplicat deprecieri funcționale de 5% datorită compartimentării spațiului și o depreciere externă de 10%.

Abordarea prin comparații:

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite 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. În cazul de față, numărul tranzacțiilor cu acest tip de proprietate s-a redus simțitor începând cu prima parte a anului 2009, oferta de proprietăți similare fiind însă în creștere. De asemenea, condițiile pieței în ultimii ani s-au schimbat foarte mult, având acum o piață a cumpărătorilor. S-a aplicat ca metodă una sau mai multe din tehnicile cantitative de cuantificare a corecțiilor (în special analiza pe perechi de date, analiza grupelor de date și analiza datelor secundare) 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 luate de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietăți comparabile comparate		
		1	2	3
Preț (euro)		40.000	18.500	281.591
Tipul comparabil:		ofera	ofera	ofera
Drept de proprietate transmis:	Integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli medii ulterioare după cumpărare	fără	fără	fără	fără
Condiții peisaj	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresă	CETATE PASAJ, Bul. 1 Decembrie 1918	Cetate	Cetate- Transilvania	Cetate
Locație:	centrala	mediu	centrala (demonstrativ)	centrala
Caracteristici fizice				
Suprafața totală parter comună	cca indiv	cca indiv	cca indiv	cca indiv
Suprafața teren în exces	0	0	0	0
Exponarea strada (vitrina)	fără expunere la	cu expunere	fără expunere, demonstrativ	cu expunere
Alte lucruri	293	50	56	438
Vechime	1988(1993)	1998	2005	1992
Finanțare	mediu	mediu	mediu	mediu
Unitate: m ² /m ² /spațiu comercial/gaz metan/termoficare proprie/ser condizionaționare/ata	da/da/da/da/da/da/da/nu	da/da/da/da/da/da/da/nu	da/da/da/da/da/da/da/nu	da/da/da/da/da/da/da/nu
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ceas bursă uzual:	comercial	comercial	comercial	comercial
Preț/mp (EURO)		444	348	667
Alte date/observații	410			

Grila de comparații este următoarea :

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	CETATE PASAJ, Bul. 1 Decembrie 1918	Cetate	Cetate-Transilvaniei	Centru
Pret vanzare		40.000	19.500	291.891
Pret vanzare unitar		444	348	667
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-22	-17	-33
Pret de vanzare corectat		422	331	633
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat		Integral	Integral	Integral
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala drept de proprietate		-21	-17	-32
Pret corectat		401	314	602
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare		normale	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		401	314	602
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare		normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		400	310	600
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare		fara	fara	fara
Corectie procentuala		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		400	310	600
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)		prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		400	310	600
LOCALIZARE				
Localizare	CETATE PASAJ, Bul. 1 Decembrie 1918	Cetate	Cetate-Transilvaniei	Centru
Corectie procentuala		centrala	centrala (demisul cladire)	centrala
Corectie totala localizare		10%	25%	-5%
Pret corectat		40	80	-30
CARACTERISTICI FIZICE		440	390	570
Cote parti comune		cota indiv	cota indiv	cota indiv
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cote parti comune		0	0	0
Pret corectat		440	390	570
Expunere la strada		fara expunere la strada	cu expunere	fara expunere, cu expunere
Corectie procentuala		-15%	0%	-15%
Corectie totala		-68	0	-68
Pret corectat		374	390	485
Aria utila		293	90	56
Corectie unitara		0%	0%	0,6%
Corectie totala aria utila		0	0	0
Pret corectat		370	390	480
Vechime - an constructie		1986/1993	1988	2006
Corectie procentuala		0%	-5%	0%
Corectie totala vechime		0	-20	0
Pret corectat		370	370	480

Finisaje	mediu	mediu	mediu	mediu
Corectie unitara		0%	0%	-5%
Corectie totala finisaje		0	0	-20
Pret corectat		370	370	460
Utilitati (en ei / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / altele)	da / da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / da / da / nu
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala utilitati		0	0	0
Pret corectat		370	370	460
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		370	370	460
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		370	370	460
Componente non-Imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		370	370	460
Corectie totala neta		47	43	167
Corectie totala neta (%)		11%	13%	26%
Corectie totala bruta		127	117	167
Corectie totala bruta (%)		30%	35%	25%
Opinie (fara TVA)				
		460 euro/mp	Curs euro	4,8552
		134.780 euro / mp		
		627.430 RON		

Abordarea prin venituri:

Din punctul de vedere al investitorului capacitatea imobilului de a genera venit este un element esențial care influențează pozitiv valoarea proprietății. O premisă de bază a unei investiții constă în faptul că, cu cât beneficiile viitoare sunt mai mari, cu atât valoarea proprietății este mai mare, în condițiile în care riscul rămâne constant. Abordarea prin venit a valorii constă în metodele, tehnicile și procedurile matematice pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății de a genera beneficii și să transforme aceste beneficii într-o indicație a valorii actualizate a acestora.

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.

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

Având în vedere că, deși piața face o diferență între potențialul pe componentele imobiliare (principale, auxiliare și anexe) impunând a se lucra cu chirii medii unitare lunare diferențiate (pe aceste tipuri), în cazul de față, s-a utilizat (Euro/mp diferențiat pe fiecare construcție funcție de activitatea desfășurată).

Rata de capitalizare brută (c) reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital (respectiv valoarea investiției).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilității ($\text{profit brut} / \text{capital investit} \times 100$) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente) sau oferte de piață.

Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect. În cazul

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prin aplicarea celor trei abordări, au rezultat următoarele valori estimate ale clădirii evaluate:

Denumire	Abordarea prin costuri Valoare estimată	Abordarea prin piață Valoare estimată	Abordarea prin venit Valoare estimată
Spațiu comercial Restaurant „PASAJ CETATE,,	131.850 EUR echivalent 613.800 LEI	134 780 EUR echivalent 627.730 LEI	137.710 EUR echivalent 641.100 LEI

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile apartamentului supus evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată la data de 23.02.2018 este:

Denumire	Localitate a	Adresa	Valoarea de piață estimată LEI
SPAȚIU COMERCIAL „Restaurant - PASAJ CETATE” Su= 293mp,	Alba Iulia	B-dul 1 Decembrie 1918, Pasaj Cetate	641.100 LEI
TOTAL (rot.)			641.100 LEI 137.710 EURO

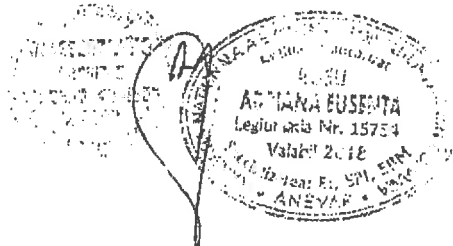
Referitor la această valoare se impune a se menționa următoarele:

- ✓ Valoarea nu include TVA
- ✓ Valoarea include și cotele indivize comune;
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este o predicție și o apreciere subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ curs BNR utilizat 1 euro = 4,6552 lei

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

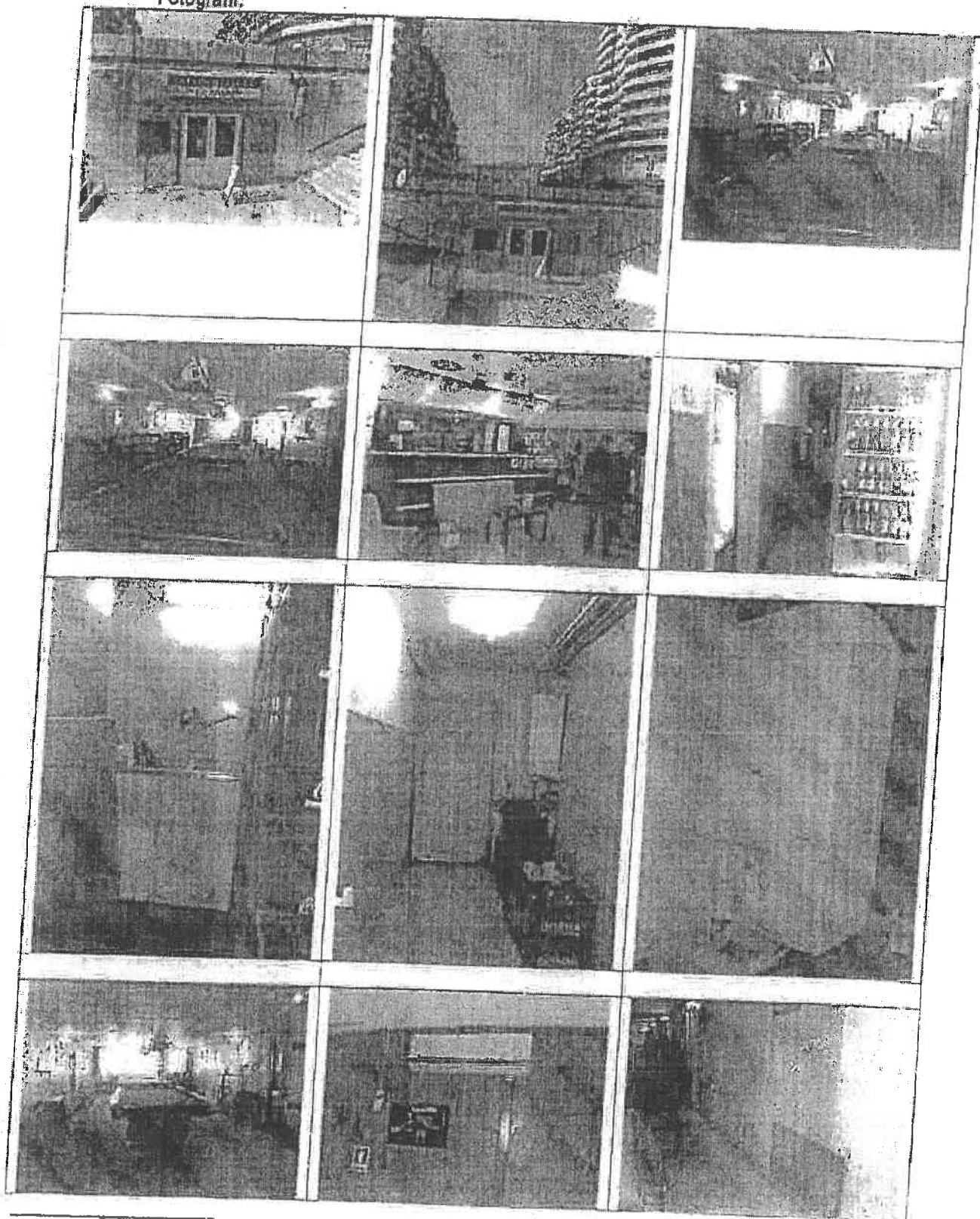
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

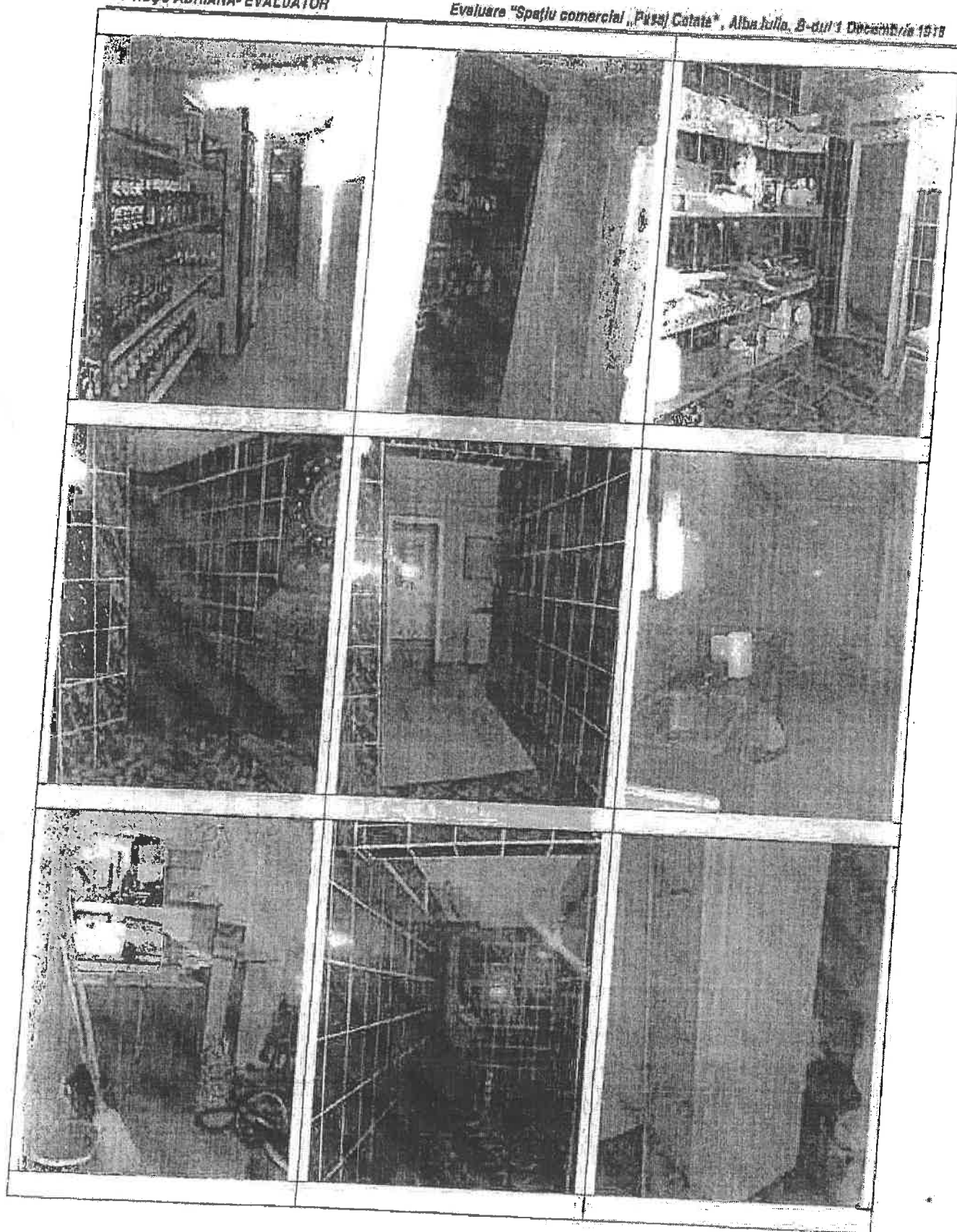
Cu stimă,
PF ROȘU ADRIANA - EVALUATOR
Evaluator Autorizat EPI; EI; EBM
Membru Titular ANEVAR



Fotografii:

ANEXE





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

ANCEI
ALBA IULIA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79286-C1-U1 Alba Iulia

Nr. cerere	5174
Ziua	08
Luna	02
Anul	2018



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 30930

Adresa: Loc. Alba Iulia, Ap. sp.comercial, Jud. Alba

Părți comune: Placa comuna și structura de rezistență

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3625/2/35/4/3/ 7/ 2/6/2/2/1/1/1/1/ 1/ 13/1/1/1/1/1/ 4/3/1/1/1/1/ 1/1/1/2/1	-	293	50/100	-	Spatiu comercial situat la subsol (Pasa/ Cetate), compus din sala de servire, depozit, grup sanitar și scări de acces, cu suprafața utilă de 293,10 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Invențiar privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4764 / 13/08/2002	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut.694/2002 emis de NP Popescu Constantin;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu cumparare, dobandit prin	A1
Conventie, cota actuala 1/1	
1) SC "COMIMPEX MONTANA" SRL ALBA IULIA	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 30930)	

C. Partea III. SARCINI

Invențiar privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Subscrisa Societate Comercială **LUIZA S.R.L.** cu sediul în Alba Iulia, str. Luceafărului, nr.2, bl.B8, ap.12, Județul Alba, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Alba cu nr.J/01/1263/1992 (prin reprezentantul nostru - asociat și administrator - **HADA IOAN**, domiciliat în Alba Iulia, str.Luceafărul, nr.2, bl.B8, ap.12, județul Alba), în calitate de vânzătoare, vindem Societății Comerciale **COMIMPEX MONTANA S.R.L.**, cu sediul în Alba Iulia, B-dul Victoriei, nr.119, bl.105, ap.12, județul Alba, înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Alba cu nr.J/01/127/1992 (reprezentată prin asociat unic și administrator **CRĂCIUNEAN NICOLAE**, domiciliat în Alba Iulia, B-dul Victoriei, nr.70, bl.114, ap.1, județul Alba), imobilul situat administrativ în Alba Iulia, județul Alba, înscris în CF 30.930 Alba Iulia, nr.ord.A+1 cu top 3625/2/35/4/3/7/2/6/2/2/1/1/1/1/13/1/1/1/1/4/3/1/1/1/1/1/2, spațiu comercial situat la subsol cu suprafața utilă de 293,10, compus din sala de servire, depozit, grup sanitar, scări de acces de 50/130 părți asupra plăcii comune și a structurii de rezistență (din CF 7331 cu nr.top 3625/2/35/4/3/7/2/6/2/2/1/1/1/1/13/1/1/1/1/4/3/1/1/1/1/1/2/11), cota noastră întreagă de proprietate de 1/1 părți de sub B.1, dobândit cu titlu de cumpărare (întabulat cu încheierea 605/2002).

Pretul de vânzare-cumpărare este de 787.365.286 lei (săptesuteoptzecisiasaptemilioane-treisutesaizeciscincimiiidouă suteoptzecisiasaselei) din care subscrisa societate vânzătoare, prin reprezentantul nostru, declarăm că am primit suma de 511.644.379 lei (cincisuteunsprezece milioaneșasesutepatruzecisipatruimiitreisutesaptezecisinoiulei), urmând ca diferența de 275.720.907 lei (două sute saptezecisicincimilioaneșaptesute douăzeciimiinouă suteșaptelei) să ne fie achitată până cel târziu la data de 13 septembrie 2002, prin virament, din creditul bancar ce va fi obținut de către societatea cumpărătoare în scopul cumpărării imobilului descris în aliniatul prim.

Subscrisa societate vânzătoare, prin reprezentantul nostru, consimțim ca dreptul de proprietate asupra imobilului înstrăinat prin actul de față, să se întabuleze în cartea funciară în favoarea societății cumpărătoare, pe care o garantăm împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale și precizăm, în acest context, că bunul este scutit de orice sarcini. Declarăm, în mod expres și pe riscul nostru, că nu solicităm constituirea și înscrierea, în cartea funciară a dreptului de ipotecă în favoarea noastră (în vederea garantării achitării diferenței de pret prevăzută în aliniatul precedent), pentru a exista posibilitatea ipotecării imobilului în favoarea băncii creditoare, în scopul garantării creditului ce va fi acordat societății cumpărătoare.

Subscrisa societate cumpărătoare cumpărăm, prin reprezentantul nostru, imobilul descris în aliniatul prim, cu pretul de vânzare - cumpărare prevăzut în aliniatul doi al actului (din care am achitat suma de 511.644.379 lei) și intrăm în posesia acestuia începând cu data de azi de când vom suporta toate taxele și impozitele aferente, cu mențiunea că avem cunoștiință de situația de fapt și de drept a bunului dobândit prin acest act. Solicităm, prin reprezentantul nostru, ca dreptul de proprietate asupra acestui imobil, să se întabuleze în cartea funciară în favoarea noastră (a Societății Comerciale **COMIMPEX MONTANA S.R.L.** Alba Iulia).

Subsemnatul **HADA IOAN** declar, pe propria-mi răspundere și cunoscând consecințele penale ale unei declarații nereale, că am calitatea de asociat și administrator al societății vânzătoare, având astfel puterea legală de a reprezenta și, respectiv, de a încheia prezentul act, pentru ea și în numele ei, aplicând, în acest sens, sub semnătura de reprezentare, sigiliul unității pe care o reprezintă.

Subsemnatul **CRĂCIUNEAN NICOLAE** declar, pe propria-mi răspundere și cunoscând consecințele penale ale unei declarații nereale, că am calitatea de asociat unic și administrator al societății cumpărătoare, având astfel puterea legală de a o reprezenta și, respectiv, de a încheia prezentul act, pentru ea și în numele ei, aplicând, în acest sens, sub semnătura de reprezentare, sigiliul unității pe care o reprezintă.

Subscrisele societăți comerciale, părți contractante în actul de față, declarăm, prin reprezentanții noștri, că notarul public instrumentator al acestui act ne-a înștiințat în

ROMANIA

JUDEȚUL ALBA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

ALBA IULIA

Autorizație de construire

Nr. 57 din 2.03 1993.

Ca urmare a cererii adresate de HADA IOAN reprezentant al

S.C. "HADA-DEX" S.R.L.

cu sediul în județul ALBA municipiul ALBA IULIA
orașul comuna

scăderea satul cod poștal 2.500 strada 1 DECEMBRIE 1918

nr. 1229 bloc sc. 1 ap. 1 înregistrată la nr. 3223 din 18 febr 1993.

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

A u t o r i z e a z ă :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HOLURI

DE ACCES ÎN SERE M6 ȘI DIN SPRE PARCUL UNIRII

ÎN VALOARE DE 700.000 COD 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1

pe terenul situat în municipiul ALBA IULIA sectorul 1
satul 1

cod poștal 2.500 strada 1 DECEMBRIE 1918 nr. 1229

Nr. fișă cadastrală 1 numărul topografic al parcelei 1

Nr. Carte Funciară

în următoarele condiții:

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cere-
rea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Alba Iulia, 28 august 20

Presedintele sedintei,

Consilier

Ignat Alin



Contrasemneaza,

Secretar

Jeler Marcel

