

Raport de evaluare

pentru proprietatea imobiliară situată în:
Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 2, Județul Alba

Client/Utilizator: *UNISEM S.A.*

Dosar: *033/01.03.2020*

QUEST DEVELOPMENT S.R.L.

Martie, 2020

Authored by: QUEST DEVELOPMENT S.R.L.

SINTEZA EVALUĂRII

Subiectul evaluării: îl constituie proprietatea imobiliară situată în **Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 2, Județul Alba, înscrisă în CF 72764 (nr. vechi 35454) cu numărul cadastral 72764 (nr. vechi 7741).**

Proprietatea imobiliară este compusă din:

- **Teren intravilan**, în suprafață de **10.919 mp** – categorie de folosință curți construcții;
- **Magazin**, în suprafață de **124,16 mp**, construcție edificată în anul 2012 cu un regim de înălțime de P;
- **Depozit pastrare nr. 1**, în suprafață de **650,33 mp**, construcție edificată în anul 1973 cu un regim de înălțime de P+1E parțial;
- **Depozit pastrare nr. 2**, în suprafață de **549,19 mp**, construcție edificată în anul 1973 cu un regim de înălțime de P;
- **Sopron vestiar**, în suprafață de **250,06 mp**, construcție edificată în anul 1974 cu un regim de înălțime de P;
- **Latrina**, în suprafață de **6,60 mp**, construcție edificată în anul 1972 cu un regim de înălțime de P;
- **Baraca metalica nr. 1**, în suprafață de **481,82 mp**, construcție edificată în anul 1985 cu un regim de înălțime de P
- **Baraca metalica nr. 2**, în suprafață de **139,44 mp**, construcție edificată în anul 1985 cu un regim de înălțime de P
- **Depozit carburanti**, în suprafață de **20,80 mp**, construcție edificată în anul 1974 cu un regim de înălțime de P;

La data evaluării proprietatea este utilizată ca spațiu comercial și de depozitare.

Evaluarea s-a făcut pentru proprietate în starea existentă la data evaluării, imobil nemobilat și neutilat.

Tipul proprietății: comercial (spații de comercializare și spații de depozitare).

Proprietar: UNISEM S.A.

Client/Utilizator: UNISEM S.A.

Evaluator: QUEST DEVELOPMENTS.R.L.

Scopul: Raportul a fost solicitat pentru a oferi asistență clientului, în vederea stabilirii prețului de vânzare obținabil pentru întreaga proprietate imobiliară și în ipoteza defalcării a unei părți din teren și construcții.

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat.

Tip valoare: Raportul de evaluare va estima **valoarea de piață** în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor-ANEVAR – ediția 2018.

Evaluarea nu este o știință exactă. Este numai **estimarea unui tip al valorii**, definit prin luarea în considerare a tuturor factorilor relevanți; altfel spus, **concluzia finală asupra valorii unei proprietăți mobiliare** (ca și a oricărui alt tip de proprietate) **nu poate fi măsurată în mod exact**, ci numai printr-o **sumă rezonabilă**, astfel încât să permită efectuarea unei tranzacții cu obiectul proprietății respective. Deși procesul de evaluare este subiectiv, evaluatorul trebuie să asigure o rezonabilitate a abordărilor și metodelor de evaluare recunoscute, bazate pe informațiile pertinente, existente și cunoscute la data evaluării.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ANEVAR – ediția 2018 (valabile la data evaluării), SEV 100 - Cadrul general (paragraful 8) precizează:

„Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

(a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;

(b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.”

Pentru estimarea valorii proprietății s-a aplicat *abordarea prin venit și prin cost*.

Data evaluării: 03.03.2020

Data întocmirii raportului: 03.03.2020

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

Abordarea prin cost		Abordarea prin venit	
EURO	LEI	EURO	LEI
495.700	2.383.033	514.900	2.475.330

La un curs de 1 EUR = 4,8074 LEI, Data evaluării: 03.03.2020

Valorile obținute prin evaluare nu este afectată de T.V.A.

La solicitarea exclusivă a clientului s-a estimat valoarea proprietății în ipoteza defalcării unei suprafețe de **900 mp de teren din totalul de 10.919 mp**, aferentă **Magazinului**, în suprafață de **124,16 mp** situație descrisă în prezentul raport de evaluare (cap 2 – Prezentarea datelor), astfel valorile estimate sunt:

Abordarea prin cost		Abordarea prin venit	
EURO	LEI	EURO	LEI
500.700	2.407.069	514.900	2.475.330

Valoare proprietate defalcata	nr. crt	Denumire	Abordarea prin cost		Abordarea prin venit	
			EURO	LEI	EURO	LEI
S teren 900 mp + magazin	1	teren	36.000	173.066		
	2	constructii	49.640	238.642		
TOTAL			85.640	411.708	82.000	394.207
	nr. crt	Denumire	Abordarea prin cost		Abordarea prin venit	
			EURO	LEI	EURO	LEI
S teren 10.019 mp + restul construcțiilor	1	teren	281.000	1.350.879		
	2	constructii	134.060	644.482		
TOTAL			415.060	1.995.361	432.900	2.081.123

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- ✓ Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR – ediția 2018, ce sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, ce au intrat în vigoare la data de 1 ianuarie 2018;
- ✓ Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială;
- ✓ Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- ✓ Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- ✓ Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată de către, doamna Roșu Adriana (colaborator), reprezentantul QUEST DEVELOPMENT S.R.L. în prezența reprezentantului clientului, acordul privind accesul pe proprietate fiind în răspunderea clientului.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale, nepărtinitoare;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părțitor față de nici una din părțile implicate;
- ✓ În elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistență din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează lucrarea;
- ✓ Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea evaluării, nu sunt acționari sau asociați cu beneficiarul sau alți utilizatori desemnați în prezentul raport de evaluare;
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată, având competență să efectueze acest raport de evaluare;
- ✓ Evaluatorul și QUEST DEVELOPMENT S.R.L. au încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2020 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.;
- ✓ Prin prezenta certific că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Întocmit evaluator autorizat:

Drulă Claudiu

Membru titular ANEVAR

EI, EPI, EBM, Legitimatie nr. 18066

CUPRINS

1. CAPITOLUL I= TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI ȘI A COMPETENȚEI ACESTUIA	5
1.1.1. DATE GENERALE	5
1.1.1. OBIECTUL PRINCIPAL DE ACTIVITATE	5
1.1.2. ATESTAREA CAPACITĂȚII.....	6
1.2. PREZENTAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	6
1.3. SCOPUL EVALUĂRII	6
1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	6
1.5. TIPUL VALORII	7
1.6. DATA EVALUĂRII	7
1.7. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA LUCRĂRII	8
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	8
1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	9
1.10. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
1.11. RISCUL EVALUĂRII	11
1.12. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE APLICABILE ÎN ROMÂNIA.....	11
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	11
1.14. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	11
2. CAPITOLUL II= PREZENTAREA DATELOR.....	12
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII	12
2.2. SITUAȚIA JURIDICĂ	12
2.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI (ZONA ȘI LOCALIZAREA)	13
2.4. DESCRIEREA TERENULUI	14
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR.....	16
3. CAPITOLUL III= ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	17
3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN ROMÂNIA ÎN 2020	17
4. CAPITOLUL IV= PROCEDURA DE EVALUARE.....	19
4.1. PROCEDURA DE EVALUARE	19
4.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	19
4.3. ABORDAREA PRIN COST.....	20
4.3.1. EVALUAREA TERENULUI	21
4.3.2. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI	24
4.4. ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZĂRII VENITURILOR	27
4.5. PREZENTAREA VALORII FINALE.....	29

1. Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării

1.1. Prezentarea evaluatorului și a competenței acestuia

1.1.1. Date generale

Denumirea firmei: QUEST DEVELOPMENT S.R.L.

Adresa: București, Str. Vasile Lucaci nr.10, Sect.3;

Telefon: (021) 310 20 62; (021) 321 68 24; (031) 40 22 954; (031) 40 22 955;

Persoană contact: Claudiu Drulă – 0758.018.483;

Fax: (021) 228 94 00;

E-mail: office@questp.ro;

Nr. ordin in registrul comertului: J40/14000/13.11.2015

CUI: 32532658

Atribut fiscal: -

Capital social: 1.000 LEI

Cont IBAN: RO85BREL0002001154890100

Banca: LIBRA BANK

1.1.1. Obiectul principal de activitate

Conform nomenclatorului privind clasificarea activităților din economia națională – CAEN, obiectul de activitate al societății este:

Domeniul principal de activitate:

Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. – cod CAEN 8299.

Alte activități desfășurate:

Activități de consultanță pentru afaceri și management – cod CAEN 7022;

Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice – cod CAEN 7320;

Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a. – cod CAEN 7490;

Activități de studiere a pieței și de sondaj – COD CAEN 7320;

Activități de de contractare, pe baze temporare, a personalului – cod CAEN 7820;

Servicii de furnizare și management a forței de muncă – cod CAEN 7830;

Cercetare – dezvoltare în biotehnologie – cod CAEN 7211;

Cercetare – dezvoltare în alte științe naturale și inginerie – cod CAEN 7219;

Cercetare – dezvoltare în științe sociale și umanitare – cod CAEN 7220.

QUEST DEVELOPMENT S.R.L. efectuează lucrări de evaluare și expertiză tehnică în scopul:

- vânzării de întreprinderi;
- vânzării activelor societăților comerciale;
- stabilirii valorii imobilelor (construcții și terenuri) – evaluări imobiliare;
- studii de fezabilitate pentru fuziuni/divizări;
- stabilirii aportului în natură la capitalul social sau majorării capitalului social;
- stabilirii valorii garanțiilor/studii de fezabilitate pentru obținerea creditelor bancare;
- studii de fezabilitate pentru finanțări de investiții noi sau dezvoltări;
- planuri de afaceri pentru constituirea de societăți mixte;
- studii de restructurare;
- stabilirii valorii bunurilor materiale la vânzarea prin licitație, fuzionări, lichidări, leasing, partaje, etc;
- stabilirii valorii dreptului de proprietate intelectuală: know-how, invenții, licențe, brevete.

1.1.2. Atestarea capacității

QUEST DEVELOPMENT S.R.L. asigură profesionalism și operativitate în executarea lucrărilor din obiectul de activitate prin:

- **Evaluatori** atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, **consultanți de investiții** atestați CNVM, **experți contabili** – membrii ai Corpului Experților Contabili din România, **auditori** – membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- **Confidențialitatea lucrărilor** efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- **Baza de date** permanent actualizată;
- **Spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica** necesară elaborării lucrărilor;

Asigurare profesională: valabilă pentru anul 2020, încheiată la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

QUEST DEVELOPMENT S.R.L. este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (Certificat de membru corporativ ANEVAR, Nr. 0511).

1.2. Prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Client: **UNISEM S.A.** cu sediul social în București, Str. Mătășari nr. 46 , etaj 3, cam C10A, sector 2, înregistrată la Registrul Comerțului sub Nr. J40/14/1990, cod fiscal RO 302.

Utilizator desemnat: **UNISEM S.A.**

Datele, informațiile și conținutul raportului de evaluare sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului.

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării: Raportul a fost solicitat pentru a oferi asistență clientului, în vederea stabilirii prețului de vânzare obținabil pentru întreaga proprietate imobiliară și în ipoteza defalcării a unei părți din teren și construcții.

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect

Subiectul evaluării: îl constituie proprietatea imobiliară situată în **Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 2, Județul Alba, înscrisă în CF 72764 (nr. vechi 35454) cu numărul cadastral 72764 (nr. vechi 7741).**

Proprietatea imobiliară este compusă din:

- **Teren intravilan**, în suprafață de **10.919 mp** – categorie de folosință curți construcții;
- **Magazin**, în suprafață de **124,16 mp**, construcție edificată în anul 2012 cu un regim de înălțime de P;
- **Depozit pastrare nr. 1**, în suprafață de **650,33 mp**, construcție edificată în anul 1973 cu un regim de înălțime de P+1E parțial;
- **Depozit pastrare nr. 2**, în suprafață de **549,19 mp**, construcție edificată în anul 1973 cu un regim de înălțime de P;
- **Sopron vestiar**, în suprafață de **250,06 mp**, construcție edificată în anul 1974 cu un regim de înălțime de P;
- **Latrina**, în suprafață de **6,60 mp**, construcție edificată în anul 1972 cu un regim de înălțime de P;

- **Baraca metalica nr. 1**, în suprafață de **481,82 mp**, construcție edificată în anul 1985 cu un regim de înălțime de P
- **Baraca metalica nr. 2**, în suprafață de **139,44 mp**, construcție edificată în anul 1985 cu un regim de înălțime de P
- **Depozit carburanti**, în suprafață de **20,80 mp**, construcție edificată în anul 1974 cu un regim de înălțime de P;

La data evaluării proprietatea este utilizată ca spațiu comercial și de depozitare.

Evaluarea s-a făcut pentru proprietate în starea existentă la data evaluării, imobil nemobilat și neutilat.

Tipul proprietății: comercial (spații de comercializare și spații de depozitare).

Proprietar: UNISEM S.A.

Dreptul de proprietate cu titlu de atestare în baza HG. 834/1991, Certificat de Atestare seria M07 nr. 0616/1995, înch. 9016/1997.

Drepturi de proprietate evaluate: sunt drepturi depline.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. cerere 10348/13.03.2018, proprietatea este liberă de sarcini. Evaluatorul nu a avut la dispoziție Extrase de Carte Funciară pentru Informare valabile la data evaluării pentru toate proprietățile.

Evaluarea se realizează în ipoteza că drepturile de proprietate asupra imobilului sunt depline și aparțin persoanei juridice UNISEM S.A., considerând proprietatea liberă de sarcini.

În capitolul Anexe sunt prezentate actele puse la dispoziția evaluatorului.

1.5. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizarea ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

Tipul valorii: Valoarea de piață.

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - ediția 2018– standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR.

Valoarea de piață 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.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a bunului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o corecție pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

1.6. Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **03.03.2020 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data întocmirii raportului este 03.03.2020.

Data inspecției: 17.02.2020

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **03.03.2020**: 1 EUR = **4,8074 LEI**

1.7. Documentarea pentru elaborarea lucrării

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și proprietăți comparabile. De asemenea, a fost analizat și contextul economic și social la nivel național, la nivelul ramurii economice din care face parte subiectul evaluării.

Identificarea subiectului evaluării s-a realizat în baza listelor de active de evaluat puse la dispoziție de către reprezentanții UNISEM S.A. și s-a efectuat la indicațiile acestora, în limita corectitudinii informațiilor primite la inspecțiile desfășurate.

Pentru identificarea proprietății imobiliare s-a pus la dispoziție documentația cadastrală.

Evaluatorii au solicitat informații de la client și reprezentanții acestuia pe tot parcursul evaluării, evaluarea realizându-se în limita informațiilor primite și a ipotezelor prezentate în raport.

Inspecția realizată a fost una neinvazivă cu observarea elementelor constructive aparente, în limita accesului pe proprietate.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Au fost intervievați reprezentanții clientului în vederea stabilirii dreptului de proprietate, datelor tehnice privind vechimea clădirii, eventualele lucrări de reparații executate în timp asupra construcției, modul de utilizare a spațiilor, dacă sunt sau nu spații închiriate precum și asupra altor aspecte de natură juridică sau economică.

Valoarea de piață a imobilului a fost determinată în baza inspecției efectuate, a documentelor și informațiilor furnizate de client, date preluate de pe piața specifică și baza de date proprie, a ipotezelor de lucru, a condițiilor actuale și a tendințelor anticipate ale pieței specifice.

Documentele și informațiile referitoare la imobilul ce face obiectul prezentei evaluări au fost puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție, iar în cazul în care acestea sunt incomplete sau greșite, nici pentru rezultatul evaluării care poate fi viciat.

Măsurătorile verificative au putut fi efectuate doar prin intermediul poziționării și măsurătorilor prin satelit pe site-uri specializate. Aceste măsurători pot varia față de cele cadastrale avizate, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru astfel de diferențe. Orice schiță și estimare din raport prezintă dimensiuni aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul să vizualizeze proprietatea.

Sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M07 nr. 0616;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. cerere 3144/17.10.2011;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. cerere 10348/13.03.2018;
- Autorizație de desființare nr. 13 din 05.10.2011;
- Autorizație de construire nr. 546 din 05.10.2011;
- Proces verbal de recepție la terminarea a lucrărilor nr. 309 din 29.11.2012;
- Planuri cadastrale;
- Centralizator contracte de închiriere;
- Fotografii realizate cu ocazia inspecției;
- Propria bază de date;
- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);

- Materiale privind piața imobiliară din România ("Proprietăți", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.)
- Publicații de specialitate;
- Agenții imobiliare și site-uri specializate (booking.ro, imobiliare.ro etc).

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către QUEST DEVELOPMENT S.R.L. în calitate de consultant al clientului, având la baza informațiile puse la dispoziție de acesta;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către clientul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare (întreaga responsabilitate privind corectitudinea acestora revine acestora). Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a obținut informații și opinii, ce au fost evidențiate în raport, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de beneficiari și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii la care am avut acces care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație;
- Inspekția proprietății a fost neinvazivă și nu s-a intenționat să se scoată în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor și instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind construcțiile și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată. Evaluatorul nu a efectuat o analiză a construcției, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate într-o stare tehnică bună. Evaluatorul nu-și poate exprima opinia asupra stării tehnice a acelor părți neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra imobilului la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul nu este topometrist/topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cu cele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. 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;
- Proprietatea imobiliară nu a fost măsurată de reprezentanții Quest DEVELOPMENT S.R.L., toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de client. În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție de client;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita informațiilor disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție putând exista și alte informații de care evaluatorul nu are cunoștință și care pot influența valoarea estimată;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare, precum și particularitățile evaluării 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;
- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza continuității activității societății;
- Activele evaluate sunt de sine stătătoare și nu au fost evaluate în combinație cu alte active;
- 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;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Ipoteze speciale

- Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele din documentele și documentațiile primite de la client;
- Nu a fost prezentat evaluatorului certificatul energetic al construcțiilor întocmit conform legii, necesar la tranzacționarea imobilului. Se consideră că lipsa acestui certificat la data evaluării nu împiedică efectuarea tranzacției și nu influențează valoarea estimată.
- La solicitarea exclusivă a clientului s-a estimat valoarea proprietății în ipoteza defalcării unei suprafețe de 900 mp de teren din totalul de 10.919 mp, aferentă Magazinului, în suprafață de 124,16 mp situație descrisă în prezentul raport de evaluare (cap 2 – Prezentarea datelor);
- Evaluarea se realizează în ipoteza că drepturile de proprietate asupra imobilului sunt depline și aparțin persoanei juridice UNISEM S.A., considerând proprietatea liberă de sarcini.

Ipotezele speciale au fost agreate în scris cu clientul raportului și prin acceptarea și utilizarea raportului de evaluare, utilizatorul își asumă prevederile termenilor de referință ai evaluării.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nu poate fi inclus într-un document destinat publicității și nu poate fi transmis unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Clientul/utilizatorul nu va putea utiliza prezentul raport fără acceptul ipotezelor speciale. Prin acceptarea și utilizarea raportului de evaluare, clientul/utilizatorul își asumă prevederile termenilor de referință ai evaluării.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât client și utilizator, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

Clientul și-a declarat consimțământul privind prelucrarea datelor cu caracter personal de către QUEST DEVELOPMENT S.R.L., în cadrul lucrărilor și serviciilor prestate de către QUEST DEVELOPMENT S.R.L.

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 evaluatorului, al clientului și utilizatorilor.

1.11. Riscul evaluării

Crizele macroeconomice neprevăzute au un efect imediat asupra pieței. Aceste efecte se pot manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare fie printr-o blocare a pieței până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este într-o astfel de perioadă rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut. Opinia evaluatorului, conform analizelor de piață efectuate și prezentate în raportul de evaluare este că la data evaluării piața este una stabilă

1.12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Prezentul raport are la bază Standardele de Evaluare a bunurilor – ANEVAR, ediția 2018.

Standardele de evaluare SEV, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **SEV 100** – *Cadru general (IVS – 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 230** – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*

Ghidurile de evaluare (GVE), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile.*

1.13. Descrierea raportului

În conformitate cu prevederile Standardele de evaluare a bunurilor - ANEVAR – ediția 2018 și a cerințelor de raportare, raportul de evaluare cuprinde mai multe capitole și anexe ce includ: termenii de referință ai evaluării, prezentarea datelor, analiza pieței specifice, abordarea în evaluare, raționamentul și valoarea sau valorile obținute.

1.14. Responsabilitatea față de terți

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

Raportul de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 1.4 pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la pct. 1.3.

2. Capitolul II – Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății

Subiectul evaluat: îl constituie proprietatea imobiliară situată în **Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 2, Județul Alba, înscrisă în CF 72764 (nr. vechi 35454) cu numărul cadastral 72764 (nr. vechi 7741).**

Proprietatea imobiliară este compusă din:

- **Teren intravilan**, în suprafață de **10.919 mp** – categorie de folosință curți construcții;
- **Magazin**, în suprafață de **124,16 mp**, construcție edificată în anul 2012 cu un regim de înălțime de P;
- **Depozit pastrare nr. 1**, în suprafață de **650,33 mp**, construcție edificată în anul 1973 cu un regim de înălțime de P+1E parțial;
- **Depozit pastrare nr. 2**, în suprafață de **549,19 mp**, construcție edificată în anul 1973 cu un regim de înălțime de P;
- **Sopron vestiar**, în suprafață de **250,06 mp**, construcție edificată în anul 1974 cu un regim de înălțime de P;
- **Latrina**, în suprafață de **6,60 mp**, construcție edificată în anul 1972 cu un regim de înălțime de P;
- **Baraca metalica nr. 1**, în suprafață de **481,82 mp**, construcție edificată în anul 1985 cu un regim de înălțime de P
- **Baraca metalica nr. 2**, în suprafață de **139,44 mp**, construcție edificată în anul 1985 cu un regim de înălțime de P
- **Depozit carburanti**, în suprafață de **20,80 mp**, construcție edificată în anul 1974 cu un regim de înălțime de P;

La data evaluării proprietatea este utilizată ca spațiu comercial și de depozitare.

Evaluarea s-a făcut pentru proprietate în starea existentă la data evaluării, imobil nemobilat și neutilat.

Tipul proprietății: comercial (spații de comercializare și spații de depozitare).

Proprietar: UNISEM S.A.

2.2. Situația juridică

La data evaluării, conform informațiilor prezentate de beneficiari, proprietatea supusă evaluării se află în proprietatea **UNISEM S.A.**, dreptul de proprietate fiind considerat complet. Proprietatea imobiliară este deținută de UNISEM S.A. cu titlu de atestare în baza HG. 834/1991, Certificat de Atestare seria M07 nr. 0616/1995, înch. 9016/1997.

Drepturi de proprietate evaluate: sunt drepturi depline.

Elemente juridice de tip excepțional

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. cerere 10348/13.03.2018, proprietatea este liberă de sarcini. Evaluatorul nu a avut la dispoziție Extrase de Carte Funciară pentru Informare valabile la data evaluării pentru toate proprietățile.

Evaluarea se realizează în ipoteza că drepturile de proprietate asupra imobilului sunt depline și aparțin persoanei juridice UNISEM S.A., considerând proprietatea liberă de sarcini.

Conform informațiilor primite de la client, sunt încheiate contracte de închiriere prezentate în anexele raportului de evaluare.

Evaluatorul a avut la dispoziție întabularea dreptului de proprietate, evaluarea realizându-se considerându-se că dreptul de proprietate este deplin.

Evaluarea se realizează în ipoteza că drepturile de proprietate asupra imobilului sunt depline și aparțin persoanei juridice UNISEM S.A., considerând proprietatea liberă de sarcini.

Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Pentru evaluare, dreptul de proprietate se consideră complet, iar proprietatea se consideră liberă de sarcini și marketabile.

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Proprietatea imobiliară în cauză este amplasată în zona de nord-est a Mun. Alba Iulia (Cartier Bărăbanț) la ieșirea dinspre Turda-Cluj Napoca, o zonă dezvoltată, cu tendințe de înnoire în apropiere de Liceul Tehnologic „Alexandru Domșa”.

Zona în care este situată proprietatea imobiliară în cauză dispune de următoarele **facilități**:

- **Dotări social-urbane:** sanitare, școlare, poliție, instituții de cult, sedii sau sucursale ale băncilor din România, cladiri de birouri, restaurante, supermarket, etc.

Transportul este asigurat de toate tipurile de mijloace de transport în comun: autobuze, maxi-taxi, gara CFR Bărăbanț

În apropierea imobilului evaluat se regasesc: Inspectoratul pentru Situații de Urgență Alba Iulia, Inspectoratul De Jandarmi Județean Alba, Liceul Tehnologic „Alexandru Domșa”, Râu Ampoi, Școala Postliceală Sanitară, Baza sportivă Ampoi 2, AFIR OJFIR ALBA / CRFIR 7 CENTRU, gara CFR Bărăban etc.

În funcție de această localizare se stabilește și cea mai bună utilizare a construcției care trebuie să țină cont de specificitatea localizării.



Pentru a oferi o imagine mai amplă și mai clară asupra microzonei în care este situată proprietatea imobiliară în cauză, în capitolul Anexe se prezintă fotografiile executate atât imobilului în cauză cât și celor învecinate.

2.4. Descrierea terenului

- **Localizare** - amplasamentul în cauză este situat în zona de nord-est a Mun. Alba Iulia (Cartier Bărăbant) la ieșirea dinspre Turda-Cluj Napoca, o zonă dezvoltată, cu tendințe de înnoire în apropiere de Liceul Tehnologic „Alexandru Domșa”;
- **Suprafața terenului** - amplasamentul are o suprafață de **10.919 mp** categorie de folosință curți construcții;
- **Forma și deschiderea** – terenul are o formă neregulată, având deschidere la Str. Alexandru Ioan Cuza (DN 1 – Sebeș-Turda/Cluj Napoca) de cca. 19 ml și la Str. Fabricilor de cca. 276 ml;
- **Solul** – în elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru acest amplasament. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat susținerii construcțiilor;
- **Amplasarea construcțiilor pe teren** – pe terenul în cauză există amplasate opt construcții cu un regim de înălțime de la P la P+1E parțial;
- **Drepturi de proprietate** – pe baza unei inspecții vizuale și a analizei planului de amplasament, proprietatea nu pare a fi afectată de vreun drept de servitute;
- **Utilități și restricții** – utilitățile sunt disponibile pe amplasament în cantitatea și calitatea adecvate pentru a permite cea mai bună utilizare a terenului;
- **Elemente de mediu înconjurător** – nu se cunoaște existența unor resurse minerale ascunse pe amplasament sau în jurul lui și se presupune că proprietatea nu este afectată de eventuala existență a acestora;

➤ **Concluzie** – amplasamentul este bine localizat, și permite un acces ușor. Nu există factori cunoscuți care să împiedice dezvoltarea amplasamentului conform celei mai bune utilizări.

Având în vedere solicitarea exclusivă a clientului, s-a realizat o defalcare ipotetică din care să reiasă următoarele două loturi de teren:

- **Teren intravilan în suprafață de 900 mp**, indicată de reprezentanții clientului cu acces direct din Str. Alexandru Ioan Cuza și o deschidere de cca. 19 ml și din Str. Fabricilor de cca. 32 ml, pe acest teren fiind edificat doar Magazinul, în suprafață de 124,16 mp – *teren evidențiat cu galben în harta de mai jos*;
- **Teren intravilan în suprafață de 10.019 mp**, indicată de reprezentanții clientului cu acces direct din Str. Fabricilor și o deschidere de cca. 244 ml, pe acest teren fiind edificate restul construcțiilor - *teren evidențiat cu roșu în harta de mai jos*;



2.5. Descrierea construcțiilor

Nr. crt.	Denumire	Sd	Regim de înălțime	Utilități	An PIF	Varsta efectiva	Starea
1	Magazin	124,155	P	en.el., apă, canalizare, gaze	2012	7	bună
2	Depozit pastrare nr. 1	650,33	P+1E parțial	en.el., apă, canalizare, gaze	1973	40	bună
3	Depozit pastrare nr. 2	549,19	P	en.el.	1973	39	bună
4	Sopron vestiar	250,06	P	en.el.	1974	45	satisfăcătoare
5	Latrina	6,6	P	en.el.	1972	47	satisfăcătoare
6	Baraca metalica nr. 1	481,82	P	en.el.	1985	34	bună
7	Baraca metalica nr. 2	139,44	P	en.el.	1985	34	bună
8	Depozit carburanti	20,8	P	en.el.	1974	45	satisfăcătoare

Evaluarea s-a făcut pentru proprietate în starea existentă la data evaluării, imobil nemobilat și neutilat.

Din inspecția efectuată asupra clădiri s-a constatat că structura de rezistență se prezintă în stare tehnică bună;

3. Capitolul III – Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementsază, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul 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, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. 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.

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

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și atunci când este necesar la nivel național și internațional, în funcție de proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, ca și pentru explicarea rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii.

Piața imobiliară specifică în care se regăsește proprietatea evaluată este piața proprietăților imobiliare, a cărei arie geografică se află în a Loc. Alba Iulia.

3.1. Piața imobiliară în România în 2020

"Segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități de investiții, în special celor care se pot adapta la o lichiditate mai redusă, în condițiile în care există potențial pentru venituri constante pe termen lung și pentru creșterea valorii capitalului investit. Anul trecut, construcțiile și tranzacțiile imobiliare au avut o contribuție de aproape un punct procentual la creșterea economică de 4% a României, înregistrată în primele trei trimestre. Totuși, reducerea ritmului de creștere economică în 2020 va influența și evoluția pieței imobiliare, chiar dacă performanța economică a României va fi mai bună decât în majoritatea țărilor din UE", se arată în analiza companiei de consultanță imobiliară și management al investițiilor. Potrivit sursei citate, România va continua să fie una dintre economiile europene cu potențial de creștere ridicat, chiar dacă ritmul va încetini, însă implementarea unor reforme structurale majore în domenii precum mobilitatea forței de muncă sau educație ar debloca un potențial de creștere suplimentară, cu un efort destul de mic. Analiza Colliers arată că schimbările pe plan extern, precum Brexit-ul, noile politici economice și comerciale ale Statelor Unite, tensiunile geopolitice în creștere, incertitudinile din zona euro sau încetinirea economiei Chinei, pot influența și piața imobiliară locală, însă impactul va fi unul neutru asupra creșterii economice estimate pentru România în 2020. "2020 se conturează a fi cel mai bun an pentru investițiile imobiliare din România din perioada post-criză. Există deja tranzacții în valoare de peste 600 de milioane de euro cu proiecte

de birouri care ar putea fi finalizate în curând, inclusiv tranzacția de 300 de milioane de euro din portofoliul Nepi Rockcastle, semnată deja, dar nefinalizată în 2019. În același timp, segmentele industrial și de retail au evoluții pozitive, dar există limitări la nivel de ofertă", se arată în document. În ceea ce privește tendințele în acest sector în 2020, consultanții Colliers International estimează consolidarea subsegmentelor de piață, de la clădirile de birouri clasă A, către abordări cu valoare adăugată și reconversii ale clădirilor existente. Investițiile în spațiile imobiliare comerciale din România au ajuns la un grad de maturitate crescut, iar în prezent, principalii diferențiatori țin de calitate, atât în sectorul industrial, unde concurența este destul de mare, cât și în cazul clădirilor de birouri, unde tot mai mulți investitori sunt interesați de obținerea certificărilor "verzi". "Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%. Dezvoltatorii vor livra circa 700.000 de metri pătrați de spații de birouri în următorii doi ani, reprezentând aproape un sfert din stocul actual. Creșterea costurilor de construcție - o noutate pentru piața din România - la care se adaugă și creșterea costurilor cu amenajarea spațiilor (cu aproximativ 25-30%), influențează deciziile de relocare ale companiilor", apreciază consultanții Colliers International. Analiza arată că 2020 prefigurează creșteri și pe segmentul spațiilor industriale și logistice, în contextul în care stocul de circa 4,6 milioane de metri pătrați de spații logistice și industriale moderne din țară este la jumătate față de cel din Cehia și de patru ori mai mic decât cel din Polonia. Aproximativ 500.000 de metri pătrați de noi spații pentru depozitare ar putea fi gata, acestea fiind construite de dezvoltatori care până nu demult erau mai activi în segmentul rezidențial sau de birouri. Acest lucru înseamnă că România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020, spun reprezentanții companiei de consultanță. Potrivit sursei citate, anul 2019 a fost un an record pentru numărul de noi unități rezidențiale de pe piață, însă este puțin probabil ca trendul să se mențină și anul acesta. Există semne că lucrările de construcție încetinesc spre sfârșitul anului. Dar atâta timp cât economia are o evoluție ascendentă, consultanții Colliers International se așteaptă ca prețurile să crească moderat comparativ cu anul precedent, însă sub ritmul de creștere a salariilor. "Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi proiecte de anvergură. În general, 2020 va fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019", mai arată analiza citată. Nu în ultimul rând, tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă. În acest context, balanța migrației ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International. O altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale din România se află încă pe o cale de convergență rapidă. Dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electoralii reprezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura, apreciază consultanții Colliers International.

Sursa: https://www.economica.net/piata-imobiliara-din-romania-continua-sa-creasca-in-2020-pe-toate-segmentele-analiza_178936.html

4. Capitolul IV – Procedura de evaluare

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR - ediția 2018, „SEV 100 – Cadru general”). Abordările utilizate în evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Pentru evaluarea proprietăților, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR-ediția 2018, există următoarele abordări:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit.

Pentru estimarea valorii proprietății s-a aplicat *abordarea prin cost și abordarea prin venit*, acestea fiind abordările posibile, ținând cont de cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietăților evaluate, scopul evaluării, etc.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate și identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza evaluării și deducerea și stabilirea condițiilor limitative;
- Analiza pieței imobiliare specifice (cererea, oferta, echilibrul pieței), analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Ținând cont de specificul proprietății evaluate, precum și de conjunctura economică actuală, timpul de expunere la piață va fi mediu.

Surse de informații:

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Documentele și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Baza proprie de date.

4.2. Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR – ediția 2018 „SEV 100 – Cadru general”- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- **utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;**
- **utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;**
- **utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.**

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și fizic posibilă, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile și este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Din analiza pieței cererii și ofertei existente la data evaluării pe piața imobiliară specifică a proprietății subiect s-a constatat că CMBU a terenului considerat liber este de teren constructibil comercial/industrial, având în vedere specificul zonei analizate.

Utilizarea actuală a terenului reprezintă cea mai bună utilizare, teren comercial și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare **este de proprietate cu destinație comercială a cel puțin 900 mp din total.**

4.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului se utilizează o metoda globală care aplică informațiile de piață urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor-tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Pentru estimarea costului de înlocuire a clădirii se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și externă.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent.

Conform **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**, "Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- *construcții noi sau construcții relativ nou construite;*
- *construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;*
- *construcții aflate în faza de proiect;*

- *construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.*

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin **deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat al valorii estimate a terenului la data evaluării.**

În abordare prin cost este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

4.3.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, prin considerarea terenului ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare ale terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Evaluarea terenului subiect s-a realizat prin *metoda comparației directe*, cea mai recomandată metodă, ce este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării.

Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

În SEV 230 „Dreptul asupra proprietății imobiliare”- se precizează că în procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- Localizările respective;
- Calitatea terenului ;
- Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodologic de Evaluare GEV 630 – “Evaluarea bunurilor imobile”, în afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței, forma, deschiderea, utilități, topografia, traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului, acces, teren în surplus.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.
- Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată de obicei, de prețul unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Proprietate comparabilă este proprietatea care are caracteristici fizice, juridice și de utilizare, cât mai apropiate de proprietatea subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și facil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

În cazul metodei prin comparația directă se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri ce pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat ajustări pozitive sau negative ale prețurilor terenurilor comparabile în funcție de diferențele caracteristicilor acestora și terenul evaluat.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zonele în care sunt amplasate proprietățile evaluate, ce s-au utilizat în metoda comparației directe, fără a fi inspectate de către evaluator. Informațiile despre caracteristicile acestor proprietăți au fost confirmate telefonic de către proprietar, respectiv agentul imobiliar ce au plasat oferta pe site-urile de internet, evaluatorul neefectuând investigații mai profunde pentru verificarea acestora.

Detaliile privind proprietățile comparabile sunt prezentate mai jos și anexate prezentului raport de evaluare.

Nr. crt.	Denumirea corecției	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
1	Preț ofertă	35	25	32
2	Dreptul de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral
3	Condițiile de finanțare	normale	normale	normale
4	Condițiile de vânzare	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă
5	Condițiile pieței (Data ofertei)	Comparabile	Comparabile	Comparabile
6	Zona (localizare, amplasament)	Alba Iulia, Barabant	Alba Iulia, Barabant	Soseaua de Centura Alba Iulia
7	Vecinătăți	similare	similare	mai slabe
8	Suprafața	1.077,00	3.600,00	12.800,00
9	Deschidere	17	20	140
9	Forma	regulată	regulată	aprox. regulată
10	Utilități	comparabile	comparabile	comparabile
11	Drum / acces	comparabil	mai slab	le fel
12	Eficiența economică	rezidențiale	rezidențiale	comparabilă
13	Construcții pe teren	comparabil	comparabil	comparabil
14	Alte elemente imobiliare	Nu	Nu	Nu

Ajustările prețurilor de ofertă al proprietăților comparabile, avute în vedere în evaluarea terenurilor, au fost:

Ajustări pentru negociere. S-au estimat ajustări în urma analizei de piață, precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, pentru vânzătorii hotărâți să vândă într-o perioadă de timp rezonabilă. S-a estimat o marjă de negociere medie de -10% pentru vânzarea unor astfel de proprietăți imobiliare, negocierile fiind cuprinse între 10% și 15%.

Drepturi de proprietate transmise. Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potențial este deseori determinată sau limitată de condițiile contractuale existente.). Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietățile de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, dreptul de proprietate transmis este același.

Condiții de finanțare. Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietățile de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de finanțare sunt aceleași.

Condițiile de vânzare. Reflectă motivația cumpărătorului și/sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacțiile la piață. Nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietățile de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de vânzare sunt aceleași (negociere liberă).

Condițiile pieței. Țin cont de data tranzacției și de evoluția prețurilor proprietăților imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat ajustări pentru acest criteriu.

Localizare. Ajustările pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă.

Vecinătăți. Ajustările pentru acest criteriu se fac atunci când caracteristicile vecinătăților proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun

eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate vecinătăților într-o zonă.

Caracteristici fizice și tehnice: Fiecare diferență între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și ajustare. Diferențele fizice și tehnice înseamnă diferențe de suprafață, rețea edilitară, tipul drumului de acces.

- ✓ **Suprafață** – Ajustările pentru suprafața terenurilor au ținut cont de faptul că o suprafață mai mare este mai puțin accesibilă, având o piață mai restrânsă.
- ✓ **Deschidere/Forma** - Această ajustare cuantifică diferența de valoare dată de deschiderile la stradă ce influențează vizibilitatea.
- ✓ **Rețeaua edilitară** – Ajustările au avut în vedere utilitățile disponibile și costurile de racordare sau suplینire a lipsei de utilități.

Posibilități de construire/Eficiență economică - Corecția ține cont de posibilitățile de construire ale proprietăților comparabile și proprietății evaluate.

Valoarea estimată pentru terenul evaluat este prezentată mai jos:

nr. crt	Denumire	Abordarea prin piata	
		EURO	LEI
1	teren in suprafata de 10.919 mp	312.000	1.499.909
2	teren in suprafata de 900 mp (in ipoteza defalcării)	36.000	173.066
3	teren in suprafata de 10.019 mp (in ipoteza defalcării)	281.000	1.350.879

Fișa de evaluare a terenurilor prin metoda comparației directe sunt anexate prezentului raport de evaluare.

4.3.2. Evaluarea construcției

Conform Standardelelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2018 există două tipuri de cost de nou – **costul de înlocuire** și **costul de reconstruire**.

Cost de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale, existente la data evaluării.

Costul de reconstruire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale ale construcției subiect.

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (68), *“Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.*

(69) Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.”

Astfel, pentru evaluarea construcțiilor în cadrul abordării prin cost, s-a estimat *Costul de Înlocuire Net* al construcțiilor pornind de la costul de înlocuire din care se scad toate deprecierea aferente, *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*.

Estimarea costului de înlocuire net implică următoarele etape:

- Determinarea costului de înlocuire a construcțiilor. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent;
- Estimarea deprecierei cumulate. Costul echivalentului modern se corectează pentru a fi reflectată deprecierea. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern;
- Determinarea valorii rămase a construcțiilor (a Costului de Înlocuire Net – CIN) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern.

Metoda utilizată pentru estimarea Costului de Înlocuire este: Metoda Comparațiilor Unitare.

Metoda Comparațiilor Unitare folosește principiul recunoașterii costurilor pentru realizarea de construcții similare, ajustate de diferențe fizice, de amplasare sau de condițiile specifice zonei (zonare seismică, orașe mari, distanță de transport). Se preiau costurile cunoscute pentru clădiri similare și se stabilește un cost pe unitatea de măsură (mp) în sumă absolută, costuri unitare ce pot varia în funcție de dimensiunea clădirii, de înălțimea pe nivel, de volumul instalațiilor funcționale, de calitatea finisajului interior.

Pentru estimarea costului de înlocuire se pot utiliza cataloage ce conțin prețurile unitare structurate pe componente ale clădirii: structură, finisaj, instalații funcționale, ajutându-l pe evaluator ca, în comparațiile ulterioare, să ajusteze un cost cunoscut în funcție de absența sau de prezența unora din aceste elemente.

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză (cauze fizice, funcționale sau externe).

Deprecierile pot fi recuperabile sau nerecuperabile și se estimează pe baza următoarelor componente:

a) depreciere (uzura) fizică a construcției, estimată pe baza următoarelor elemente:

- starea tehnică actuală;
- durata normală de exploatare și durata de viață consumată;
- starea de întreținere și calitatea reparațiilor făcute pe parcursul exploatării.

b) deprecierea funcțională ține seama de diferențele dintre caracteristicile tehnice ale construcției existente și caracteristicile tehnice ale unei construcții noi, adaptate unui proces de producție actual ce s-ar putea desfășura în respectiva clădire sau construcție specială; este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate;

c) **deprecierea economică** se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilitatea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, condițiile pieței locale, interesului pieței pentru astfel de proprietăți amplasate în zona imobilului evaluat.

Pentru estimarea depreciilor fizice s-a ținut cont de vârsta construcției evaluate și de starea acestora la data inspecției.

Pentru estimarea depreciilor fizice s-a ținut cont de faptul că sunt construcții edificate în anul 1921 și starea constatată la inspecție.

Pentru estimarea depreciilor funcționale s-a ținut cont de caracteristicile tehnice a construcției evaluate. Nu s-au aplicat deprecieri funcționale.

Pentru estimarea depreciilor economice s-a ținut cont de posibilitatea proprietăților imobiliare evaluate de a genera venituri, relevantă în cadrul abordării pe bază de venit. S-au aplicat deprecieri economice ținând cont de veniturile generate de acestea.

Nr. crt.	Denumire	Valoare euro	Valoare lei
1	Magazin	49.640	238.642
2	Depozit pastrare nr. 1	88.680	426.310
3	Depozit pastrare nr. 2	36.230	174.161
4	Sopron vestiar	450	2.176
5	Latrina	950	4.582
6	Baraca metalica nr. 1	4.330	20.817
7	Baraca metalica nr. 2	1.640	7.884
8	Depozit carburanti	1.780	8.552
TOTAL		183.700	883.124

Fișa de evaluare pentru construcții se regălesc anexate prezentului raport de evaluare.

4.4. Abordarea prin venit - Metoda capitalizării veniturilor

Capitalizarea veniturilor este o metoda utilizată în abordarea prin venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Aceasta conversie se realizează fie prin împărțirea venitului cu o rată adecvată de venit, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat de venit (multiplicator de venit).

Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub forma de chirie) practicat în mod curent la data evaluării, la nivelul chiriei sperate în prima lună sau an complet de exploatare, sau la nivelul venitului periodic anticipat pentru perioada de deținere (în cazul actual venitului obținut din chirii, nivelul acestora fiind cel practicat pe piață la data evaluării);

Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași);

Venitul net din exploatare (VNE) – venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și a serviciului creditului ipotecar.

Formula de calcul este: $V = VNE / c$

unde: V - valoarea estimată; VNE - venitul net din exploatare; c - rata de capitalizare

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzarilor de proprietăți comparabile.

Rata de capitalizare este un divizor prin intermediul căruia un venit net sub forma unei anuități se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta se realizează.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și capital, nivelurile de impozitare.

Estimarea ratei de capitalizare se face pornind de la informații concrete de pe piață privind tranzacții imobiliare (vânzări, cumpărări, închirieri) încheiate, sau oferte de vânzare și închiriere ale aceleiași proprietăți. Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă o primă de risc.

Valoarea de piață nu ține cont de majorarea prețului prin contraprestații sau facilități speciale. Ipotezele care au stat la baza evaluării sunt:

- Au fost estimate venituri potențiale pornind de la informațiile primite de la client și corelate cu informațiile existente pe piață la data evaluării, s-au estimat următoarele venituri:
 - Închiriere spațiu comercial (magazin) 680 euro/lună – s-a avut în vedere și suprafața de 900 mp aferentă aceluia;
 - Închiriere spațiu depozitare/birouri 4.430 euro/lună;
- Gradul de neocupare al imobilelor pentru este estimat la 5%. Cheltuielile de exploatare sunt estimate în funcție de ponderea lor în venitul brut efectiv. Ținând cont de proprietatea evaluată și informațiile publicate de analiștii din domeniu se consideră că această estimare este una prudentă;

- Rata de capitalizare pentru fiecare activitate este estimată la 8,5% (spațiu comercial) și 10,5% (spațiu depozitare), rate preluate din publicațiile de specialitate pentru acest tip de proprietate.

Estimarea valorii prin venit a proprietăților este prezentată mai jos:

		spatiu comercial	spatiu depozitare
SUPRAFATA (mp)	(1)	105	1.767,76
CHIRIA LUNARA (euro/luna)	(2)	680	4.430
VENIT BRUT POTENTIAL (euro)	(3)=12*(2)	8.160	53.160
PIERDERE DIN NEOCUPARE (euro)	(4)=grad neocupare%*(3)	408	2.658
VENIT BRUT EFECTIV (euro)	(5)=(3)-(4)	7.752	50.502
CHELTUIELI DE EXPLOATARE (euro)	(6)=chelt de exploatare%*(5)	775	5.050
VENIT NET EFECTIV (euro)	(7)=(5)-(6)	6.977	45.452
RATA DE CAPITALIZARE (%)	(8)	8,50	10,50
VALOARE PROPRIETATE (EURO)	(11)=(9)-(10)	82.000	432.900
VALOARE PROPRIETATE (LEI)	(10)	394.207	2.081.123

4.5. Prezentarea valorii finale

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

În cadrul procesului de evaluare se iau în considerare cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării, etc.

Principiile de analiză a rezultatelor sunt: valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă, evaluarea este o comparație și aceasta este orientată spre piață.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt: *adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.*

Pentru estimarea valorii s-au utilizat **Abordarea prin venit și abordarea prin cost.**

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, având în vedere informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare și relevanța acestora, și ținând cont de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății analizate este obținută prin Abordarea prin venit.**

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

514.900 EURO

2.475.330 LEI

La un curs de 1 EUR = 4,8074 LEI, Data evaluării: 03.03.2020

Valorile obținute prin evaluare nu este afectată de T.V.A.

La solicitarea exclusivă a clientului s-a estimat valoarea proprietății în ipoteza defalcării unei suprafețe de **900 mp de teren din totalul de 10.919 mp**, aferentă **Magazinului**, în suprafață de **124,16 mp** situație descrisă în prezentul raport de evaluare (cap 2 – Prezentarea datelor), astfel valorile estimate sunt:

Abordarea prin cost		Abordarea prin venit	
EURO	LEI	EURO	LEI
500.700	2.407.069	514.900	2.475.330

Valoare proprietate defalcata	nr. crt	Denumire	Abordarea prin cost		Abordarea prin venit	
			EURO	LEI	EURO	LEI
S teren 900 mp + magazin	1	teren	36.000	173.066		
	2	constructii	49.640	238.642		
TOTAL			85.640	411.708	82.000	394.207
	nr. crt	Denumire	Abordarea prin cost		Abordarea prin venit	
			EURO	LEI	EURO	LEI
S teren 10.019 mp + restul construcțiilor	1	teren	281.000	1.350.879		
	2	constructii	134.060	644.482		
TOTAL			415.060	1.995.361	432.900	2.081.123

ANEXE ALE RAPORTULUI DE EVALUARE
