

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 2021.3011/22.11.2021	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI	Nr.
--------------------------------------	---------------------------------	--	------------

1. EVALUATOR AUTORIZAT	DENES TANIA IULIANA
Legitimatie/Autorizatie ANEVAR	Nr. 12055/0668
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 35164 cu valabilitate 31.12.2021 50.000 Eur /Certificat 35165 cu valabilitate 31.12.2021
Reprezentant –funcția	Denes Tania Iuliana , evaluator la SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL; J22/3674/2017; CUI 38628410, cu sediul social in sat/com. Tomesti, NC 61095 Hala C1 Birou 2, jud. Iasi.
Expert evaluator	Denes Tania Iuliana
Parafa	Nr. 12055 – valabilă 2021
Adresa evaluatorului	Jud. Iasi, loc. Tomesti; bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27 Telefon: 0740/160487; E-mail: tania_iuliana@yahoo.com

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa	Sat Aroneanu, str. Aron Voda nr. 47, Comuna Aroneanu, Jud. Iasi
UTILIZATOR DESEMNIAT AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi, CUI 4540038, tel. 0232299255

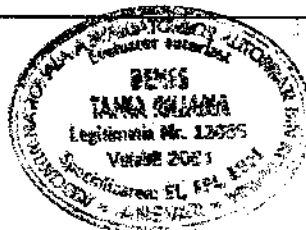
3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren in suprafata de 1.500 mp din extravilanul satului Rediu Aldei, format din parcela 1A - p 620/15, 2337/15, 2330/15, 2327/15, din T25,82,81, cu NC/CF 67648. Cu acces la drum local spre Est Este neimprejmuit; se invecineaza spre Vest, Nord si Sud cu teren detinute de acelasi proprietar. Fara acces la utilitati, cu exceptia drumului de acces. In zona se afla terenuri agricole.
	Proprietar	Persoană Juridică: PAROHIA REDIU ALDEI, jud. Iasi
	Adresa proprietății	Extravilanul satului Rediu Aldei, com. Aroneanu, jud. Iasi
	Condiții limitative deosebite	Se evalueaza teren in suprafata de 1.500 mp din satul Rediu Aldei, din comuna Aroneanu, jud. Iasi, care este teren arabil.

4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	1.500 Eur, echivalent 7.400 Lei



5.	TIP DE VALOARE	Valoare de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru un schimb de terenuri.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data de 18.11.2021 în prezența dlui Gheorghe Căerț identificarea scriptic se realizează pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI (pag. 14) și a actelor de proprietate prezentate.
	DATA EVALUĂRII	22.11.2021
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	22.11.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9490 Lei

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a IIa ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa Acte de proprietate deținute de Comuna Aroneanu: DC din 13.05.2021; Act de dezmembrare aut. 10908/27.09.2021 cu Încheierea de rectificare din 01.10.2021 aut. de NP Costin Razvan Ionut. - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară : 67648/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 67648/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF - Extras de Carte Funciară lipsește. În ANEXE este prezentată copia xerox a planului de amplasament.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF actualizat se va depune la Utilizatorul Desemnat.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din C Funciară	Nu este cazul
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Teren în suprafața de 1.500 mp din extravilanul satului Rediu Aldei, format din parcela 1A – p 620/15, 2337/15, 2330/15, 2327/15, din T25,82,81, NC/CF 67648. Nu s-au constatat diferențe față de acte; identificarea s-a făcut faptic prin inspectarea proprietății și scriptic pe baza de documente de proprietate, cât și cu aplicația GEOPORTAL ANCPI.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. A, care este folosit pentru culturi agricole.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE; Se completează diferențiat, funcție de zonă: urban sau rural	RURALA: terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Rediu Aldei, cu ieșire la drum local, aflat la o distanță de 9 km de mun. Iasi. Periferic în localitate, periferic față de Iasi.
	ARTERE IMPORTANTE DE	Auto: Cu acces asigurat la drumuri locale spre drumul comunal, spre drum județean spre Iasi.



CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, în funcție de tipul drumului județean.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri extravilane, categorii diverse din satul Rediu Aldei, Comuna Aroneanu, jud. Iasi. ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport microbuze sau mijloace de transport proprietate personală, cu posibilitatea deplasării spre Iasi și spre alte localități învecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate în centrul comunei ▪ Unități de învățământ - locale: școlar, gimnaziu ▪ Unități medicale - cabinete de medicină de familie ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxă locală.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: în localitate ▪ Rețea de apă: în localitate ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: în localitate ▪ Rețea de telefonie: mobilă și fixă, existentă, în localitate.
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – învecinată cu terenuri de categorii diverse
AMBIENT	▪ Liniștit; Trafic auto moderat, având ieșire la drumuri locale.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, într-o zonă cu activități de agrement în localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	Teren în suprafața de 1.500 mp din extravilanul satului Rediu Aldei, format din parcela 1A – p 620/15, 2337/15, 2330/15, 2327/15, din T25,82,81, NC/CF 67648.
DESCRIERE	Forma neregulată Deschidere la drum: spre Est Fără acces la utilități. Neîmprejmuit.
RESTRICTII	Privind construirea: nu este cazul. Restricții: nu este cazul.

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața este una locală, care se află în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani. ▪ Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comună.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de exploatare agricole în vecinătate și zonă comercială și rezidențială în localitate. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare datorită situației economice actuale;



	▪ Din punct de vedere economic: zona periferica fata de centrul comunei si de mun. Iasi. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decat in mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ In crestere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ In crestere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ Cca 1 – 2 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piata imobiliara pentru terenuri comparabile in zona.
RISURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situatiei economice actuale posibil sa se degradeze in timp si implicit de generarea inghetării pietei imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării in mediul rural. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toti participantii si toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află in mediul rural, intr-o zona cu cerere mai mică de achizitionare si/sau inchiriere de constructii cu destinatie comercială. Riscul sistematic, care poate afecta piata in ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea in ceea ce priveste realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioada medie si lunga si care ar putea influenta situatia economică generală la un moment dat.
VANDABILITATEA TERENULUI	In ceea ce priveste posibilitatea valorificarii terenului. analizat, exista piata pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate in perioada urmatoare. Piata imobiliara, in speta a terenurilor, in general, se afla in crestere in ultimii ani datorita relansarii creditelor, care afecteaza volumul tranzactiilor. In cadrul pietei de acest tip de bunuri se efectueaza tranzactii in urma carora se schimba drepturi de proprietate contra banilor. Ofertantii de pe piata sunt proprietari persoane juridice, agentile imobiliare si proprietarii persoane fizice. Vanzarile se fac pe zone, in functie de suprafete, tipuri de teren, acces fata de drumuri, facilitati, utilitati. Factorul decisiv poate fi pretul negocita sau solicitat pe mp. Echilibrul pietei este destul de ridicat, tinand cont de marjele de profit la segmental dezvoltatori. Preturile nu oscileaza foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafata pe zone, determinat de cerere si oferta in fiecare zona in parte. Cresterea cererii pe aceasta piata in ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite in constructii de case a dus la mentinerea si chiar cresterea preturilor pe mp.



111

	Valorificarea terenului se poate realiza numai cu aprobarea proprietarului.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definita ca cea mai probabila utilizare proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate; trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca 4 criterii: -sa fie permisa legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor); -sa fie posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei); -sa fie fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului); -maxima productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor) Valoarea de piata, in ipoteza celei mai bune utilizari, reprezinta cea mai mare valoare care s-ar putea obtine pentru imobil intr-o ipoteza propusa care sa fie legala, fizic si financiar fezabila si maxim productiva. Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru desfasurarea de activitati comerciale
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pietei, cu tranzacții mai multe in ultima perioada; ▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piata cuprinse in prezentul raport.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2020	Standarde generale : • SEV 100 – CADRUL GENERAL • SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII • SEV 102 – IMPLEMENTARE • SEV 103 – RAPORTARE • SEV 104 – TIPURI ALE VALORII • SEV 105 – ABORDARI SI METODE DE EVALUARE Standarde pentru active: • SEV 230 – DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE • GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE Standarde pentru utilizari specifice: • SEV 400 – VERIFICAREA EVALUARII
CADRU LEGAL	▪ CODUL FISCAL ▪ Legea 17/2014 privind unele masuri de reglementare a vanzarilor si cumpararilor terenurilor agricole situate in extravilan, modificata prin Legea 175/2020.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	1.500 Eur, echivalent 7.400 Lei
--	--

Estimarea valorii terenului se poate face prin aplicarea a 6 metode:

- metoda comparației directe
- metoda alocării sau a proporției



- metoda extracției
- metoda parcelării
- metoda reziduală
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din cele 6 metode vom evalua terenul prin **metoda comparației directe** deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea.

Abordarea prin piața pentru teren prin metoda comparației directe.

Se va evalua terenul prin **metoda comparației directe**, deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea, iar pentru capitalizarea rentei funciare nu s-au prezentat date necesare parcurgerii etapelor specifice necesare calculării venitului net anual generat de teren și de capitalul investit pentru teren în cazul proprietarului fermier sau a rentei funciare generate numai de teren în situația rentei și cheltuielilor anuale pentru proprietarul arendator. În aplicarea comparației directe sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele de vânzare și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. Pentru ca proprietățile comparabile să fie similare, amploarea și numărul diferențelor dintre acestea și proprietatea subiect ar trebui să fie cât mai mici. Comparabilele se selectează din cele care au aceeași CMBU.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau deosebiri.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

Se considera că prețurile sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile juridice, condițiile de finanțare și condițiile de piață, localizarea, calitatea și caracteristicile terenului, situația care a determinat prețul, utilizarea permisă și/sau zonarea proprietății, suprafața. Prin studierea pieței imobiliare nu s-au identificat tranzacții efective, notariale.

S-au identificat la vânzare parcele de teren cu caracteristici asemănătoare, din satul Rediu Aldei din com. Aroneanu, jud. Iași, la valori cuprinse între 1 Eur/mp până la 1,64 Eur/mp pentru parcele de teren cu diverse suprafețe (pag. 11 – 13).

În cazul în care datele comparabilelor alese nu dau indicațiile necesare pentru o analiză completă se folosesc indici de ajustare.

Evaluarea terenului se face prin analiza ofertei cu valoarea de 1 Eur/mp din zona analizată.

În cazul în care datele comparabilelor alese nu dau indicațiile necesare pentru o analiză completă se folosesc indici de ajustare.

Nu se aplică ajustări pentru:

- drepturile de proprietate care sunt depline,
- restricțiile juridice, deoarece nu sunt,
- condiții de finanțare pentru că aceasta se face în condiții normale,
- condițiile de vânzare, care se fac în numerar la cursul zilei,
- condițiile de piață, care nu diferă de ale terenului analizat
- localizare, aflându-se în același areal,
- caracteristici fizice, care permit utilizarea în agricultură, fiind teren extravilan,
- zonarea, care este identică,
- utilități, deoarece beneficiază doar de drum acces.

Valoarea propusă pentru terenul evaluat este de 1 Eur/mp.

Valoarea terenului: 1.500 Eur, echivalent 7.400 Lei.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

Tipul de valoare adecvat, în relație cu scopul, este baza evaluării.

Conform scopului precizat în comandă, cel al vânzării proprietății, valoarea adecvată estimată va fi **valoarea de piață**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 100. Această valoare este înțeleasă ca fiind valoare unei proprietăți fără



luare în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare, a taxelor asociate cu vânzarea și a oricărei ipotece sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele Internaționale de Evaluare, agreate ANEVAR, recomandă pentru evaluarea proprietăților imobiliare în vederea vânzării estimarea valorii de piață.

Evaluarea reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor evaluate așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2020.

“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 estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

13.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.



10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare nu este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în Eur și Ron (Lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare în condițiile în care piața imobiliară actuală este a cumparatorului, și nu a vânzătorului.

Valorile comparabilelor la proprietăți asemănătoare au fost preluate de pe site-urile de vânzări imobiliare de la pag. 10-13, cu mențiunea că sunt oferte aflate la vânzare, neavând informații cu privire la tranzacții efective în perioada anterioară.

14. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU IVS

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor elaborate de ANEVAR, ediția 2020 cât și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său / și doar pentru scopul precizat în el.

Rezultatele prezentate exprimă opinia evaluatorului asupra valorii de piață la data de referință a evaluării – respectiv 22.11.2021.

Certific prin prezenta că partile analizate în acest raport au fost inspectate de către evaluator ANEVAR Denes Tania Iuliana care a transmis toate datele în vederea evaluării. Nu sunt recuzat / descalificat să evaluez această proprietate.

Elaboratorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), evaluator autorizat – autorizație 0668 și legitimație 12055, valabile pentru 2021.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Subsemnata Denes Tania Iuliana, în calitate de administrator al SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL; J22/3674/2017; CUI 38628410, cu sediul social în sat/com. Tomesti, NC 61095 Hala C1 Birou 2, jud. Iasi, cu autorizație 0668/2021 și evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., membru titular cu legitimația nr. 12055/2021, având certificate pentru asigurare profesională nr. 35165 și nr. 35164 cu valabilitate 31.12.2021, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte; la data prezentei lucrări s-a efectuat inspectia în data de 18.11.2021, lucrarea fiind realizată pe baza documentelor de proprietate anexate și a identificării pe baza aplicației GEOPORTAL ANCP.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

NOTA: Evaluatorul este doar un consultant și nu un factor decizional. Imobilul evaluat va putea fi tranzacționat.

16. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	1.500 Eur, echivalent 7.400 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL

REPREZENTANT LEGAL

și

EVALUATOR AUTORIZAT

DENES TANIA IULIANA

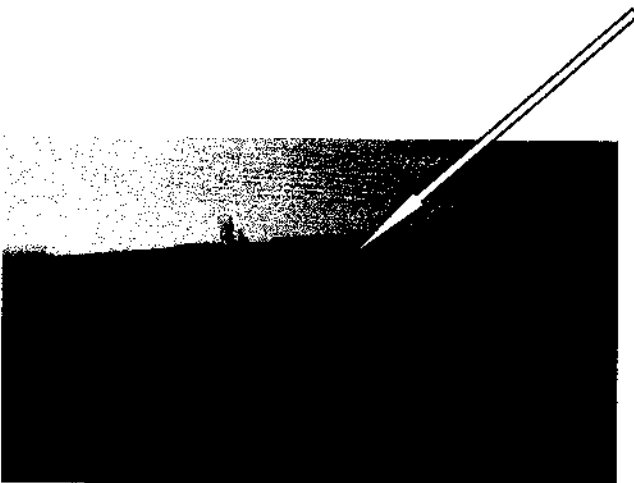
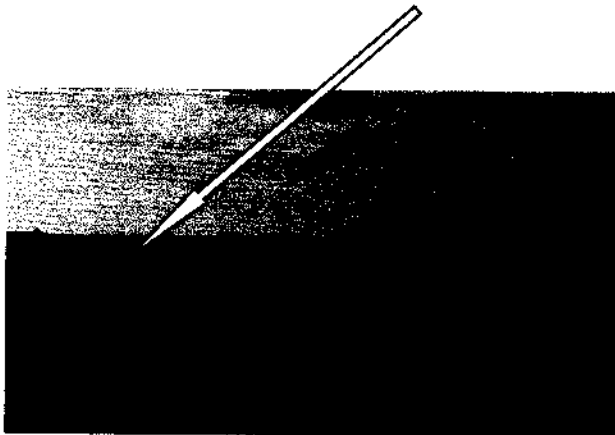
ȘTAMPILA

și

SEMNĂTURA



Amplasamentul parcelei cu NC 67648



HH