

SC „ART- EGO GROUP” SRL

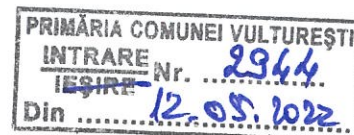
Str . Republicii, nr. 215, Falticeni

(Cooperativa Zorile, et I)

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului : J33/105/2005

Cod Unic de Înregistrare : 17151601

tel: 0230/545624, 0744/485867

SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR. 494/2/3/1

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA : Imobil - teren aferent in suprafata de 3976 mp**ADRESA: intravilan Giurgesti, comuna Vulturesti, jud. Suceava****DESTINATIE IMOBILE : teren****PROPRIETAR: Comuna Vulturesti****Mai, 2022***Evaluator ANEVAR***Ing. Lena Pricopoaia**

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 3976 mp, situat în intravilan Giurgesti (zona fost CAP), comuna Vulturesti, județul Suceava.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului. Prezenta evaluare se adresează Comunei Vulturesti în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

OPINIE ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren), la data de 11.05.2022, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

14 137 lei

Adică: 3.56 lei/mp (356 lei/1 ar)

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9457 lei, curs valabil la data evaluării (11.05.2022)
- Valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport;

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

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren in suprafata de 3976 mp, situat in intravilan Giurgesti (zona fost CAP), comuna Vulturesti, judetul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Vulturesti si se identifica cu CP 35519 a UAT Vulturesti.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii in vederea instrainarii imobilului. Prezenta evaluare se adreseaza Comunei Vulturesti in calitate de client.

Lucrarea se realizeaza in baza contractului incheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

Elemente consultative:

- Standardele de Evaluare SEV

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- Evaluarea intreprinderilor – autor Sorin V. Stan
- Evaluari contabile patrimoniale autor Margareta Trasca
- Legea contabilitatii nr 82/1991
- Indicii preturilor de consum furnizati de Comisia Nationala de Statistica
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing Gh Badescu
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Lucrari de specialitate „Expertiza tehnica”
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate

Studiul pietei imobiliare pentru comuna Vulturesti si vecinatati

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALA.

A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra imobilului amintit, care:

- are ca proprietar comuna Vulturesti, conform Extras CF nr 29548/03.11.2021; terenul face parte din domeniul privat al comunei Vulturesti conform Act administrativ HCL+anexa 25/29.09.2021, nr 5514/25.10.2021, emis de Primaria comunei Vulturesti. Terenul se identifica cu CP 35519/1a.

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului si potrivit discutiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia, cu exceptia contractelor de inchiriere (in cazul vinzarii sau concesiunii, chiriei au drept de preemtiune conform Legii 215/2001, art 12, aliniatul 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in intravilanul localitatii Giurgesti (zona fost CAP), comuna Vulturesti, intr-o zona periferica a localitatii.

Accesul principal la proprietate se face din DJ 208 C si din drumul de exploatare aflat pe latura vestica.

Categoria de folosință a terenului este arabil (conform extras CF).

Terenul face parte din fosta CAP Vulturesti.

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț : - 1,10 m
- Zona seismică (conform NP100/ - 1/2013) : IMR – 225 ani; $a_g = 0,20 g$; $T_c = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23 \text{ m/sec}$; $q_{ref} = 0,6 \text{ kPa}$
- Zona de înzăpezire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $S_{0,k} = 2,5 \text{ kN/mp}$

Vecinatati:

- La nord: teren ferma CP 30513
- La sud: DJ 208 C
- La est: proprietati particulare
- La vest: drum exploatare

Teren – CP 35519

- Categoria de folosinta: arabil
- Suprafata: 3976 mp
- Acces: DJ+drum exploatare

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sint banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existind intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces intre cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vinzatorii nu sint intotdeauna bine informati, iar actele de vinzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sint imediat disponibile.

Piata proprietatilor imobiliare comerciale si de productie este in crestere la nivelul comunelor limitrofe orasului Falticeni, din punct de vedere al preturilor, dar in scadere ca numar al tranzactiilor efectuate. Factorii care au determinat cresterea preturilor sint: inflatia, modernizarile efectuate si oferta limitata.

Pe piata spatiilor de comert predomina in general ofertele de inchiriere, cele de vinzare fiind mai rare.

Proprietatea este situata intr-o zona periferica/intravilan a localitatii Giurgesti (zona fost CAP).

ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luind in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea ecologica a societatile din comunele limitrofe comunei Vulturesti.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati agricole.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica eradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati similare se caracterizeaza prin existenta in comunele limitrofe comunei Vulturesti a unor amplasamente de diverse dimensiuni, care se cer tranzactionate catre alti proprietari.

Tendinta de imbunatatire a mediului economic va influenta si activitatea in acest domeniu imobiliar astfel incit este de asteptat ca in perioada urmatoare sa se simta o revigorare pe piata imobiliara a terenurilor extravilane.

La ofertele de vanzare se observa o constanta a preturilor indiferent de locatia terenului, deoarece cererea este in scadere.

ECHILIBRUL PIETEI

Piata imobiliara este interactiunea in care se produce schimbul dreptului de proprietate pentru proprietati imobiliare.

Cazurile evaluate se afla in domeniul pietei terenurilor agricole, una din pietele mai active in perioada ultimilor ani.

Veniturile acumulate din activitatile desfasurate de populatie, dar si din alte surse, sint orientate in comuna Vulturesti, cu precadere spre investitii in domeniul proprietatilor imobiliare de tip rezidential, dar si de tip agricol.

O alta categorie de cumparatori o reprezinta societatile care realizeaza profit si doresc sa-l investeasca in proprietati imobiliare.

Se poate spune ca datorita caracterului relativ limitat al cererii, pe termen scurt si mediu, piata proprietatilor imobiliare va fi in stagnare.

PREMISELE EVALUARII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „**valorii de piata**” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul proprietatilor si de recomandările standardelor ANEVAR – IVA2 - **Evaluarea pentru stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii.**

Avind in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „**valori de piata**” utilizabile pentru scopul exprimat (vanzare).

In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definita conform standardelor internationale de evaluare IVS 2005 – IVS 1:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv,

dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzător lunii mai 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în data de 11.05.2022.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 16.02.2022, in prezenta proprietarilor. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Continutul și forma raportului sunt realizate la cererea proprietarului care este și destinatarul lucrării. Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru teren - 3976 mp, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai îndelungat, datorita caracterului pietei imobiliare din zona.

EVALUAREA PROPRIETATII

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Cea mai bună utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți se bazează așadar pe patru criterii, condiții care trebuie să fie îndeplinite de imobilele analizate. Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Aceste criterii trebuiesc urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări, este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. În analiza celei mai bune utilizări a proprietății ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza celei mai bune utilizări se abordează în general pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- Cea mai bună utilizare a terenului construit.

În primul caz, terenul este evaluat în general ca și când ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.

Analizând amplasamentul proprietății, scopul evaluării, destinația și conformarea acestuia, stadiul actual de dezvoltare al pieței locale imobiliare, se estimează că cea mai bună utilizare a terenului este pentru teren nefolositor.

Pentru teren au fost analizate următoarele criterii:

- Permisă legal – în analiza acestui criteriu trebuie ținut cont de reglementările privind zonarea, restricțiile de construcții, vecinătăți, etc.
- Posibil fizic - se are în vedere forma lotului de teren, dimensiunea.

Aceasta se pretează pentru teren neproductiv.

- Fezabilă financiar – nu este îndeplinită condiția că veniturile provenite din exploatare acoperă cheltuielile.
- Maxim productivă – valoarea reziduală a terenului la utilizarea actuală se consideră a fi cea mai mare.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul aflat în proprietatea comunei Vulturești este în suprafață totală de 3976 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A

CARACTERISTICI:

Suprafața terenului : **3976 mp**

Localizarea: intravilan comuna Vulturești, sat Giurgesti (zona fost CAP), jud. Suceava

Categoria de folosință luată în calcul: arabil

Elementele determinante ale productivității terenului de care se ține cont în metodologiile de evaluare bazate pe producție agricolă :

- natura terenului din punct de vedere pedologic (teren agricol pretabil pentru cultura cartofului)
- zona cerealică și cultura specifică zonei, care va sta la baza stabilirii cuantumului producției, inclusiv media multianuală a precipitațiilor
- nivelul apei freatice: cca 3,00 m

Elementele determinante pentru stabilirea costurilor lucrărilor de exploatare :

- a) Valoarea brută a producției de cartofi pe hectar (media) pentru terenul studiat este de 12-17 tone/ha ;

- b) prețuri medii pe piața liberă : 1.0 lei/kg – 1.5 lei /kg

Valoarea brută/ ha : 15 tone/ha x 1.0 lei/ kg x 1000 = 15 000 lei /ha

Pentru 1,0 ha (arabil) , valoarea devine : 15 000 lei/ha x 1,0 hectare = 15 000 lei

- c) Valoarea cheltuielilor de producție :

- Arat + însămânțat + prăsit + ierbicidat + recoltat : 3000 lei/ ha - 5 000 lei/ha
- pentru 1,0 ha : 4 000 lei /ha x 1,0 ha = 4 000 lei

Valoarea netă a producției :

$$V = 15\,000 \text{ lei} - 4\,000 \text{ lei} = 11\,000 \text{ lei}$$

Pentru riscuri naturale (anotimpuri ploioase, anotimpuri secetoase, daunatori) se aplică un procent de corecție de 40%.

$$V = 11\,000 \text{ lei} \times 0,6 = 6\,600 \text{ lei}$$

Valoarea de piață se consideră valoarea de producție pe o perioadă de 10 ani :

$$V_p = 6\,600 \text{ lei} \times 10 \text{ ani} = 66\,000 \text{ lei} - \text{pentru } 1,0 \text{ hectare, adică } 6.60 \text{ lei/mp (echivalent } 1.33 \text{ euro/mp)}$$

Valoarea terenului prin metoda economica este :

$$3976 \text{ mp} \times 6.6 \text{ lei/mp} = 26\,242 \text{ lei (echivalent } 5306 \text{ euro)}$$

Evaluare prin metoda comparației directe de piață (anexa 4B)

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zone comparabile.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparație;

- drepturi de proprietate – cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau alt tip de sarcini
- corecție

ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie Localizare	Terenul evaluat Giurgesti, intravilan	Proprietati comparabile		
		Teren 1 Rosiori, extravilan	Teren 2 Liteni, extravilan	Teren 3 Dolhasca/extravilan
Suprafata, mp	3,976.00	6,080	2,700	2,700
Pret oferta (Eur/mp)		0.39	0.60	0.80
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.39	0.60	0.80
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.37	0.57	0.76
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.35	0.54	0.72
Conditii de piata (data ofertei)	mai, 2022	mai, 2022	februarie 2021	februarie 2021
Valoarea corectiei		0%	-5%	-5%
Pret corectat		0.35	0.51	0.69
Zonarea	Giurgesti, intravilan	Rosiori, extravilan	Liteni, extravilan	Dolhasca/extravilan
Valoarea corectiei		10%	10%	10%
Pret corectat		0.39	0.57	0.75
Acces	partial DJ, partial DE	DE -pamint	DE- balast	DE -pamint
Valoarea corectiei		10%	10%	10%
Pret corectat		0.43	0.62	0.83
Destinatia (utilizarea) terenului	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		10%	10%	10%
Pret corectat		0.47	0.68	0.91
Echiparea tehnico- edilitara a zonei	energie electrica	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Valoarea corectiei		5%	5%	5%
Pret corectat		0.49	0.72	0.96
Topografia terenului	panta	plan	panta	panta
Corectie procentuala		-5%	0%	0%
Pret corectat		0.47	0.72	0.96
Total corectie neta, %		20%	20%	20%
Total corectie neta, EUR		0.08	0.12	0.16
Total corectie bruta, %		50%	50%	50%
Total corectie bruta, EUR		0.20	0.30	0.40
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 2				0.72
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				0.72 €
Valoarea de piata a terenului curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9457 lei				14.137 lei

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparație directă, valoarea pe unitatea de suprafață este de 0.72 eur/mp (se alege valoarea medie); valoarea totală a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparațiilor este : $3976 \text{ mp} \times 0.72 \text{ euro/mp} = 2\,858 \text{ euro}$ (14 137 lei)

3. Analiza rezultatelor, opinia evaluatorilor și estimarea finală a valorii

Valorile obținute pentru obiectivul evaluat prin cele două metode de evaluare sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea prin metoda economica/de randament lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda comparațiilor lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda costurilor lei (fara TVA)
teren 3976 mp	26 242 lei = 5 306 euro	14 137 lei = 2 858 euro	-

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate de evaluator ca fiind orientate pe piață. Metoda cu datele cele mai complexe apreciez că este cea a comparațiilor

Valoarea recomandată de pornire a licitației în vederea vânzării a terenului este de 2858 euro (14 137 lei)

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

Notă:

Toate cifrele sunt brute, nu conțin cheltuielile de regie ale potențialului cumpărător și nici TVA sau alte taxe plătibile la cedarea proprietății.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și pe ipotezele de evaluare anexate.

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Conditii limitative:

- Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in cartea funciara si schitele puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- La calculul valorilor cladirii nu s-a tinut cont de valoarea imbunatatirilor aduse de catre chirias.

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca :

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI

