

SC VALOAREA AZI SRL
IAȘI, HÎRLĂU, STR. BOGDAN VODĂ NR. 23, P, C1
CUI: 41695290, ONRC: J22/3063/2019
AUTORIZAȚIE ANEVAR NR. 0734
Telefon contact: 0742143784

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ:

**TERENURI ȘI CONSTRUCȚII
CARE APARTIN DOMENIULUI
PUBLIC SI DOMENIULUI PRIVAT
COMUNA STRUNGA**

VOLUMUL 1

BENEFICIAR: U.A.T. COMUNA STRUNGA

CLIENT: U.A.T. COMUNA STRUNGA

EVALUATOR AUTORIZAT EI, EPI, EBM: MORARU ADRIANA

DATA EVALUĂRII: 17.05.2024

DATA RAPORTULUI: 27.09.2024

CUPRINS

Certificarea	3
Sinteza raportului.....	4
I. Termenii de referință ai evaluării	5
I.1 Identificarea evaluatorului.....	5
I.2 Identificarea clientului și destinatarul raportului.....	5
I.3 Identificarea oricărui utilizatori desemnați.....	5
I.4 Activul supus evaluării.....	5
I.5 Moneda evaluării.....	6
I.6 Scopul evaluării.....	6
I.7 Tipul valorii utilizate.....	6
I.8 Data evaluării.....	6
I.9 Data raportului	6
I.10 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
I.11 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
I.12 Ipoteze semnificative	7
I.13 Ipoteze speciale semnificative.....	8
I.14 Tipul raportului.....	8
I.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	8
I.16 Conformitatea cu SEV – ANEVAR.....	8
II. Utilizarea desemnată.....	9
III. Abordarea utilizată în evaluare. Metoda aplicată.....	9
III.1 Abordarea construcțiilor.....	9
III.2 Abordarea terenurilor.....	10
IV. Datele de intrare principale utilizate.....	11
V. Cea mai bună utilizare (CMBU).....	12
VI. Criteriul de comparație relevant ales.....	12
VII. Comparabilele selectate.....	12
VIII. Comparații și ajustări date.....	12
IX. Ipoteze formulate. Concluzii privind valoarea.....	13
X. Alte precizări privind raportul de evaluare	14
Situații centralizate (volumul 1)	
Anexele raportului (volumele 2-4)	

CERTIFICAREA

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, se certifică faptele prezentate în acest raport de evaluare a proprietății imobiliare evaluate:

Terenuri și Construcții care aparțin domeniului public și domeniului privat, comuna Strunga.

Se certifică, de asemenea, că analizele, opiniile și concluziile prezentate în acest raport de evaluare au la bază ipotezele formulate, fără limitări la documentare și în activitatea evaluatorului.

Se certifică faptul că nu există nici un interes prezent sau viitor asupra proprietății imobiliare care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, în vigoare, respectându-se codul deontologic al profesiei de evaluator.

SC VALOAREA AZI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
MORARU ADRIANA

SINTEZA RAPORTULUI

Beneficiari	U.A.T. COMUNA STRUNGA, JUDEȚUL IAȘI
Proprietari activ evaluat	U.A.T. COMUNA STRUNGA, JUDEȚUL IAȘI
Drept de proprietate evaluat	Drept de proprietate deplin asupra proprietății de către Comuna Strunga – domeniul public și domeniul privat.
Proprietatea evaluată	Terenuri și Construcții care aparțin domeniului public și domeniului privat, comuna Strunga, conform listelor de inventar.
Adresa proprietății imobiliare	Satele comunei Strunga – Județul Iași.
Descrierea zonei (terenului)	Comuna Strunga este situată în județul Iași, cu activitate economică preponderent agricolă.
Tipul valorii estimate	Valoare de piață/juste
Scopul și utilizarea evaluării	Estimarea valorii de piață/juste a proprietății imobiliare. Această evaluare este cerută de client pentru informare în vederea înregistrării valorii în contabilitate și raportării în situațiile financiare.
Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu:	Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare. Ghidurile de evaluare ANEVAR: GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Data inspecției	17.05.2024 – 31.05.2024
Data evaluării	17.05.2024
Data raportului	27.09.2024
Curs valutar conform BNR la data evaluării 17.05.2024	1 EUR = 4,9751 LEI
ABORDĂRI ȘI METODE APLICATE ÎN EVALUARE. VALORI ESTIMATE	
Abordarea prin piață	Terenuri
Metoda comparației directe	
Abordarea prin cost	Construcții
Valorile estimate ale terenurilor și construcțiilor evaluate sunt prezentate în situațiile anexate la Raport.	

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI:

SC VALOAREA AZI SRL: MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

AUTORIZAȚIA NR. 0734

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

MORARU ADRIANA, LEG. 14348, SPECIALIZĂRI EI, EPI, EBM

I.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI:

Prezentul raport de evaluare se adresează U.A.T. COMUNA STRUNGA, jud. Iași, în calitate de client și beneficiar.

I.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI:

Alți utilizatori desemnați: consilieri locali comuna Strunga.

I.4 ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII:

I.4.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT:

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară: Terenuri și construcții care aparțin domeniului public și domeniului privat, Comuna Strunga.

I.4.2 IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT:

Bunurile evaluate aparțin domeniului public și domeniului privat, comuna Strunga, conform HCL Comuna Strunga.

I.4.3 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:

Inspecția proprietății imobiliare s-a realizat în perioada 17.05.2024 – 31.05.2024.

Suprafețele, anii PIF, au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client și din informații solicitate clientului.

I.5 MONEDA EVALUĂRII:

Valoarea va fi exprimată în lei și euro, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data de 17.05.2024:

1 euro = 4,9751 lei.

I.6 SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării vizează estimarea valorii de piață/juste a proprietății imobiliare. Această evaluare este cerută de client pentru informare în vederea înregistrării valorii în contabilitate și raportării în situațiile financiare.

I.7 TIPUL VALORII UTILIZATE:

Conform scopului evaluării, tipul valorii adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, în vigoare.

Conform **SEV 100 - Cadrul general**, 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”.

I.8 DATA EVALUĂRII:

17.05.2024

I.9 DATA RAPORTULUI:

27.09.2024

I.10 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA:

Evaluatorul se bazează pe informațiile și documentele primite de client, pentru activul supus evaluării.

- Informații despre dreptul de proprietate al activului supus evaluării.
- Informații despre suprafața care va fi supusă evaluării.
- Informații despre zonă, categorie, amplasamentul imobilului etc.

I.11 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUATORUL:

Informații generale despre zona și piața bunului imobil:

- Repere economice și sociale regionale: Statistică teritorială – 2024.
- Date recente de piață specifică pentru activul supus evaluării.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații din documentele puse la dispoziție de către client:

- Lista terenurilor și construcțiilor care aparțin domeniului public și domeniului privat, Comuna Strunga;
- Date din evidența contabilă pentru terenurile și construcțiile din domeniul public și din domeniul privat, Comuna Strunga.

Surse bibliografice, baza legală:

1. Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022, în vigoare.
2. Ghidurile de evaluare ANEVAR: GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.
3. Program Kost Plus, licențiat.
4. Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I Construcții, Indicativ P135/1999.
5. Banca Națională a României: www.bnr.ro.

I.12 IPOTEZE SEMNIFICATIVE:

1. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de beneficiarul raportului și vor fi folosite de evaluator fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
2. Documentele care au stat la baza evaluării proprietății imobiliare sunt cele prezentate de client la data evaluării, care sunt considerate corecte.
3. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Evaluatorul nu va efectua inspecții care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase pe proprietate.

4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează dreptul de proprietate și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Proprietatea se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
5. Calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării. Evaluatorul va lua suprafețele din documentația primită de la client și din informațiile solicitate clientului.
6. Valoarea de piață va fi valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea ce va fi estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

I.13 IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE:

Nu sunt ipoteze speciale semnificative.

I.14 TIPUL RAPORTULUI:

Pentru a-și susține și explica opinia și concluziile, dar și pentru a-și susține valoarea finală estimată în urma evaluării, evaluatorul a ales tipul raportului explicativ.

Raportul corespunde cerințelor din standarde, adaptate speței evaluării și temei din contractul evaluării.

I.15 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE:

Raportul de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului și a utilizatorilor desemnați. Intrarea în posesia raportului nu dă dreptul de publicare al acestuia.

I.16 CONFORMITATEA CU SEV - ANEVAR:

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu SEV: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Evaluatorul a estimat gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative.

II. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Evaluarea vizează estimarea valorii de piață/juste pentru înregistrare în contabilitate și raportare în situațiile financiare. Utilizarea Raportului de evaluare în alte scopuri și de către alți utilizatori nu este opozabilă.

III. ABORDAREA UTILIZATĂ ÎN EVALUARE. METODA APLICATĂ

III.1 ABORDAREA CONSTRUCȚIILOR

La evaluarea construcțiilor s-a folosit COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET (CIN), o metodă utilizată pentru a determina valoarea de piață a proprietăților specializate sau cu piețe limitate, pentru care informațiile de piață sunt limitate sau nu sunt disponibile.

Metoda constă într-o procedură de estimare a costurilor de construire, prin care costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției. Utilizând această metodă, se calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate plus manopera necesară pentru fiecare metru pătrat de arie a construcției, din care se scade cota aferentă deprecierei uzura fizică și a altor forme relevante de depreciere.

Uzura fizică - este evidențiată prin uzura din utilizare, vechime, defecte structurale, fisuri, degradări ale structurii materialelor. Aceasta uzură se apreciază în procente și este strâns legată de calitatea mediului în care se desfășoară activitățile. Uzura fizică este mai mare într-un mediu agresiv comparativ cu un mediu normal; un rol important în această apreciere îl are tipul materialului folosit și calitatea activității de întreținere în procesul de exploatare.

Calcularea costului construcțiilor s-a efectuat cu ajutorul aplicației Kost Plus și pe bază de devize. Costul unitar indexat este calculat pe baza costurilor de material, manoperă, transport și utilaje. Costului brut rezultat i s-a aplicat depreciere fizică normală (uzura fizică), prin consultarea Ghidului cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I Construcții, indicativ P135/1999.

La prezentul Raport de evaluare sunt atașate Fișe de calcul pentru fiecare construcție, așezate după categorie, drumuri și străzi, poduri și podețe, clădiri și alte construcții, corespondentă cu nr. de inventar din contabilitate, documentație pusă la dispoziție de client - Comuna Strunga.

III.2 ABORDAREA TERENURILOR

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ este definită ca fiind „abordarea ce oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice / similare, al cărui preț se cunoaște”.

Astfel, pentru aplicarea acestei abordări, după cercetarea pieței, obținerea și verificarea unor informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată, se alege criteriul de comparație relevant. Ulterior se elaborează analiza și se compară pe elemente proprietățile comparabile selectate cu proprietatea evaluată. Se aplică ajustări pozitive și negative pe elemente de comparație. La final se analizează rezultatele evaluării și se estimează valoarea, după ajustarea brută cea mai mică.

Pentru evaluarea terenului s-a folosit METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.

Pentru proprietatea imobiliară evaluată, abordarea prin piață prin Metoda comparației directe poate fi aplicată ca urmare a numărului de oferte suficiente și a informațiilor disponibile privind ofertele cu terenuri în zonă.

Valoarea unui teren este influențată de caracteristicile fizice ale acestuia (dimensiune, formă, topografie), localizare, îmbunătățirile/utilitățile aduse. S-a ales tehnica comparației directe, ca urmare a existenței unor oferte recente cu terenuri intravilane și extravilane, similare. Datele privind terenurile intravilane comparabile similare sunt de la particulari și firme imobiliare, pentru terenurile extravilane de la pe site-ul DAJ Iași.

Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces.

Oferta poate fi luată în considerare și utilizată ca tranzacție atâta timp cât a fost analizată din perspectiva unei tranzacții, adică au fost aplicate ajustări de tip negociere și/sau au fost verificate relevanța și gradul de realism al acesteia.

IV. DATELE DE INTRARE PRINCIPALE UTILIZATE

IV.1 STUDII DE VANDABILITATE (ANALIZA DE PIAȚĂ):

La data întocmirii raportului de evaluare, piața imobiliară înregistrează creșteri de prețuri la terenuri, intravilane și extravilane. Oferta de vânzare pentru terenurile în zone similare proprietății subiect variază în funcție de zonă și suprafață, conform anunțurilor de pe piață.

Pentru tipul clădirilor de evaluat nu este o piață activă.

IV.1.1 ANALIZA CERERII SOLVABILE:

Există cereri pentru achiziții de terenuri intravilane și extravilane în zonă. În funcție de scopul dezvoltării, se caută terenuri cu o formă potrivită, dimensiuni corespunzătoare, acces facil la drumuri și posibilități de racordare la utilități.

Cererea pentru clădiri nerezidențiale este inexistentă.

Evaluatorul a atașat prezentului Raport, Grila de date pentru terenurile din zone apropiate, împreună cu ofertele de pe piață, la data evaluării. În urma analizei efectuate a reieșit faptul că, în prezent, în cadrul pieței imobiliare, cererea depășește oferta pentru acest segment de imobile, prețurile au crescut.

Prețurile se mențin ridicate pentru suprafețe mai mici, iar pentru suprafețe mai mari prețurile scad per mp.

IV.1.2 ECHILIBRUL PIEȚEI:

În urma analizei efectuate a reieșit faptul că, în prezent în cadrul pieței imobiliare cererea depășește oferta pentru acest segment de imobile, prețurile au crescut.

GRILA DE DATE:

Tranzacții / oferte	Minim	Maxim
Tranzacții / oferte de terenuri intravilane	4 euro/mp	7 euro/mp
Tranzacții / oferte de terenuri extravilane	0,60 euro/mp	1,51 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU):

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și determină cea mai mare valoare.

Singura utilizare a proprietății permisă din punct de vedere legal este cea actuală, fiind stabilită prin acte normative (Legea 219/1998 cu modificări), proprietate publică.

VI. CRITERIUL DE COMPARAȚIE RELEVANT ALES:

Criteriul de comparație relevant ales pentru evaluarea terenului prin comparația directă este **prețul (euro)/mp.**

VII. COMPARABILELE SELECTATE:

Din Grila de date, au fost selectate comparabilele care se aseamănă cel mai mult cu subiectul, pe elemente de comparație.

VIII. COMPARAȚII ȘI AJUSTĂRI DATE:

Conform informațiilor din Grila de date, pentru comparabilele teren alese în analiză, elementele de comparație și ajustările sunt prezentate în **Fișele de calcul teren.**

Dintre elementele de comparație stabilite amintim: dreptul de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate, condițiile de piață, localizarea, apropierea de reședința comunei, utilitățile disponibile, accesul la drum public și destinația.

Terenurile comparabile diferă față de terenul subiect, la următoarele elemente de comparație, pentru care s-au calculat ajustări, în vederea estimării prețului:

- **Ajustarea pentru localizare** este necesară pentru că unele terenuri sunt situate într-o zonă diferită față de zona terenului subiect. Ajustarea de 5% se aplică treptat în funcție de zonă: periferică, mediană, centrală.
- **Ajustarea pentru apropierea față de localitatea/reședința terenului subiect** este necesară pentru că unele terenuri sunt mai apropiate, altele mai depărtate. Ajustarea se aplică în funcție de distanță: -1% pentru fiecare 2 km/5km distanță intravilan/extravilan.

- **Ajustarea pentru utilități** este necesară pentru că diferă accesul la utilități. Ajustarea de 3% se aplică treptat în funcție de accesul la utilități: pe proprietate, la marginea proprietății, în zona proprietății, dar și în funcție de nr. și tipul utilităților - ajustare 2%.
- **Ajustarea pentru accesul la drum public** este necesară în cazul în care diferă tipul drumului la care proprietatea are acces imediat față de terenul subiect. Ajustarea de 5% se aplică treptat în funcție de tipul drumului: E, DN-DJ, DC-DS și DE.
- **Ajustarea pentru destinație** este necesară în cazul în care diferă destinația terenului față de terenul subiect. Ajustarea de se aplică treptat în funcție de tipul terenului intravilan/extravilan și de destinație/utilizare: arabil, plantație, neamenajat, pășune, apeduct, sau pentru alte specificații. După efectuarea ajustărilor necesare, s-au analizat rezultatele și s-a estimat valoarea, după ajustarea brută cea mai mică.

La prezentul Raport de evaluare sunt atașate Fișe de calcul pentru fiecare teren, așezate după apartenență, conform Listei terenurilor din domeniul public și Listei terenurilor din domeniul privat, Comuna Strunga, puse la dispoziție de client.

IX. IPOTEZE FORMULATE. CONCLUZII PRIVIND VALOAREA

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, ipotezele formulate, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Criteriile cu care se ajunge la o estimare a valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt: *adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor*.

Adecvarea: Datorită pieței și a ofertelor în acest segment de piață, consider că valoarea rezultată din comparația directă este reprezentativă pentru abordarea terenurilor.

Precizia: Rezultatul raportului de evaluare a putut fi influențat de faptul că au existat mai multe comparabile situate în zona studiată și care să se asemene mai mult cu proprietatea evaluată (ajustări mai mici). Datorită acestui fapt, valoarea estimată prin abordarea prin comparația directă reprezintă un indicator al prețului probabil la care s-ar putea tranzacționa imobilul pe piață (terenurile). Programul Kost Plus folosit la abordarea construcțiilor este licențiat, oferă informații precise, actualizate.

Cantitatea informațiilor: Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere și verificate.

OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORIL. SITUAȚII CENTRALIZATE (LEI):

Evaluatorul a centralizat terenurile și construcțiile care aparțin domeniului public și domeniului privat ale Comunei Strunga, pe categorii, conform informațiilor din listele puse la dispoziție de client. Evaluatorul a ținut cont de poziția din listele primite corelată cu numărul de inventar din evidența contabilă a beneficiarului.

Pentru bunurile care nu au intrat în evaluare, a fost lăsată valoarea de înregistrare din evidența contabilă a beneficiarului, pentru acuratețea situațiilor centralizate.

Categoria bunurilor	Valoare estimată (lei)
Terenuri domeniul public	21.243.788,00
Construcții domeniul public	83.879.636,21
Terenuri domeniul privat	2.131.441,00
Construcții domeniul privat	427.482,61

X. ALTE PRECIZĂRI PRIVIND RAPORTUL DE EVALUARE

Suprafețele terenurilor și drumurilor au fost preluate din listele primite de la beneficiar. Suprafețele construite/desfășurate ale clădirilor au fost preluate de către evaluator din listele puse la dispoziție de beneficiar și din informații solicitate de evaluator.

Pentru obiectivele cu lucrări în curs, în curs de recepționare sau recepționate recent, pentru clădirile intrate în procedura de demolare și scoatere din inventar, pentru imobilele de alt tip, de natura instalațiilor, echipamentelor, etc. cuprinse în lista construcțiilor și pentru orice alte cazuri pentru care beneficiarul nu a solicitat o evaluare, s-a căzut de acord cu beneficiarul ca acestea să nu intre în evaluare.

Acest raport este destinat pentru scopul și numai pentru uzul beneficiarului. În ipoteza în care informațiile culese de la beneficiarul lucrării sunt incorecte sau nu li se poate garanta exactitatea, evaluatorul nu poartă nicio responsabilitate pentru omisiunile făcute în acest sens. Prezenta constituie o declinare de responsabilitate pentru oricare efecte directe sau indirecte pe care acest material le-ar putea produce. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță pentru proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Fac parte integrantă din prezentul Raport următoarele situații centralizate:

- Situația privind stabilirea diferențelor din reevaluarea terenurilor din domeniul public, Comuna Strunga – Mai 2024
- Situația privind stabilirea diferențelor din reevaluarea construcțiilor din domeniul public, Comuna Strunga – Mai 2024
- Situația privind stabilirea diferențelor din reevaluarea terenurilor din domeniul privat, Comuna Strunga – Mai 2024
- Situația privind stabilirea diferențelor din reevaluarea construcțiilor din domeniul privat, Comuna Strunga – Mai 2024

Raportul de evaluare este structurat pe 4 volume:

Volumul 1: Raportul de evaluare (cu Situații centralizate pe categorii de imobile).

Volumul 2: Fișe de calcul terenuri; Grila de date și oferte terenuri.

Volumul 3: Situație estimare valori drumuri; Situație estimare valori poduri și podețe; Fișe de calcul clădiri și alte construcții; Devize; Calcularea deprecierii - uzura fizică.

Volumul 4: Amplasare; Fotografii; Documente primite de la client.

Raportul de evaluare cuprinde 15 pagini + Situații centralizate (Volumul 1) + Anexe (Volumele 2-4).

SC VALOAREA AZI SRL

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT

MEMBRU TITULAR ANEVAR

MORARU ADRIANA

PRESEDINTE DE SEDINTA,

CĂTEA MONICA

C. MONICA



Avizat pentru legalitate,
Secretar General comuna,
Emmabella Tur

[Signature]

