

ROMÂNIA  
JUDEȚUL OLT  
COMUNA CILIENI  
CONSILIUL LOCAL

### HOTĂRÂRE

Referitor la : raportul de evaluare ,intocmit de catre un expert evaluator independent, pentru terenul ocupat de constructia Fosta brutarie cu delimitarile E=Dolana Nicolae, V- 4m de la cladire ,S- DJ 604, N-4m de la cladire , teren proprietate privata a comunei Cilieni, ce face parte din terenul FOSTA BRUTARIE situat in Str. SOSEAUA VISINEI , nr. 3;.

Având în vedere:

- expunerea de motive cu nr. 58 din 23.03.2018 a primarului comunei Cilieni;
- prevederile art.2, din HCL nr. 29 din 31.08.2017 privind vinzarea a unor imobile, proprietate privata a comunei Cilieni ;
- extrasul de carte funciara pentru terenul ocupat de constructia Fosta brutarie cu delimitarile E=Dolana Nicolae, V- 4m de la cladire ,S- DJ 604, N-4m de la cladire , teren proprietate privata a comunei Cilieni
- raportul de evaluare cu nr. REVED118/ 27.03.2018 intocmit de catre Vasile ENOIU – Evaluator autorizat Nr. legitimație ANEVAR: 12468 Adresa: strada Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina județul Olt pentru terenul ocupat de constructia Fosta brutarie cu delimitarile E=Dolana Nicolae, V- 4m de la cladire ,S- DJ 604, N-4m de la cladire , teren proprietate privata a comunei Cilieni, ce face parte din terenul FOSTA BRUTARIE situat in Str. SOSEAUA VISINEI , nr. 3;
- referatul cu nr. 59 din 23.03.2018 al compartimentului contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cilieni.
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local nr. 60 din 23.03.2018;

În temeiul art.36 alin.(2) lit.c) ,al.(5) ,lit.c), art.45 alin.(1) si a art.115 alin.(1) lit.b) din Legea nr.215/2001, legea privind administrația publică locală, republicată, Consiliul local Cilieni:

### HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare , cu nr. REVED118/ 27.03.2018 intocmit de catre Vasile ENOIU – Evaluator autorizat Nr. legitimație ANEVAR: 12468 pentru terenul ocupat de constructia Fosta brutarie cu delimitarile E=Dolana Nicolae, V- 4m de la cladire ,S- DJ 604, N-4m de la cladire , teren proprietate privata a comunei Cilieni, ce face parte din terenul FOSTA BRUTARIE situat in Str. SOSEAUA VISINEI , nr. 3.

Art. 2. Hotărârea se comunică: Instituției Prefectului-Județului Olt, Primarului comunei Cilieni și se va afișa spre cunoștință publică.

**Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al comunei Cilieni, judetul Olt, in sedinta din 30.03.2018 cu respectarea prevederilor art. 45 alin 1, cu un nr. de 13-voturi pentru nr. total de 13 consilieri in functie si 13 consilieri locali prezenti.**

**PRESEDINTE DE SEDINTA**

**MARANEA MARIAN**



**Nr. 10/16.02.2018**

**CONTRASEMNEAZĂ**

**Secretar**

**DASOVEANU CONSTANTIN**

A handwritten signature in black ink, belonging to Constantin Dasoveanu, the Secretary of the Local Council.

# 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**Obiectul evaluării îl constituie:**

Teren intravilan în suprafață de 542 mp situat Comuna Cilieni, strada Șoseaua Vișinei nr.3, județul Olt, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Localizarea proprietății:** Comuna Cilieni, județul Olt

**Tipul proprietății:** Teren intravilan

**Proprietar:** Comuna Cilieni, județul Olt

**Clientul (solicitantul raportului de evaluare):** Primăria Comunei Cilieni

**Utilizatorul raportului de evaluare:** Primăria Comunei Cilieni

**Data vizionării proprietății:** 23.03.2018, în prezența reprezentantului proprietarului domnul Primar Ionel MARANCEA și a evaluatorului autorizat Vasile ENOIU

**Dreptul evaluat:** dreptul absolut de proprietate

**Scopul prezentului raport de evaluare** este estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea vânzării.

**Identificarea activului:** Teren intravilan în suprafață de 542 mp situat în Comuna Cilieni, strada Șoseaua Vișinei nr.3, județul Olt, categoria de folosință curți construcții

**Tipul valorii:** valoarea de piață

**Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția imobilului
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

**Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (inventarul Comunei Cilieni, județul Olt).

*Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate, respectiv:*

- *metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare*
- *cursul de referință al monedei naționale*
- *publicații privind piața imobiliară.*

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

**Declararea conformității evaluării cu SEV:** prezentul raport de evaluare este efectuat în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării.

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a patruzecizeca 2018:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ SEV 400 – Verificarea evaluărilor
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

**Valoarea sau valorile obținute (fără TVA):**

*Teren intravilan în suprafață de 542 mp*      10.100 lei echivalent 2.200 EUR  
(la cursul de 4,6651 lei/EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale, limitările și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, ș.a.m.d.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară)

➤ Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară tip teren intravilan

➤ Valoarea este valabilă numai pentru tipul de valoare precizată în raport

➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății

➤ Valoarea nu conține TVA (taxa pe valoare adăugată)

➤ Raționamentul evaluatorului a fost aplicat în mod obiectiv, imparțial și exercitat având în vedere scopul evaluării, *tipul valorii* și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.

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

Cu considerație,

Vasile ENOIU




Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR

## **2. Termeni de referință ai evaluării**

### **2.1. Principiul general**

Serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea raportului de evaluare sunt adecvate pentru scopul desemnat.

### **2.2. Identificarea și competența evaluatorului**

**Evaluator autorizat:** Vasile ENOIU

**Nr.legitimație:** 12468

**Calificări evaluator:** EPI, EBM, EI

**Adresă evaluator:** str. Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina, județul Olt

**Telefon:** 0744547017

**Fax:** 0249414558

**E-mail:** bbc@bbconsult.ro

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt în conformitate cu documentele primite de la beneficiar.

Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Evaluatorul are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări

Raportul a fost elaborat cu respectarea cerințelor SEV – Cadrul general.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

### **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Subsemnatul Vasile ENOIU, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, declar următoarele:

- în baza solicitării Primăriei comunei Cilieni, am evaluat proprietatea imobiliară Teren intravilan în suprafață de 542 mp, situat în Comuna Cilieni, strada Șoseaua Vișinei nr.3, județul Olt.
- am fost solicitat să întocmesc o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare prezentate mai sus, care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare ANEVAR.

Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția a patrusprezecea, 2018.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. Deasemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele, ipotezele speciale și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilelor, care fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta, un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta, nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat (la cerere), în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări.

Vasile ENOIU



Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR

### **2.3. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare**

**Clientul:** Primăria Comunei Cilieni, având sediul social în Comuna Cilieni, strada General Marcel Olteanu nr.89, județul Olt.

**Utilizatorul:** Primăria Comunei Cilieni, având sediul social în Comuna Cilieni, strada General Marcel Olteanu nr.89, județul Olt.

### **2.4. Scopul evaluării**

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății specificate mai jos, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea vânzării proprietății.

### **2.5. Identificarea activelor supuse evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară:

Teren intravilan în suprafață de 542 mp situat în Comuna Cilieni, strada Șoseaua Vișinei nr.3, județul Olt, aflat în proprietatea Comunei Cilieni, iar dreptul evaluat este considerat dreptul deplin de proprietate.

### **2.6. Tipul valorii**

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standard de Evaluare - SEV 100 Cadrul general, ediția a patrusprezecea, 2018.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau

- “Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR” – ediția a patrusprezecea, 2018
- Ghid de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile – ANEVAR, 2018.

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața locală, de la evaluatori și instituții locale, de pe site-urile de imobiliare și de la notarii publici din zonă.

### **2.11. Ipoteze și ipoteze speciale**

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

#### **Ipoteze**

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile, la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate, expres, pe parcursul raportului și a căror impact este, expres, scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele, sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează, exclusiv, pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar/destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare, care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii, care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii, care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piață la cea mai bună utilizare a sa, iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate, alocate, nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport

pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

#### **2.14. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările din Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general.

#### **2.15. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare furnizat clientului va avea formă letrică și va fi listat în două exemplare originale, la solicitarea expresă a clientului.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Introducere* – în care se regăsește adresa de înaintare, pagina de titlu, cuprinsul, rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului; (2) *Premisele evaluării* – în care se găsesc ipotezele și ipotezele speciale, obiectul, scopul și utilizarea evaluării, drepturile de proprietate evaluate, tipul valorii estimat, data evaluării, moneda în care se exprimă valoarea estimată, modalități de plată, inspecția proprietății sersele de informații utilizate, restricții de utilizare, difuzare și publicare; (3) *Prezentarea datelor* – cu informații referitoare la identificarea proprietății subiect, informații despre amplasament, zonă și vecinătăți, descrierea amenajărilor și construcțiilor, analiza pieței imobiliare; (4) *analiza datelor și concluziile* – CMBU a terenului liber și a proprietății considerată construită, evaluarea terenului, abordările în evaluare, analiza și concluzia asupra valorii; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

#### **2.16. Modalități și termene de plată. Moneda raportului**

Valorile prezentate ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea activului evaluat și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc), la data transmiterii dreptului de proprietate. La cererea clientului, pe lângă valorile în lei, opinia noastră privind valoarea a fost convertită și în valuta EUR.

### **3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

#### **3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE**

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în județul Olt, strada Șoseaua Vișinei nr.3, Comuna Cilieni.

##### **Aspecte juridice**

##### **Proprietar:**

- Comuna Cilieni cota 1/1, dobândită prin Lege.

##### **Sarcini:**

- Nu sunt sau nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului.

##### **Acte de proveniență, alte documente:**

- Inventarul Comunei Cilieni
- Extras de carte funciară pentru informare.

Evaluatorul presupune, ca ipoteză de lucru, că titlul de proprietate asupra activului este bun și marketabil și nu acordă nicio garanție privind dreptul de proprietate al clientului asupra activului evaluat.

#### **3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR**

##### **3.2.1. Locație – aspecte generale**

Comuna Cilieni, județul Olt

Cilieni este o comuna de campie asezata in partea de sud a tarii, respectiv pe malul drept al Oltului inferior la 30km de varsarea acestuia in Dunare, la Islaz. Mai exact, se situeaza la 70km de Slatina - de care apartine administrativ, la 45km de Caracal si la 20km de Corabia. Comuna se situeaza pe DJ642 si se invecineaza la est cu raul Olt, la vest cu comuna Visina Veche, la sud cu Potlogeni, Tia Mare, iar la nord cu Rusanesti. Cea mai apropiata gara se gaseste pe DJ604, la 17km in comuna Visina, drum neasfaltat.

care implica o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

Cea mai buna utilizare este analizată, uzual, în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Am luat în considerare cea mai bună utilizare a terenului construit.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- legal permisă
- fizic posibilă
- financiar fezabilă,

din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Amplasamentul, zona și vecinătățile impun ca una din utilizările testate să fie cea de teren intravilan cu destinație curți construcții - această utilizare fiind, în fapt, cea mai adecvată la acest moment.

Din studiul asupra pieței aferente zonei, în care este amplasată proprietatea evaluată, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare este aceea de teren intravilan cu destinație curți construcții.

### **3.4. ANALIZA DATELOR**

#### *3.4.1. Definirea pieței. Activitatea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței*

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printrun mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la *data evaluării*. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- bunurile sau serviciile care se tranzacționează
- limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție
- geografic, piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării* și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

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, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor 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 autoreglează 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).





de evaluare, este guvernată de principiul **substituției** – principiu de prim rang – care spune că „niciun cumpărător „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) **comparabile** (similare) și **competitive**.

**Metoda comparației directe** se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere pentru scopul evaluării și se aplică atunci când există vânzări de terenuri comparabile.

Valoarea de piață a terenului s-a estimat în condițiile **cele mai bune utilizări**.

Prețurile și alte informații referitoare la loturi similare de teren au fost analizate, comparate, corectate și ajustate, în funcție de asemănări sau diferențieri.

Grila de calcul este prezentată în anexă.

**Valoare unitară teren = 4,00 EUR/mp**

**VALOARE TOTALA TEREN (rotunjită) = 10.100 lei echivalent 2.200 EUR.**

## 5. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

### 5.1. Valori obținute

#### 1. Prin abordarea prin piață:

*Teren intravilan în suprafață aproximativă de 542 mp 10.100 lei echivalent 2.200 EUR.*

#### 5.2. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma analizării valorilor obținute în raportul de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare (fără TVA), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață de:**

*Teren intravilan în suprafață de 542 mp 10.100 lei echivalent 2.200 EUR*

(la cursul de 4,6651 lei/EUR)

Argumente care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport
- în condițiile de constrângere, aferente unei vânzări forțate (executarea ipotecii de exemplu) prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară)
- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Vasile ENOIU - Evaluator autorizat

