EVALUATOR ANEVAR MUCEA VALENTIN DAN	Cod fiscal 33541800	mobil 0740191204 e-mail valentinmucea@yahoo.com

NR. 21 / 25.07.2017

Raport de evaluare teren

aparţinând

Primaria Ocolis

SOLICITANT: PRIMARIA OCOLIS

PROPRIETAR: PRIMARIA OCOLIS

DESTINATAR: PRIMARIA OCOLIS

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al EVALUATOR ANEVAR MUCEA VALENTIN DAN şi al PRIMARIA OCOLIS

2017

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MUCEA VALENTIN DAN
Legitimația Nr. 14393
Valabil 2017
Specializarea: EPI

Către: Primaria Ocolis

Prezentul raport de evaluare se referă la terenul inscris in CF 71033 comuna Ocolis ,in suprafata de 890 mp , asa dupa cum rezulta din documentaia cadastrala intocmita de catre ing.topograf Dura Dan ,lot.nr. 1 , si din extras CF mai sus mentionat , parte III sarcini , cu referire la contractul de concesiune nr. 1326 / 2007 si hotarare de consiliu local nr. 24/12.06.2007 , cu adresa în com.Ocolis, sat Vidolm nr. 26 C , jud. Alba .

Lista bunurilor evaluate este prezentata în tabelul de mai jos:

- Teren inscris in CF 71033 comuna Ocolis ,in suprafata de 890 mp

In prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra mijloacelor fixe prezentate, valabil şi marketabil, în ipoteza că nu există niciun fel de sarcini care să afecteze acest drept.

Evaluatorul a procedat la evaluarea bunurilor conform Standardelelor de evaluare ANEVAR editia 2016, in special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 400 - Verificarea evaluarilor

Inspecţia bunurilor a fost realizată de către evaluator, în prezenţa reprezentantului primariei . Cu această ocazie au fost identificate pe teren bunurile supuse evaluării, care sunt cuprinse în tabelul de mai jos.

Evaluarea s-a efectuat pe baza indicaţiilor date de catre titularul contractului de concesiune nr. 1326/2007, dl. Taica Teodor Ioan şi în baza datelor culese şi observate de evaluator cu ocazia inspecţiei,avand la dispoziţie documentatia cadastrala care contine memoriul tehnic cu situatia propusa si planul de parcelare al imobilului ,intocmit de catre ing.topograf Dura Dan .Am avut acces la extrasul CF nr. 71033 Ocolis si la documentatia cadastrala mai sus mentionata . In aceste condiţii evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate cu privire la situaţia juridică sau la identificarea imobilului.

Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanţă, pentru eventualele informaţii eronate, false, sau incomplete puse la dispoziţie de către proprietar.

Metodele de evaluare aplicate a fost metoda abordării prin costuri, comparatii şi venituri.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Date generale* – în care sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) *Bunurile evaluate* – în care sunt descrise elementele cunoscute privind reperele evaluate

(3) *Analiza datelor* – conţine aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obţinut şi opinia evaluatorului

(4) *Anexe* – conţin elemente care susţin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piaţă a mijloacelor fixe evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF
1	Teren - situat in Ocolis ,sat Vidolm – proprietar : comuna Ocolis – domeniu public	890 mp – CF 71033 Ocolis

Referitor la această valoare se impune a se menţiona următoarele:

- ✓ Valoarea este considerata în condiţii de plata cash, integral la data tranzacţiei;
- ✓ Valoarea nu include TVA;
- ✓ valoarea este o predicţie şi o apreciere subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ curs BNR utilizat 1 euro = 4,5656 lei
- ✓ Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România).

Cu stima,

Ec.Mucea Valentin Dan
Evaluator Autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MUCEA VALENTIN DAN Legitimatia Nr. 14393 Valabil 2017 Specializarea: EPI - ANEVAR -

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MUCEA VALENTIN DAN Legitimatia Nr. 14393 Valabil 2017 Specializarea: EPI - ANEVAR -

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

SINTEZA RAPORTULUI

I. TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

Identificarea şi competenţa evaluatorului
Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi
Scopul evaluării
Identificarea activelor supuse evaluării:
Tipul valorii
Data evaluării
Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea
Ipoteze şi ipoteze speciale
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare
Declararea conformităţii lucrării
Valabilitatea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăţii imobiliare. Descrierea juridică şi Descriere tehnică
Datele despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare
Informaţii despre amplasament
Descrierea strazilor si a terenurilor
Date privind impozitele şi taxele
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

III. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Aspecte ale pieţei specifice, analiza cererii de bunuri
Concluzii şi tendinţe privind piaţa specifică:

IV. EVALUARE

Evaluarea bunurilor

V. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Alegerea valorii finale
Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

VI. ANEXE

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
MUCEA
VALENTIN DAN
Legitimația Nr. 14393
Valabil 2017

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluarii: bunurile aflate in proprietatea *comunei Ocolis* – domeniu public ,la solicitarea PRIMARIA Ocolis , cu sediul social în Ocolis , Str. Principala ,nr. 152 , jud. Alba .
Lista bunurilor evaluate este prezentata în tabelul de mai jos:

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF
1	Teren - situat in Ocolis - proprietar : domeniu public	890 mp – CF 71033 Ocolis

Beneficiar: PRIMARIA OCOLIS , in calitate de client si destinatar
Forma de proprietate: persoana juridica ;
Proprietar: COMUNA OCOLIS – domeniu public
Scopul evaluării este estimarea valorii juste a terenurilor supuse evaluarii .
Menţionăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare şi implicit la rezultate diferite.
Prezenta lucrare se adresează PRIMARIEI comunei Ocolis în calitate de **client** şi de **destinatar.**
Data evaluării: Data de referinţă a evaluării este 25.07.2017. În consecinţă toate transformările preţurilor în Euro deţinute de evaluator s-au efectuat la cursul existent la data de 25.07.2017 , de 4,5656 Lei/Euro.
Evaluarea a fost făcută corespunzător condiţiilor existente la data 25.07.2017 . Toate informaţiile particulare şi publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiţii.
Bazele evaluării. tipul valorii estimate: Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR , ediţia 2015, in special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 400 - Verificarea evaluarilor

Tipul de valoare adecvat scopului utilizării evaluării este ***valoarea justa***
Moneda raportului: rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în LEI şi nu conţin TVA

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului
Metodologia de evaluare aplicată include:
- abordarea prin metoda costurilor

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea bunurilor evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF	Valoare (lei)
1	Teren - situat in Ocolis ,sat Vidolm – proprietar : comuna Ocolis – domeniu public	890 mp – CF 71033 Ocolis	16.254

⇒ Valoarea nu include TVA
⇒ Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate .

Ec.Mucea Valentin Dan
Evaluator Autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MUCEA VALENTIN DAN Legitimația Nr. 14393 Valabil 2017

TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

Identificarea şi competenţa evaluatorului

Mucea Valentin Dan – evaluator autorizat EPI cu experienţă în evaluare de 15 ani.
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Mucea Valentin Dan – evaluator autorizat EPI, are încheiată asigurare de răspundere civilă la AON ROMÂNIA S.A.

In conformitate cu cerinţele prezentate în Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data de referinţă a evaluării, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul că nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu bunurile imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influenţat de apariţia unui eveniment ulterior.

Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Client: PRIMARIA comunei Ocolis , cu sediul social în comuna Ocolis , str. Principala , nr.152 5 , jud. Alba .
Date de indentificare : cod. 517525
Destinatar: PRIMARIA OCOLIS

Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii juste a bunurilor imobile supuse evaluarii .
Menţionăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare şi implicit la rezultate diferite.
Se consideră că bunurile nu sunt restricţionate la tranzacţionare.

Identificarea bunurilor supuse evaluării:

Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora au fost primite de la client si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei. Aspectele juridice se bazează pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentanţii primariei şi au fost prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Răspunderea pentru veridicitatea şi exactitatea informaţiilor legate de dreptul de proprietate aparţine în întregime Primariei comunei Ocolis

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelelor de evaluare ANEVAR 2015 (care includ şi Standardele Internationale de Evaluare).
În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piaţă definite conform SEV 100 – Cadru general.

- **Valoarea de piaţă** *este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Metodologia de calcul a "valori de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul bunurilor evaluate şi de recomandările Standardelelor de evaluare ANEVAR 2015 (care includ şi Standardele Internationale de Evaluare)
Metodologia de evaluare aplicată include:

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MUCEA VALENTIN DAN Legitimația Nr. 14393 Valabil 2017

- abordarea prin metoda costurilor
- abordarea prin comparaţia vânzărilor şi abordarea prin capitalizarea veniturilor nu au fost aplicate deoarece nu au fost identificate oferte de piaţă pentru imobile asemănătoare.

Data evaluării
25.07.2017
Data elaborării lucrării
Iulie 2017 ;
Moneda raportului
Rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în RON. Toate transformările preţurilor în EURO deţinute de evaluator s-au efectuat la cursul de referinţă din data de 15.10.2016 , de 4, 5656 RON/EURO.
Toate valorile exprimate în acest raport nu includ TVA.
Inspecţia bunurilor a fost realizată de către evaluator, în data de 19.07.2017 . Cu ocazia inspectiei, din informatiile culese au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizică şi a deprecierii funcţionale a bunurilor supus evaluarii.

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
Pentru realizarea raportului de evaluare sunt necesare următoarele informaţii:

- discutii purtate cu personalul de specialitate relativ la:
  - identificarea bunurilor ce fac obiectul evaluării;
  - identificarea proprietăţii imobiliare;
  - regimul de utilizare pentru imobil;
  - lucrările de reparatii si modernizări efectuate;
  - starea fizica;
  - modul de exploatare;
  - gradul de utilizare;
- inspectia bunurilor, verificarea practică a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- inspectia clădirilor, verificarea practică a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- estimarea Celei mai bune utilizări;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează proprietatea.

Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către dl.Taica Teodor Ioan - in calitate de concesionar , corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora şi verificarea la fata locului ;

- ✓ Informaţii privind piaţa acestor bunuri;
- ✓ Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Standardelelor de evaluare ANEVAR 2015,

Sursele de informaţii au fost:
Dl Taica Teodor Ioan pentru informaţiile legate de bunuri (situaţie juridică, economică, valori, istoric, ş.a..) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;

- ✓ presa de specialitate şi evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului.
- ✓

Ipoteze şi ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor şi recomandărilor ANEVAR.

Raportul de evaluare s-a elaborat cu luarea în considerare a rezultatelor inspecţiei în teren a bunurilor supuse evaluării, indicate de catre reprezentantul clientului, a informaţiilor puse la dispoziţie de către acesta, a informaţiilor general valabile şi cu luarea în consideraţie a tuturor factorilor care au influenţă asupra valorii, fără omiterea deliberată a unor informaţii.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către dl Taica Teodor Ioan şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil;
- ✓ Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu exista defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care sa influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situaţia actuală a bunurilor şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii bunurilor în condiţiile tipului valorii selectate;
- ✓ Proprietatea imobiliară a fost evaluată în starea în în condiţiile existente la data evaluării
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- ✓ Evaluatorul a avut la dispoziţie extrase de carte funciară pus la dispoziţie de către beneficiar şi documentatia cadastrala pentru dezmembrarea imobilului ;
- ✓ Evaluatorul a identificat bunurile împreună cu beneficiarul, suprafaţa terenului fiind estimată prin fotografii si conform planului de amplasament şi delimitare, a planului de situaţie din documentatia de cadastrare puse la dispoziţie de ing.topograf Dura Dan ; locaţiile indicate şi limitele proprietăţilor indicate de beneficiar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/ geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţiile şi limitele proprietăţilor aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţilor identificate şi descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea indicată de reprezentantul societăţii. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- ✓ Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirilor şi nu a testat instalaţiile şi echipamentele aferente acestora.
- ✓ Nu s-au inspectat acele părţi ale proprietăţii care sunt acoperite, ascunse sau inacesibile şi evaluarea s-a făcut considerând că acestea sunt în condiţii normale;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

<u>Ipoteze speciale:</u>

- ✓ orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o alta evaluare şi sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate
- ✓ Evaluatorul a procedat la evaluarea bunurilor şi a spaţiilor din clădire indicate de către administratorul societăţii ca făcând parte din patrimoniul societăţii;

Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate

- ✓ Răspunderea pentru veridicitatea şi exactitatea informaţiilor legate de dreptul de proprietate aparţine în întregime Primariei Ocolis .

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informaţiilor furnizate de către beneficiarul lucrării,

corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile pieţei specifice bunurilor mobile evaluate nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul destinatarului şi clientului mentionati mai sus.
Evaluatorul are responsabilitate numai fată de client şi destinatar nu acceptă nicio responsabilitate faţă de alte persoane, în nicio circumstanţă.
Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionati în raport.
Ca urmare evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate faţă de terţi care utilizează acest raport sau informaţii cuprinse în el.
Acest raport nu poate fi folosit pentru depunere de mărturie în justiţie, atâta timp cât nu a existat o întelegere prealabilă în acest sens.
Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele şi condiţiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării
Raportul este confidential, strict pentru destinatar si client, evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.
Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul şi destinatarul nominalizaţi în raport atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, orientările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România) şi standardele Comitetului Internaţional de Standarde în Evaluare (IVSC).
Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
Bunurile au fost inspectate personal de către evaluator.
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR, ediţia - 2015.

Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare este confidenţial pentru beneficiar, şi este întocmit numai pentru destinaţia stabilită mai sus.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
MUCEA VALENTIN DAN
Legitimația Nr. 14393
Valabil 2017
Specializarea: EI
ANEVAR

I. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunurilor. Descrierea juridică şi Descriere tehnică

Lista bunurilor evaluate este prezentată în tabelul de mai jos:

Nr.crt	Denumire bunuri	Suprafata (mp) – CF
1	Teren - situat in Ocolis – proprietar : comuna Ocolis – domeniu public	890 mp – CF 71033 Ocolis

In prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra bunurilor, considerat valabil şi marketabil.

Situaţia juridică

Teren - situat in comuna Ocolis , sat Vidolm - proprietar : comuna Ocolis – domeniu public
Proprietatea imobiliară este situată în comuna Ocolis , sat Vidolm , jud.Alba şi se identifică cu :

✓ **CF nr. 71033 , Vidolm**
PARTEA I (Foaie de avere)
TEREN INTRAVILAN
Adresa : com.Ocolis , sat Vidolm ,str Centru , nr. 26 C , jud. Alba
A1, nr. cad. NCP 40 ,nr.top. nr.cad. 1/2/5
PARTEA II (Foaie de proprietate)
Intabulare drept de proprietate intabulare de la localizare ,dobandit prin conventie, cota actuala 1/1
Partile neproductive ale comunei Vidolm
Act nr certificat de edificare/extindere constructii nr. 1336/2007 ,act nr. Certificat fiscal 1339/2007 ,intabulare drept de proprietate prin construire Taica Teodor Ioan
PARTE IIII - SARCINI

- **Contract de concesiune nr. 1326 / 2007 ,hotarare HCL 24/2007 ,intabulare drept de concesiune pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 31 mai 2007 – Taica Teodor Ioan .**

Evaluatorul a avut la dispoziţie extrasul de carte funciară 71033 Ocolis si documentatia cadastrala pentru dezmembrare imobil executata de catre ing.topograf Dura Dan .

Descrierea amplasamentului:

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare:

- este situată în intravilanul localităţii Ocolis ,sat Vidolm ,str Centru , nr. 26 C
- zona este rezidentiala
- are deschidere la drum
- terenul este amplasat in apropierea altor locuinte din sat Vidolm
- are formă dreptunghiulara
- este un teren plan
- nu este împrejmuit
- este teren liber ;

-dispune de utilităţi la limita proprietatii: curent electric, apa curenta

Date despre zonă, localitate, vecinătăţi şi amplasare

Terenul este amplasat in localitatea Vidolm , in zona mediana . Localitatea se află situată în partea de vest a judetului in muntii Apuseni .

Activitati specifice zonei:

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - MUCEA VALENTIN DAN Legitimaţia Nr. 14393 Valabil 2017 Specializarea: ANEVAR

Turism
Prestări servicii

Activitati economice principale:
Turism
Comerţ

Facilitati oferite investitorilor:
Punerea la dispoziţie de teren pentru investiţii (pensiuni).
Descrierea bunurilor
Proprietatea imobiliara evaluata este situata în localitatea Vidolm , jud. Alba si a fost descrisa anterior la descrierea amplasamentului .

III. ANALIZA PIEŢEI BUNURILOR EVALUATE

Aspecte ale pieţei specifice:
Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.
Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.
Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.
De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.
Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa este

- ✓ piaţa proprietăţilor industriale/spaţii edificate la standarde vechi, situate în zonă rurală.

Proprietăţile comerciale/industriale, privite global, impun o putere financiară mare necesară pentru achiziţia acestor spaţii şi pentru realizarea investiţiilor pentru a putea funcţiona conform standardelor europene impuse.
Practic un investitor este atras în special de existenţa unui teren liber cu utilităţi pe care să-şi construiască spaţii moderne, decât să achiziţioneze nişte construcţii edificate pe standarde vechi, aflate intr-o fază avansată de degradare, în această situaţie de multe ori preferă să demoleze construcţiile vechi şi să construiască altele noi cu materiale şi tehnologii moderne. Există o tendinţă în creştere pentru închirierea unor spaţii comerciale/industriale şi rezidenţiale construite la standarde actuale.
Datorită multor firme care se inchid sau intră in faliment, bunurile acestora fiind vândute la licitaţie există o tendinţă de scădere a preţului pentru construcţii industriale, mai ales a celor foarte vechi, degradate.

Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.
In ultima perioada, sub efectul crizei economice piata imobiliara (mai ales cea locala) trece printr-o perioada nefasta, suferind transformari bruşte seminificative intr-un interval de timp relativ scurt. Astfel ca la momentul actual aceasta se caracterizeaza printr-o cerere solvabila redusa in toate segmetele acesteia, fapt ce concretizeaza un nivel de tranzactionare aproape inexistent. Scaderea cererii vine ca efect in principal al restrictionarii si scumpirii finantarii bancare, fapt ce face ca multe societati din domeniul specific sa-si restranga activitatea, scazand astfel si interesul investitional.
Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăţi (situată pe subpiaţa[1] mai sus definită).
De menţionat că proprietatea sub aspectul funcţionalităţii şi dotărilor *nu* este conform standardelor practicate pe piaţă la momentul actual.
Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăţi.
Atractivitatea proprietatii imobiliare studiate provine din:

✓ Utilitatea strazilor supuse evaluarii . Efectele unor riscuri resimţite pe piaţă este:

- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piaţă şi efectuarea unei oferte speciale (preţ atractiv) care să se adreseze exclusiv potenţialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat", în înţelesul „standardului valorii de piaţă";

Analiza ofertei competitive

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp.
Datorită crizei financiare o mare parte din societăţile comerciale şi-au restrâns activitatea sau chiar au intrat în proceduri de lichidare judiciară şi au scos la vânzare sau închiriere spaţiile rămase libere.
Ingreunarea creditarii si criza economico-financiara reduce drastic cererea pentru spaţii industriale.
In general prezintă atractivitate spaţiile comerciale/industriale construite la standarde actuale şi nu cele vechi care necesită investiţii majore pentru a respecta cerinţele de mediu şi de funcţionare.

Analiza ofertei competitive

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp.
Ofertele de terenuri sunt foarte puţine. Cele pentru terenuri agricole şi industriale sunt de cca 1euro/mp, cele intravilane rezindenţiale ajung până la 10 – 20 euro/mp.

Concluzii şi tendinţe privind piaţa specifică:

a. tendinţă de menţinere a preţurilor de achiziţie pe termen scurt şi mediu, tendinţă influenţată de evoluţia economie naţionale şi internaţionale;
b. piaţă a cumpărătorului;
c. timp de expunere mai mare pentru a fi vândute (implică şi riscul deprecierii bunurilor) sau reduceri semnificative de pret pentru o vanzare rapida a acestora;

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:

Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai bună utilizare - *este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.*
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

⇒ cea mai bună utilizare a terenului liber;
⇒ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- **permisibilă legal** – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **posibilă fizic** – implică dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii), precum şi capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condiţiile fizice.

[1] subpieţe aferente celei mai bune utilizări (dat fiind faptul că există mai multe tipuri de proprietăţi delimitabile)

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MUCEA VALENTIN DAN
Legitimaţia Nr. 14393
Valabil 2017