
RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Spatiu cu destinatie speciala-laborator analize, 128 mp

Str. Sirenei, nr. 25

(in incinta Spitalului Municipal)

Proprietar:

Municipiului Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold. , intravilan, C.F. nr.32506 a comunei cadastrale
Campulung Mold., jud. Suceava



Evaluator:

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimație nr.15859

August 2022



Handwritten signature in blue ink.

Cuprins

Obiectul raportului de evaluare.....	3
Prezentarea datelor.....	5
Tipul proprietatii si definirea pietei.....	6
Estimarea valorii constructiilor.....	8
Stabilirea valorii prin metoda de randament.....	10
Stabilirea valorii prin metoda costului de inlocuire.....	14
Concluzii.....	19
Anexe.....	20



[Handwritten signature]

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Elaborarea raportului de evaluare este facuta de catre Rusu Vasile, expert evaluator proprietati imobiliare, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) legitimație nr.15859, posesor al Politei de asigurare profesionala eliberata de Societatea de Asigurare Reasigurare AON.

Eu, evaluator, Rusu Vasile, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), corespunzător cu Codul Deontologic IVS și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 02.08.2022, iar data inspectiei este 02.08.2022.
- evaluatorul a avut documentele necesare evaluarii, toate calculele s-au facut pe baza inspectiei facute la proprietate, pozelor pe care a reusit sa le faca, masuratorilor efectuate si interviurilor.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
- raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Campulung Moldovenesc, 02.08.2022

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea unui spațiu în suprafața de 128 mp din incinta Spitalului Municipal Campulung Moldovenesc, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscris în C.F. nr.32506 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava,

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare are scopul de a estima valoarea de piață la data de 02.08.2022 a proprietății imobiliare – spațiu cu destinație specială- laborator– în vederea închirierii.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt :
- drepturi depline de proprietate asupra construcțiilor.
Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate la data de 02.08.2022 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată	
	lei	eur
Spațiu cu destinație specială –laborator 128 mp	397.253	80600

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în RON, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 02.08.2022. Cursul valutar de referință este 4.9287 leu/euro

Estimarea chiriei lunare:

Termenul de recuperare a investiției exprimă perioada de timp în care se recuperează investiția din venitul net obținut.

Stabilirea chiriei lunare a spațiului se determină pornind de la o rată de recuperare de 6.67 % aferentă tipului de imobil și evoluției pieței imobiliare în zona. Raportând la suprafața acestora, calculul este următorul:

$$80.600 \text{ eur} : 15 \text{ ani (rata recup. 6.67 \%)} = 5.373 \text{ eur}$$

$$5373 \text{ eur} : 12 \text{ luni (chirie)} = 448 \text{ eur}$$

$$448 : 128 = 3.5 \text{ eur/mp (17.25 lei la 4.9287 lei/euro)}$$

În opinia evaluatorului **valoarea de concesiune/inchiriere** a proprietății evaluate la data de 02.08.2022 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
Spațiu cu destinație specială –laborator 128 mp - concesiune/inchiriere lunară	128	2.208	448
TOTAL	128	2.208	448

Valoarea chiriei lunare se va stabili ținând cont de suprafața închiriată și de tariful estimat. Valoarea de piață va putea fi obținută prin vânzare într-un termen de 6 luni de la data evaluării. Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 02.08.2022.

În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu are și nu va avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.



Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR.

Campulung Moldovenesc, 02.08.2022

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile

I. PREMISELE EVALUĂRII

I.1. Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea unei parti din cladirea Spitalului Municipal Campulung Moldovenesc, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc inscris in C.F. nr. 32506 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava,

Proprietatea –constructii cu destinatie speciala –laborator analize medicale in suprafata de 128 mp - este amplasata în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona Stadion – mediana - , la aproximativ 800 metri de centru, fiind o zona in care sunt terenuri folosite pentru constructii de locuinte, are acces la strada Sirenei prin curtea interioara a Spitalului.

Terenul pe care sunt amplasate constructiile in cauza este plan, fiind favorabil amplasarii constructiilor.

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare are scopul de a estima valoarea justa la data de 02.08.2022 a proprietatii imobiliare – constructii –laborator – in vederea stabilirii valorii de inchiriere.

I.3. Definirea valorii și data estimării.

În conformitate cu scopul evaluării – vânzarea – tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definita in Standardele Internaționale de Evaluare ca fiind „*suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Data evaluării este 02.08.2022.

I.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea este exprimată în lei și Euro, în condițiile unei plăți cash integrale.

Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 02.08.2022. Cursul valutar de referinta este 4.9287 lei/euro. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

I.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul integral de proprietate asupra terenului.



Dreptul integral de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, bun și marketabil și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a titlului de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, după cum urmează:

- drept de proprietate asupra construcțiilor.
- extras de Carte Funciara.
- planul de situație.
- Planul de încadrare în zonă ;

Conform declarațiilor proprietarului construcțiile sunt libere de sarcini.

I.6. Ipoteze și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietar ;
 - presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
 - presupunem proprietatea liberă de sarcini;
 - toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;
 - presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;
 - afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
 - se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
 - nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
 - presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
 - ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;
- Alte condiții limitative:
- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
 - au fost inspectate vizual și identificate starea terenului cât am avut acces ;
 - nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
 - Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;



II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății

Proprietatea se compune din mai multe incaperi situate in cladirea spitalului cu urmatoarea destinatie: laborator analize medicale, camera sterile, camera lucru microbiologie, camera probe, camera probe infecte, magazine, central termica, camera personal, camera server, baie si doua holuri. Suprafata utila totala aspatiuului de evaluat este de 128 mp.

Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc in baza HGR 866/16 august 2002.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip spatii cu destinatie speciala. Piața imobiliară la care ne referim este o piață de interes local.

II.3. ASPECTE ECONOMICE

Informații privind zona

Situat în partea de nord a Moldovei, județul Suceava are predominant un relief de munte, acoperit în general de păduri. Tot în această zonă sunt importante vestigiile istorice.

Atât resursele naturale cât și cele istorice și culturale în care sunt păstrate vechi tradiții populare, conferă zonei un potențial turistic important. Județul Suceava are importante resurse silvice cu exploatare forestiere și o dezvoltată industrie de prelucrare a lemnului. În cadrul județului au fost dezvoltate ramuri economice în domeniul extracției miniere, industriei chimice, construcțiilor de mașini și prelucrării metalelor, industriei ușoare, alimentare și altele. În ultimii ani s-au înregistrat scăderi dramatice în toată economia județului Suceava.

Localitatea Campulung Moldovenesc, este situată în zona de mijloc a județului Suceava, la 70 km de municipiul reședința de județ. Localitatea face parte din categoria localităților sub 20.000 locuitori.

Piața terenurilor și a construcțiilor în această zonă are o evoluție relativ ascendentă, în ultimul timp fiind tranzacționate câteva proprietăți imobiliare de tipul construcțiilor. Aceasta piața activă este numită uneori și a vânzătorilor deoarece vânzătorii pot obține prețuri mai mari pe proprietățile disponibile. Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice cu venituri peste medie.

Oferta competitivă

Nu există oferta pentru imobile de acest tip datorită specificului acestora drept construcții anexe fără teren.

Analiza cererii

Zona în care se află și proprietatea supusă evaluării este o zonă de construcții de locuințe și spații comerciale.

Cererea pentru proprietăți ca proprietatea evaluată este rară, eventual pentru materialele din demolarea unor construcții.

Dar puterea de cumpărare împarte potențialii cumpărători ale unor astfel de proprietăți în această zonă în două mari categorii :

- salariații cu venituri peste medie care lucrează în zona și care pot economisi sau pot obține un credit ipotecar pentru cumpărarea unei astfel de proprietăți;



- familiile care lucreaza in strainatate, care investesc economiile facute pentru a cumpara astfel de proprietati. Pana acum trei ani acestia cumparau apartamnte la bloc sau case in orasul Campulung Mold..

Aceste doua categorii de cumparatori dar in special cea de-a doua au dus la o crestere relativa a cererii pentru acest tip de proprietati si implicit la o crestere relativa a pretului lor.

Echilibrul pietii

Piața imobiliară actuală din Campulung Moldovenesc este dominată de tranzacții cu terenuri si constructii situate in intravilan.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice, cu venituri peste medie.

Nu sunt proprietăți de vânzare de tipul celei evaluate pe piața imobiliara a orasului.

Proprietatea evaluata este situată la 800 m de centrul localității, are utilitati si este racordata la energie electrică, apa, canal si gaz metan.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice sau societati comerciale.

Informatii despre amplasament

Proprietatea evaluată este amplasată in zona mediana, langa strada asfaltata. Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, in partea vestica a acestuia ;

- zona are caracter de zona rezidentiala;
- densitatea populației în zonă este medie;
- traficul rutier nu este intens;
- exista mijloace de de transport în comun ;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri cu scop comercial, pentru birouri, și locuințe cu reglm de înălțime parter + 4etaje;

Asigurarea cu utilități:

Terenul din zona constructiilor are acces la următoarele utilități :

- apă prin sursa de la oras;
- evacuarea apelor uzate – canal ;
- evacuarea apelor pluviale - ;
- energie electrică - din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare existente;
- gaze naturale - da;
- telefonie;
- transport rutier – acces la strada;

- vecinatăți imediate:

Situata in incinta Spitalului Municipal Campulung Mold.

III. - ESTIMAREA VALORII

III.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata in diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare.



Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietati construite este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibilă, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai ridicata valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- *Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber*
- *Cea mai buna utilizare a terenului construit*

Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- Permisibila legal;
- Posibila fizic;
- Fezabila financiar;
- Maxim productiva.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata interimara. De exemplu, o ferma la marginea orasului poate fi o utilizare interimara daca orasul se va dezvolta si terenul poate fi parcelat. In unele cazuri, cea mai buna utilizare este ca terenul sa ramana liber pana cand piata va fi pregatita pentru dezvoltarea imobiliara.

Analizand amplasamentul proprietatii, caracteristicile terenului care este plan, are o forma regulata cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii.

Analizand aceasta utilizare prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- Este permisibila legal;
- Indepineste conditia de fizic posibilă;
- Criteriul financiar presupune ca veniturile provenite din exploatare sa acopere cheltuielile, conditie care ar putea sa fie indeplinita;
- Maxim productiva, se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarei in varianta aleasa.

Pentru evaluarea constructiilor sunt utilizate mai multe metode, aplicabilitatea lor difera functie de tipul de valoare estimat si de disponibilitatea informatiilor, dar pentru estimarea valorii de piata orice metoda trebuie sa fie justificata de informatii de piata.

III.2 Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiei vinzarilor pentru evaluarea constructiilor implica o comparatie directa a constructiei de evaluat cu alte constructii similare pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente.

Astfel, prin corelarea cu proprietățile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate. Pentru determinarea valorii de piață prin Metoda comparațiilor directe, au fost analizate toate elementele comparației de bază ale obiectivelor de evaluat și ale celor comparabile depistate în zonă, stabilindu-se diferențele rezonabile dintre acestea și care au influențe semnificative asupra valorilor. Pentru fiecare element de comparație care a prezentat diferențe, au fost evaluate ajustările necesare pentru corecții.

III.3 Metoda de randament (capitalizarea directa)

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al veniturii net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea veniturii estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea veniturii estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Venitul asteptat luat in considerare este in cele mai multe cazuri venitul estimat al anului urmator. Rata de capitalizare selectata reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o



analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe, care se bazeaza pe o analiza a tranzactiilor recente de proprietati comparabile ocupate de chiriasi. Rata de capitalizare se obtine prin impartirea veniturilor nete de exploatare la pretul de vanzare.

III.2.1 STABILIREA VALORII PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA

Aceasta metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată când există date comparabile.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparațiilor relative. Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;
- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei metode au fost :

- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparatie ;
- determinarea corectiilor relative pentru fiecare element de comparatie analizat ;
- selectarea valorii proprietatii evaluate ;

Evaluarea proprietatii se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Există tranzacții cu proprietati similare in zona, evaluatorul alegand cele mai recente tranzactii si anume :

ELEMENT DE COMPARATIE	IMOBIL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		31500	53000
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		31500	53000
Componenta non imobiliara	Teren ocupat	Teren ocupat	Teren ocupat
Corectie		-	



Pret corectat		31500	53000
Conditii de finantare	la piață	La piata	la piata
Corectie			
Pret corectat		31500	53000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie			
Pret corectat		31500	53000
Suprafata(mp.)	128	44	86
Corectie		+ 45000	+30600
Pret corectat		76500	83.600
Localizare-orientare	f. buna	buna	buna
Corectie		-3000	-3000
Pret corectat		73500	80.600
Finisaje si dotari	buna	buna	buna
Corectie			
Pret corectat		73500	80.600
Vecinatati	Bune	Bune	Bune
Corectie			
Pret corectat		73500	80.600
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	+42000	+27600
	% din pret vanzare	133	52
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	4200	27600
	% din pret vanzare	133	52
Numar Corectii		2	2
VALOAREA ALEASA eur		80.600	
VALOAREA ALEASA lei	397.253		
VALOAREA lei/euro	4.9287		



III.3. STABILIREA VALORII PRIN METODA DE RANDAMENT

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

$V = Vne / c$ unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezinta astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	Spatiu servicii medicale
Suprafata utila de calcul	mp	117
China neta luna (EUR)	135	400
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna	2000
China neta an	(eur/an)	24000
VENIT BRUT POTENTIAL	eur	24000
Grad de neocupare si pierderi din	8%	1920
Pierderi din neocupare si neplata		
VENIT BRUT EFECTIV	eur	22080
CHEI TUIEI I DE EXPLOATARE		
Fixe:		
Variable:		
* management		
* administrative		
* naza -		
* electricitate		
* alte utilitati		
* reparatii si intretinere		
* reparatii capitale		
VENIT NET DIN EXPLOATARE		22080
Rata de capitalizare, c	-	0.067
Curs de schimb conform BNR la data de	4,9287	
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII	RON	329.500
	Eur	66.865

Valoarea de piață a proprietatii determinată prin metoda de randament este următoarea:

$$V_T = 329.500 \quad V_T = 66.865 \text{ euro}$$



III.4 RECONCILIAREA VALORILOR

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr.	Metoda de evaluare	Valoare RON
1	Metoda de randament	329.500
2	Metoda comparatiei	397.253

In analiza rezultatelor am tinut cont de faptul ca raportul de evaluare si concluziile sale trebuie sa respecte principiile :

- valoarea este o predictie ;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este comparare;
- evaluarea este orientata pe piata;

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piata a proprietatii evaluate sunt : adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Deoarece tipul de proprietate evaluata este un teren iar scopul urmarit de proprietar este vanzarea, **valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este cea adecvata** deoarece pe vanzator il intereseaza un pret de vanzare comparabil cu al proprietatilor similare care s-au tranzactionat recent pe piata, iar acest pret de vanzare rezulta cel mai bine din metoda comparatiilor de piata.

Daca cautam cea mai precisa metoda din cele doua folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piata, tot **metoda comparatiilor directe este cea mai precisa** deoarece pe piata sunt disponibile mai multe proprietati comparabile iar numarul de corectii efectuate la comparabilele folosite la aceasta metoda a fost mic.

Din punct de vedere al **cantitatii de infomatii** evaluatorul a avut informatii relativ suficiente si pentru metoda comparatiilor directe si pentru metoda de randament, dar informatiile necesare metodei comparatiei de piata au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure.

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate la data de 02.08.2022 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO



Proprietate imobiliara	397.253	80.600
TOTAL	397.253	80.600

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursurile de referinta din 02.08.2022. Cursul valutar de referinta este 4.9287 lei/euro.

IV. Concluzii.

Evaluarea constructiilor s-a facut dupa metodele adecvate .

Evaluatorul consideră că valoarea stabilita este realistă și poate constitui drept bază de inregistrare in contabilitate, sub rezerva limitelor menționate.

Valoarea propusă este valabilă astăzi **02.08.2020**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 02.08.2022

Evaluator:

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR

BIBLIOGRAFIE

Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:

1. Standardele Internationale de evaluare – Ediția 2022;
2. Investigari la fata locului pentru intocmirea fisei de inspectie ;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.

