

Aceste opinii le-am considerat ca date secundare si nu le-am utilizat ca unice criterii de stimare a corectiilor.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate sau ofertate recent, informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte ( sau vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 0,2 EUR/mp si 5,0 EUR/mp pentru terenuri intravilane/extravilane.

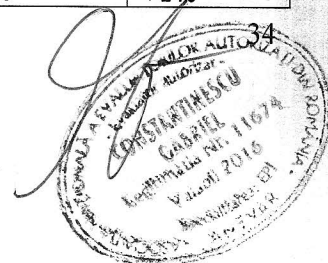
In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

1. « **TEREN INTRAVILAN CONSTRUCTII« la 300 m de Targul saptamanal, spre Bradu, judetul Arges, teren in suprafata de 500mp, d= 50ml, drum asfaltat, toate utilitatile,  
Oferta: prèt 40 euro/mp  
( data evaluarii 24.02.2016 – Imobiliare.ro )**
2. « **TEREN INTRAVILAN, Prelungirea Craiovei, deschidere 16m, teren in suprafata de 500 mp, toate utilitatile  
Oferta: 40 euro/mp  
( data evaluarii 07.07.2016 – OLX.ro )**
3. « **TEREN INTRAVILAN, Prelungirea Craiovei, Statia de gaze, 500 mp, deschidere 25 m, drum asfaltat, utilitati intre case  
Oferta: 43 euro/mp  
( data evaluarii 06.07.2016 – OLX.ro )**
4. « **TEREN INTRAVILAN – Pitesti, prelungirea Craiovei, str. Liliacului, teren in suprafata de 1100mp, toate utilitatile  
Oferta: 52 euro/MP ( data evaluarii 28.06.2016 – anunturi imobiliare partculari )**

**GRILA DATELOR DE PIATA ( ANALIZA DATELOR PE PERECHI DE DATE – CRITERIUL DE COMPARATIE ALES : PRET/MP**

<b>Elemente de comparatie</b>	<b>Subiect</b>	<b>Comp 1</b>	<b>Comp 2</b>	<b>Comp 3</b>	<b>Comp 4</b>
Suprafata(mp)	550	500	500	500	1100
Prèt(oferta) eur/mp		40,00	40,00	43,00	52,00
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral	integral
Valoare corectiei(eur/mp)		0	0	0	0
Prèt corectat		40,00	40,00	43,00	52,00
<b>Conditii de vanzare(-10% oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoare corectiei(eur/mp)		-4,0	-4,0	-4,3	-5,20
Prèt corectat		36,00	36,00	38,70	41,60
<b>Conditii de piata</b>	Iul 2016	feb 2016	iul 2016	Iul 2016	iun 2016
Valoare corectiei(eur/mp)		+4%	0%	0%	+1%



Valoare corectiei(%)		+1,44	0	0	+0,42
Prêt corectat		37,44	36,00	38,70	42,02
<b>Localizare</b>		inferior	similar	similar	superior
Valoare corectiei(%)		+5%	0,00%	0,00%	-5,00%
Valoare corectiei(eur/mp)		1,67	0	0	-2,10
Prêt corectat		35,07	36	34,40	39,92
<b>Acces/Deschidere</b>	Drum pietruit/25,02m	Drum asfaltat/50 m	Drum asfaltat/16m	Drum asfaltat/25m	Drum asfaltat
		superior	superior	superior	superior
Valoare corectiei(%)		-10%	-5%	-5%	-5%
Valoare corectiei(eur/mp)		-3,50	-1,80	-1,72	-2,00
Prêt corectat		31,57	34,20	32,70	37,92
<b>Destinatie(utilizare teren)</b>	rezidential	similar	similar	similar	similar
Valoare corectiei(%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prêt corectat		31,57	34,20	32,70	37,92
<b>Utilitati</b>	Utilitati fara gaze si canalizare	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Fara utilitati	Toate utilitatile
Valoare corectiei(%)		-5%	-5,00%	+5%	-5,00%
Valoare corectiei(eur/mp)		-1,58	-1,71	+1,64	-1,97
Prêt corectat		29,99	32,49	34,34	35,95
<b>Suprafata</b>	550	500	500	500	1100
Valoare corectiei (%)		+5,00%	+5,0%	+5,00%	-5%
Valoare corectiei (eur/mp)		+1,50	+1,62	+1,72	-1,80
Prêt corectat		31,49	34,11	36,06	34,15
Total corectie bruta		13,69	9,13	9,38	13,49
Corectie bruta(%)		34,23	22,86	21,81	25,94
Valoare estimata(euro/mp)				<b>36.00 eur/mp</b>	

A fost preferata valoarea de **36 euro/mp** datorita corectiei mai mici si a numarului mai mic de corectii

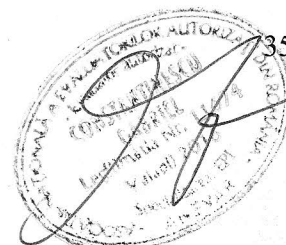
Pe baza comparabilelor alese, este prezentata grila cu analiza comparativa pe perechi de date. Pretul terenurilor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de 10 %, deoarece sunt preturi de ofertare. Procentajul de 10 %, de diminuare a pretului de oferta, reprezinta o medie obtinuta pe piata, in urma unor negocieri similare ; din analiza efectuata si din informatiile de piata obtinute, pretul final de tranzactionare pentru aceste tipuri de proprietati este de aproximativ 10 % mai mic in comparatie cu preturile de oferta.

In cadrul acestei analize au fost luate in considerare urmatoarele elemente de comparatie:

**Drepturi de proprietate transmise.** Atat proprietatea subiect cat si proprietatile comparabile, prin vanzare vor transmite dreptul de proprietate integral, motiv pentru care nu s-au acordat corectii.

**Conditii de piata ( data evaluarii ).** Comparabilele luate in calcul sunt cele care se gasesc in piata in luna iunie 2016. Au fost aplicate corectii pozitive la comparabila 1 si 2 fiind mai vechi.

**Localizare/Orientare.** Localizarea se refera la pozitia comparabililor, fata de pozitia terenului evaluat. Diferente semnificative de localizare pot descalifica o comparabila. Zonarea se refera la pozitia in zona a ofertelor selectate, utilizate in abordarea prin comparatie, fata de pozitia in zona a terenului evaluat. Majoritatea comparabilelor, din aceasi zona, au caracteristici de localizare similare, insa in zona pot exista variatii.



Avand in vedere amplasarea comparabilelor fata de proprietatea analizata a fost alocate corectii negative pentru comparabila (4 ) acestea situandu-se in zona mai putin favorabila decat subiectul in cauza. Pentru comparabila 1 s-a alocat o corectie pozitiva datorita amplasarii acestei comparabile intr- zona mai defavorizata decat subiectul in cauza.

**Caracteristici fizice teren – suprafata.** Corectiile se aplica la diferentele + / - de suprafata ale comparabilelor fata de suprafata totala a proprietatii subiect. S-a aplicat corectii pozitive comparabilelor (1 ,2, 3) acestea avand suprafate mai mici decat subiectul in cauza ( deci cu posibilitate de vanzare mai rapida) . Pentru comparabila 4 s-a aplicat o corectie negativa, suprafata fiind mai mare, deci mai greu vandabila.

**Utilitati.** Proprietatea analizata detine ca utilitati, apa, energie electrica, fosa proprie, dar nu detine canalizare iar gazele sunt la poarta. Comparabilele 1,2, si 4 au toate utilitatile si a fost aplicata o corectie negativa. Pentru comparabila 1s-a aplicat o corectie negativa, aceasta avand utilitati.

**Acces/deschidere.** Subiectul supus procesului de evaluare are deschidere la drum de acces public, strada Salistea Noua, de 49 ml, drum asfaltat. Comparabilele 1 si 2 au acces la drum asfaltat, dar deschiderea este mica si s-a aplicat o corectie pozitiva, comparabila 4 are acces la drum asfaltat si doua intrari si s-a aplicat o corectie negativa .Comparabila 3 nu are utilitati si i s-a aplicat o corectie pozitiva.

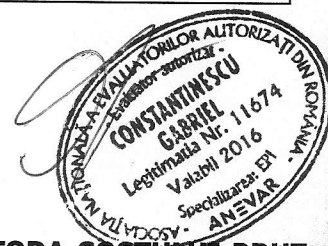
**Cea mai buna utilizare ( utilizare teren ).** Comparabilele au aceeasi cea mai buna utilizare deci nu am aplicat corectii..

**Deoarece in lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori si nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor cinci valori, evaluatorul a ales oferta comparabilei cu cele mai mici corectii brute (comparabila 3).**

Din analiza și interpretarea informațiilor prezentate în tabel de mai sus, rezultă că valoarea de piață estimată a terenului intravilan evaluat prin metoda comparațiilor directe este de aproximativ **36,00 Eur/mp**, tinand cont de faptul că acest model de comparație se apropie cel mai mult de terenul supus evaluării, atat ca dimensiuni, localizare si particularitati.

Avand in vedere caracteristicile analizate in acest context, valoarea de piata estimata pentru terenul ocupat, prin metoda comparatiei vanzarilor este :

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE ( rotunjita )	<b>19.800 Euro, echivalent 89.472 Lei</b>
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	



#### **13.4.1. ESTIMAREA VALORII ANEXEI C1 - ABORDARE PRIN METODA COSTULUI BRUT NET**

##### **A. Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care au fost deduse uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu s-au aplicat deprecieri economice/externe.

**Pentru evaluare a fost utilizat costul de înlocuire.** Toate datele de intrare pentru evaluare au fost corelate cu acest tip de cost utilizat în evaluare.



Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile care au fost prezentate în prezentul raport de evaluare. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost verificate din două surse de date credibile, diferite, înainte de a fi utilizate în raport.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Deprecierea fizică a fost estimată în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2 la Ghidul de Evaluare GEV 500 *“Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării”*.

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia. În prezentul raport nu a fost estimată depreciere funcțională.

#### **B. Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al evaluării, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii impozabile.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

#### **C. Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cotă indiviză și contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații privind suprafața terenului.

Abordarea prin piață cuprinde două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului corespunzător acesteia; și (2) alocarea valorii de piață obținută în etapa (1) între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin piață aplicată atât pentru întreaga proprietate imobiliară (etapa 1), cât și doar pentru teren (etapa 2), va avea în vedere comparabile identificabile din punct de vedere fizic. Nu se vor folosi informații privind comparabile preluate de pe site-uri de specialitate sau din alte surse, dacă aceste comparabile nu pot fi identificate din punct de vedere fizic. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea vizualizării în teren a proprietății cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare. Datorită lipsei datelor de piață aceasta metoda nu se aplica.

## **EVALUAREA CLĂDIRILOR NEREZIDENȚIALE UTILIZÂND ABORDĂREA PRIN COST**

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care au fost deduse uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu s-au aplicat depreciere economice/externe.



Pentru evaluare a fost utilizat costul de înlocuire. Toate datele de intrare pentru evaluare au fost corelate cu acest tip de cost utilizat în evaluare.

Suprafața construită a spațiului este :

Denumire	Suprafața construită desfășurată
Administrativ	79 mp

#### 5.5.1. Costul de înlocuire brut (CIB)

În cazul construcțiilor nerezidențiale evaluate, s-a aplicat metoda costurilor segregate, fiind utilizate mai multe surse de estimare a costului de înlocuire după cum urmează:

- o lucrarea „Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri rezidențiale” autor Corneliu Șchiopu, ed. IROVAL, București – 2009
- o lucrarea „Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, clădiri speciale” autor Corneliu Șchiopu, ed. IROVAL, București – 2010
- o lucrarea „Clădiri cu structuri pe cadre” autor Corneliu Șchiopu, ed. IROVAL, București – 2014
- o lucrarea „ INDICI DE ACTUALIZARE - Costuri de reconstrucție -costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 august 2015 – 1 august 2016”, editura IROVAL București – 2015, Corneliu Șchiopu, Mihail-Ioan Șchiopu
- o Lucrarea „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zile, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe-procentual și valoric” editura Matrix ROM decembrie 2015, autori Sorin Turcuș

#### 5.5.1.1. Costul de înlocuire brut (CIB) pentru Cladirea anexa C1

##### Sursă cost nr.1

În cazul spațiului subiect, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe baza catalogului “Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, clădiri speciale” autor Corneliu Șchiopu, ed. IROVAL, București – 2010, lucrarea și “Indici de actualizare costuri pentru perioada 1 august 2015 – 1 august 2016”, autor Ing. Corneliu Șchiopu.

Costul de înlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de 387 lei/mp construit, fără TVA  
Detaliile privind calculul (CIB) sunt prezentate in Anexa nr. 1.

#### Costul de înlocuire brut al construcției evaluate

Cost de nou unitar selectat	387 lei
Suprafața construită desf. a clădirii [mp]	79 mp
COST BRUT DE NOU [LEI]	30.577 lei
COST BRUT DE NOU [EURO]	6767 €

Cladire anexa C1	30.577 LEI echivalent 6.767 EUR
VALOAREA A FOST DETERMINATA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT SI ESTE FĂRĂ TVA	



## EVALUAREA STOCULUI DE PIESE DE SCHIMB AUTO

Baza de evaluare este valoarea de piata.

Lista cu piesele de schimb este prezentata in anexa si evaluarea a avut la baza preturile de piata si inregistrările contabile

Metoda de evaluare a fost Metoda costului de inlocuire net, prezentata in acest raport.

Stoc marfa piese de schimb auto	200592 LEI echivalent 44.391 EUR
VALOAREA A FOST DETERMINATA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT SI ESTE FĂRĂ TVA	

### 12. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 12.1 DEFINIȚII

##### ▪ VALOAREA JUSTĂ

Scopul prezentei evaluări fiind estimarea valorii juste, voi prezenta definiția acesteia potrivit Standardelor de Evaluare 2014

*Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte care reflectă interesele acelor părți.*

Definiția valorii juste, prezentată în IFRS este diferită de definiția de mai sus. IFRS consideră că, în general, definiția valorii juste este corectă cu definiția valorii de piață.

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situațiile financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață.

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat 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.*

*Valoarea justă a activelor imobilizate este, de obicei, valoarea de piață a acestora.*

#### 12.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

##### 12.2.1. IPOTEZE SPECIALE

*Prezentul raport de evaluare a fost întocmit având la bază ipoteza dreptului deplin de proprietate.*

*Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.*

##### 12.2.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

\* Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor în legătură cu proprietatea imobiliară în cauză și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

\* Situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate.

\* Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.



- \* Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- \* Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la ONCPI, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. Proprietatea imobiliară se evaluează pe premisa că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- \* Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- \* Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile proprietății conform documentațiilor cadastrale și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.
- \* Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- \* Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- \* Conținutul acestui raport este confidențial. El nu va fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate în nici o circumstanță, față de o persoană care să poată face uz de el.
- \* Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- \* Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- \* Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- \* Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile de zonare și utilizare în vigoare;
- \* Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau greu inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate din acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor.
- \* Estimările realizate în acest raport sunt bazate pe principiul continuității activității respectiv a exploatarei în continuare a activelor evaluate conform destinației.

### **12.2.3. Condiții limitative impuse evaluării**

- Posesia acestui raport în original sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;



- Evaluatorul, prin natura muncii sale nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit în scris;
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport;
- În pregătirea evaluării au fost folosite acele planuri și specificații avute la dispoziție.
- Previțiunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de existența unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în acest raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.

### 12.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zonă.

### 12.4. SURSE DE INFORMARE

- Piața locală
- Situația juridică a proprietății imobiliare și arile proprietății ;

## 13. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, fiind verificate în limita posibilităților. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator, extern principiilor de evaluare. Factorii care influențează valoarea au fost analizați în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție de către beneficiar la data evaluării, precum și cele culese la data inspecției, cu privire la zona și posibilitățile de dezvoltare a proprietății. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă relativ la proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate. Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform standardelor de raportare financiară IFRS precum și a cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. La data elaborării evaluatorul deține competențele necesare pentru întomirea acestui raport. La elaborarea acestui raport nu s-a acordat asistență din partea nici unei persoane.

## 14. CERTIFICARE

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. Au fost efectuate fotografiile la exterior și interior ale proprietății imobiliare.
7. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

**15. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALĂ**  
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA JUSTĂ A ACTIVELOR DESCRISE ȘI A STOCULUI DE MARFA - PIESE AUTO, ESTE:

**TEREN : 89.472 lei, echivalent 19.800 Euro**

**CONSTRUCTIE ANEXA: 30.577 LEI echivalent 6.767 Euro**

**STOC MARFA PIESE DE SCHIMB AUTO: total 200592 lei echivalent 44.391 euro**

**EVALUATOR**  
**CONSTANTINESCU D.**  
**GABRIEL**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR**  
**SEMNĂTURĂ**

