ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIRESII
CONSILIUL LOCAL

INITIATOR: PRIMAR

HOTĂRÂREA NR. .....
DIN 31.01.2023

privind aprobarea vânzării prin licitatie publica a bunului imobil (teren intravilan si constructii) aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, amplasat in satul Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, CV 216, P 614/1, 614/2, NC 77552 comuna Movila Miresii, jud. Braila

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 31.01.2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar si rapoartele intomite de secretarul general al comunei si compartimentul financiar-contabil-impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate;
- Avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control;
- Raportul de evaluare intocmit de dl. Economu Patriciu Cezar in data de 12.12.2022;
- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 334-246 si art. 362 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

In baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 si art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea prin licitatie publica a bunului imobilul compus din constructia C1 (brutarie) cu suprafata construita de 160 mp, constructia anexa C 2 cu suprafata construita de 18 mp, si constructia anexa C3 cu suprafata construita de 61 mp si a terenului intravilan afernt în suprafață de 1924 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor, nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614, 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, numar cadastral 77552, înscris în Cartea funciara cu nr. 77552.

Art. 2 Se aproba insusirea Raportului de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de catre expertul evaluator ANEVAR Economu Patriciu Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

Art. 3 Se aproba documentatia de atribuire conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

Art. 4 Se aprobă prețului de pornire al licitatiei ca fiind cel prevazut in raportul de evaluare la suma de 76.075 lei.

Art. 5 Se stabileste cuantumul garantiei de participare la suma de 7.000 lei.

Art. 6 Se stabileste cuantumul taxei de participare la suma de 700 lei.

Art. 7 Comisia de evaluare a ofertelor va fi constituita prin Dispozitia Primarului si va fi compusa din viceprimar in calitate de presedinte, 2 consilieri locali si 2 functionari publici iar secretariatul va fi asigura de secretarul general al comunei.

Art. 8 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de vanzare cumparare.

Art. 9 Cheltuielile aferente intocmirii si autentificarii contractului de vanzare-cumparare și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imbiliară vor fi suportate de cumparator.

Art. 10 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.

Art. 11 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta Hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 31.01.2023 cu un numar de ..... voturi din numarul total de 13 consilieri in functie, indeplinindu-se cerinta de majoritate din numarul voturilor consilierilor in functie.

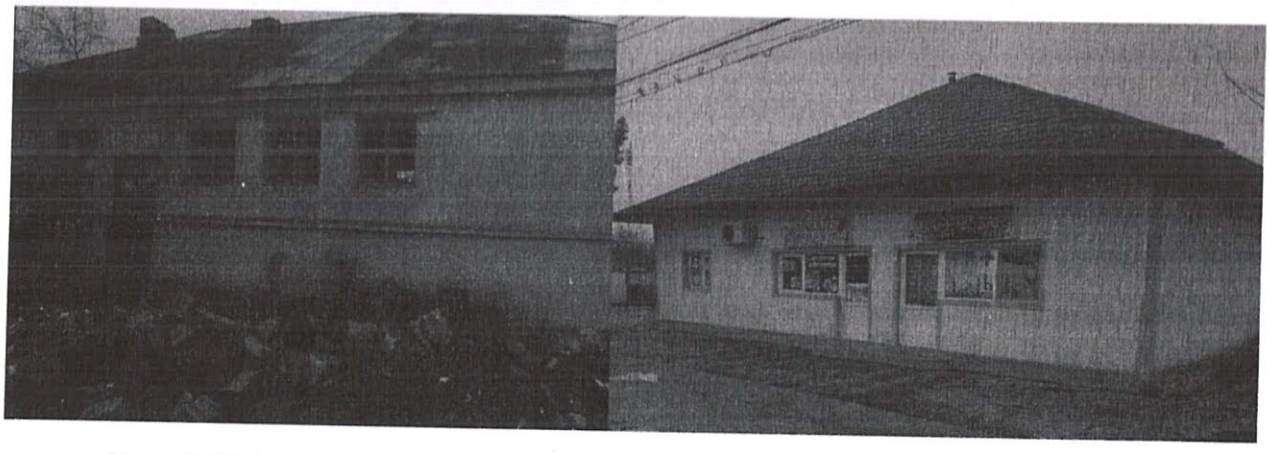
Primar,

Panțuru Dumitru

Avizat pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguș Viorel

RAPORT DE EVALUARE

Al imobilului format din teren intravilan in suprafata S=1274mp, cladire brutarie C1 in suprafata Sc=302mpsi constructii anexe C2 si C3 in suprafete Sc C2=18mp si Sc C3=61mp din sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cvartal 26, Parcela 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat-



Stare initiala 02,04,2013

Stare actuala 12,12,2022

Teren : S=1.924 mp
Constructii : C1- Sc = 302mp; C2 – Sc = 18mp; C3 – Sc= 61mp
Data evaluarii: 12.12.2022

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: Imobil, situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, format din teren intravilan cu categorie folosinta "curti-constructii" cu numar cadastral 77552 si constructiile C1 cu destinatie "constructii administrative si social culturale" in suprafata Sc=302mp numar cadastral 77552-C1, si constructiile cu destinatii "constructii anexa" in suprafete C2 in Sc= 18mp, numar cadastral 77552-C2 si C3 in Sc= 61mp cu numar cadastral 77552-C3 -comuna Movila Miresii.

Stimate Domnule Primar ,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Precizez ca valoarea de piata, estimata pentru vânzarea imobilului se refera numai la teren intravilan in suprafata S=1.924 mp si cladirea C1 in suprafata Sc= 143 mp asa cum se prezentau la data incheierii contractului de concesiune nr. 1650/02.04.2013, iar restul constructiilor, anexa la C1 in suprafata Sc=160mp, si cladirile C2 si C3 in suprafata construita totala Sct= 79 mp au fost edificate de SC Mitfan Prod SRL in perioada 2014-2022 si nu fac obiectul prezentei evaluarii.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Decembrie 2022

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patricia Cezar
Lg. 17651 / 2022

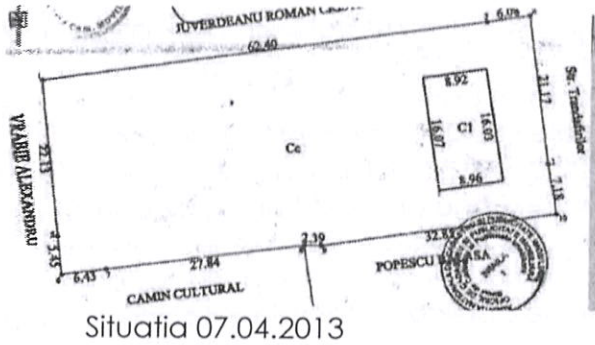
ECONOMU PATRICIA CEZAR
Legitimație Nr. 17651
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

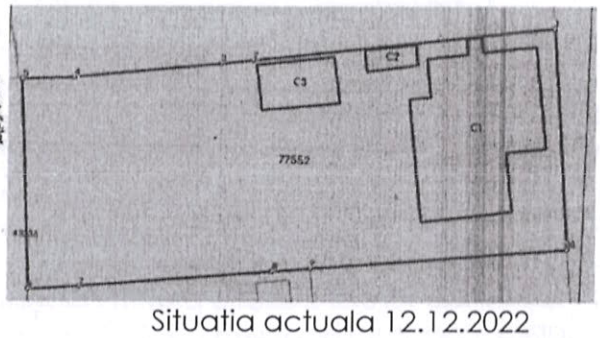
1.Sinteza raportului de evaluare 4
2.Termenii de referinţă ai evaluării 5
2.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului 5
2.2. Identificarea clientului 5
2.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnaţi..... 5
2.4. Identificarea activului supus evaluării 5
2.5. Moneda evaluării..... 5
2.6. Scopul evaluării 5
2.7. Tipul valorii 6
2.8. Data evaluării 6
2.9. Tipul raportului 6
2.10. Restricţii de utilizare sau publicare 6
3. Prezentarea datelor 6
3.1. Identificarea şi descrierea juridică 6
3.2. Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 7
3.3 Descrierea proprietăţii 7
4. Surse de informatii 8
4.1 Reglementari si cadru legal. Surse de informare 8
5. Analiza pietei imobiliare..... 8
5.1 Descrierea pietei 8
5.2 Oferta de proprietati imobiliare similare..... 9
5.3 Cererea de proprietati imobiliare similare 9
5.4 Echilibrul pietei (intre cerere si oferta) 9
6. Cea mai bună utilizare 9
6.1 Identificarea si descrierea juridica 9
7. Evaluarea proprietăţii imobiliare 10
7.1 Metode de abordare a evaluaii 10
7.2 Abordarea prin piata 11
7.3 Abordarea prin cost 11
7.4 Abordarea prin capitalizarea venitlui 11
8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 12
9. Definitii, ipoteze si ipoteze speciale 13
9.1 Definitii 13
9.2 Ipoteze si ipoteze speciale 13
10. Declaratia de conformitate 14
11. Certificare 15
12. Concluzii 16
13. Anexe 17
13.1 Anexa 1. Definiţii ale Standardelor Internaţionale de Evaluare 17
13.2 Anexa 2. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata..... 19
13.3 Anexa 3 – estimarea valorii prin aborderea prin venit..... .21
13. 4 Anexa 4 –Comparabile 22
13.5 Anexa 5 – Documente si fotografii 24

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Imobil, situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, comuna Movila Miresii, jud. Braila, format din teren intravilan cu categorie folosinta "curti-constructii" cu numar cadastral 77552 si constructiile C1 cu destinatie "constructii administrative si social culturale" in suprafata Sc=302 mp numar cadastral 77552-C1, si constructiile cu destinatii "constructii anexa" in suprafete C2 in Sc= 18 mp, numar cadastral 77552-C2 si C3 in Sc= 61mp cu numar cadastral 77552-C3 -comuna Movila Miresii



Situatia 07.04.2013



Situatia actuala 12.12.2022

Zonă: zonă centrala, sat Movila Miresii com. Movila Miresii;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul estimarii valorii de vanzare. Valoarea a fost estimată la stadiul inițial din punct de vedere al suprafetei construite, a finisajelor şi dotărilor interioare şi exterioare (nefinisat, aşa cum a fost concesionat de către S.C. MITFAN S.R.L. IANCA prin contractul de concesiune nr. 1650/02.04.2013). Investițiile ulterioare efectuate de S.C. MITFAN S.R.L. IANCA renovare si extindere C1 si edificare corpuri anexa C2 si C3, nu au fost luate în calcul în determinarea valorii de piața la care urmează a fi vândut imobilul.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: UAT Movila Miresii

Proprietar: UAT Movila Miresii, domeniul privat ;

Utilizator(i): UAT Movila Miresii;

Dată inspecție: 12 decembrie 2022. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;

Dată evaluare: 12 decembrie 2022. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: decembrie 2022;

Curs valutar de referință BNR la data evaluarii: 4,9211 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimata teren (abordarea prin comparație directă):

20.250 lei echivalent a 4.680 Euro (7,64 lei/mp)

Suprafața este de 1.924 mp

Valoarea estimată imprejmuire teren (cu materiale folosite la nivelul anului 2013) este de:

Valoare estimata anul 2013 = 10.370 lei

Valoarea estimată a constructiei C1(asa cum era la nivelul anului 2013 ca suprafata construita Sc=143 mp, la nivelul finisajelor, stare fizica la invelitoare, instalatiilor) este de:

Valoare estimata anul 2013 = 45.455 lei

Total valoare estimata imobil situate in sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, format din teren intravilan in suprafata S= 1.924mp si constructie "baie comunala" in suprafata Sc=143 mp, la stadiul in care se aflau din punct de vedere al gradului de uzura fizica, ale dotarilor existente, ale finisajelor existente, in momentul incheierii contractului de concesiune nr. 1650/02.04.2013 (lucrarile de investitii efectuate de SC MITFAN PROD SRL ulterior, extindere constructie C1 cu anexa in suprafata construita Sc = 160mp, compartimentarea si finisajele interioare si exterioare executate in conformitate cu legislatia in vigoare pentru obtinerea avizelor de functionare pentru spatiu de fabricarea pâinii, spatiu comercial si spatiu pentru alimentatie publica, instalatiile electrice, sanitare si de incalzire, constructiile anexe C2 si C3 in suprafata construita totala Sct = 79 mp, reamenajarea terenului si imprejmuirii, nu au fost luate in calcul in determinarea valorii de piata la care urmeaza sa fie vândut imobilul) este:

Valoare estimata de piata in vrderea vânzării = 76.075 lei

Data: Decembrie 2022

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patricia Cezar



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1	Identificarea si competenta evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2022
2.2	Identificarea clientului	UAT Movila Miresii
2.3	Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnati	UAT Movila Miresii
2.4	Identificarea activului supus evaluarii	Sa estimeaze valoarea de piata vederea transmiterii dreptului de proprietate pentru bunul imobil: „teren intravilan categorie folosinta curti–constructii in suprafata S=1.924mp situat in sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, com. Movila Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 77552, si constructia C1 in suprafata construita Sc=143 mp (asa cum a fost concesionat de SC MITFAN PROD SRL prin contract nr. 1650/02.04.2013, referitor la suprafata construita, finisajele interioare si exterioare degradate, invelitoare din tabla zincata ruginata si avariata, instalatii electrica, sanitara si de incalzire distruse total, fara alte dotari) . Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de teren intravilan categori folosinta curti–constructii si constructie cu destinatie administrativa si social culturale, baie comunala in suprafata construita Sc= 143 mp situat în sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv.l 26, P. 614/1, 614/2, com. Movila Miresii, avand numar cadastral 77552. Imobilul nu poate fi confundat cu un altă proprietate, acesta identificându-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție conform bazei de date cadastrale a A.N.C.P.I. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale. Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material. Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

2.5	Moneda evaluarii	Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.
2.6	Scopul evaluarii	Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia, Valoarea a fost estimată la stadiul inițial din punct de vedere al finisajelor și dotărilor interioare și exterioare (nefinisat, așa cum a fost concesionat de către S.C. MITFAN S.R.L. IANCA prin contractul de concesiune nr. 1650/02.04.2013). Investițiile ulterioare efectuate de S.C. MITFAN S.R.L. IANCA nu au fost luate în calcul în determinarea valorii de piața la care urmează a fi vândut imobilul. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.
2.7 2.8	Tipul valorii	Tipul de valoare estimata este *valoarea de piața*. In conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, definiția valorii de piața este următoarea: „Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere". Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
	Data evaluarii	Data evaluarii este 12 decembrie 2022, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9211 LEI.
2.9	Tipul raportului	Raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.
2.10	Restrictii de utilizare sau publicare	Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai

		evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris şi aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Identificarea si descrierea juridica	Imobilul subiect situat in sat Movila Miresii, str. Tandafirilor nr. 768, com. Movila Miresii, jud. Braila, era format din teren intravilan categorie folosinta curti–constructii, are suprafata S=1.924 mp, cu numar cadastral 77552 si constructie, fosta "baie comunala" in suprafata construita Sc=143 mp in momentul concesionarii de catre SC MITFAN PROD SRL, cu contractul nr. 1650/02.04.2013. Proprietarul terenului si constructiei este UAT Movila Miresii, domeniul privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) asa cum este definit in SEV 230. In extrasul de carte funciara pentru informare nr. 99737/18.10.2022, este intabulat dreptul de concesiune pe o durata de 49 de ani in favoarea SC MITFAN PROD SRL Braila.
3.2	Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare	Movila Miresii este sat in comuna Movila Miresii si se afla situata în partea central-nordica a judetului Braila. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 care face legatura dintre municipiile Braila si Râmnicu Sarat. Comuna are în componenta satele : Movila Miresii (resedinta) Tepes Voda si Esna. Teritoriul administrativ al comunei se învecineaza: - la nord cu comunele Râmnicelu si Gemenele; - la sud-est cu comuna Traian; - la est cu comunele Tudor Vladimirescu si Romanu; - la vest cu comuna Sutesti si orasul Ianca. Comuna este situata in Campia Brailei si are o altitudine cuprinsa intre 10-15 m. Teritoriul comunei prezinta un relief plat. In partea de nord a Campului Brailei se constata un relief tipic eolian, format din dune, in majoritate consolidate. Teritoriul comunei este marcat de movile si micro depresiuni de deflatie, ultimile pot fi acoperite de lacuri temporare sau permanente. Ocupația de bază a locuitorilor comunei a fost şi este în continuare agricultura, în special cultivarea cerealelor, desfășurată în prezent în cadrul a câtorva mari exploatații agricole moderne. De asemenea sunt dezvoltate activitati legate de piscicultura (exista patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb si Lacul Opreanu) legumicultura, prestari servicii si comert. Exista oportunitati de dezvoltare turism balnear si agroturism.

3.3	Descrierea proprietatii	Proprietatea era format din teren intravilan categorie folosinta curti–constructii, are suprafata S=1.924 mp, cu numar cadastral 77552 si constructie, fosta "baie comunala" in suprafata construita Sc=143 mp in momentul concesionarii de catre SC MITFAN PROD SRL, cu contractul nr. 1650/02.04.2013. imobilul este situat zona centrala a satului Movila Miresii pe str. Trandafirilor. Terenul este de forma poligonala regulata, topografie plana, are acces prin strada comunala asfaltata, avea utilitati publice. Este inscris in Cartea Funciara, com. Movila Miresii si are numar cadastral 77552. Pe intreaga suprafata a terenului era constrita din anul 1967 o constructie cu destinatie "baie comunala" aflata in stadiu avansat de degradare la structura, acoperis, instalatiile electrica, sanitare si de incalzire lipseau total. Are structura din zidărie portantă din cărămidă, fundație din beton, acoperiş tip şarpantă învelită cu tablă. Regim de înălțime este parter. Poluare normala, ambient linistit.

4. SURSE DE INFORMARE

4.1	Reglementări şi cadru legal. Surse de informare	SEV 100 – Cadru general SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportare SEV 104- Tipuri ale valorii SEV 310 – Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Cadru legal – Legislatia in vigoare Glosar 2022 Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc); Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc; De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează: - Extras de Carte Funciară pentru informare - Plan de situație

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pietei	Participanţii la piaţă imobiliara schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată. 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 supraoferta sau exces de cerere şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi. 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. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, privind proprietăţile, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite sub-pieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei şi dezagregare a proprietăţii. Pentru identificarea pietei imobiliare specifice a proprietatii evaluate, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii: teren intravilan cu categoria de folosinta –arabil. Din punct de vedere geografic, se considera piata terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii si localitatile invecinate situate in partea central-nordica a judetului Braila. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, judetului, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

5.2	Oferta de proprietăți imobiliare similare	Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. In ceea ce priveste oferta de immobile cu destinatie specializata, se observa o lipsa totala dar exista oferte pentru terenuri categoria de folosinta curti-constructii si constructii cu destinatie administrative, sociale. Piata imobilelor construibile din judetul Braila si localitatea Movila Miresii si localitati invecinate este in in stagnare incepind cu 2020 odata cu pandemia de COVID, si s-a accentuat in februarie 2022 odata cu conflictul din Ucraina. Se poate vorbi de o piata inactiva, nestabilizata o piata a carei evolutie nu poate fi anticipata. Oferta in stagnare
5.3	Cerere de proprietăți imobiliare similare	Scaderea si scumpirea finantarii dar si inchiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID si a razboiului din Ucraina, au scazut solvabilitatea cererii. Asteptarile cererii sunt relativ reduse datorita slabei dezvoltari a sectorului agricol, industrial se de prestari servicii in zona si in mediul rural in general.
5.4	Echilibrul pietei (intre cerere/oferta)	A face astazi o apreciere a pietei imobiliare viitoare este riscanta din cauza instabilitatii elementelor economice generata de pandemia de COVID, razboi, a celor financiar-bancare, toate pe fondul deteriorarii nivelului de trai. Stabilizarea pietei imobiliare se va face la o data ce nu poate fi preconizata, deoarece terenurile intravilane vor fi cautate dar numai o data cu cresterea economica. Din compararea cererii existente cu oferta competitiva actuala rezulta ca cererea pentru achizitionarea de terenuri intravilane in mediul rural este, acum, destul de scazuta, datorita in principal decaderii mediului de afaceri, scaderii veniturilor populatiei generata acesti factori fiind influentati de pandemie si de criza energetica,

6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea si descrierea juridica	In conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este *posibila, permisa legal* si *fezabila financiar*. " Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse: - permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala, industriala, agricola, zootehnie), cu tendinte de crestere a ponderii spatiilor de productie agricola, industriala; - utilizarea indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si posibilitatea dotarii cu utilitati publice a amplasamentului sunt in concordanta cu

		cerintele unei dezvoltari industriale; - criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare ; - Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari Practic, tinand cont de tipul terenului de vecinatati, de amplasarea acesteia in zona periferica a satului precum si de utilizarea actuala, cea mai buna utilizare este de teren construibil si pentru constructive, cu destinatie comerciala.

7. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

7.1 Metode de abordare a evaluării

Exista 3 abordări ale evaluării , după cum urmeaza:

a) Abordarea prin piața.

- consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluata, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.

b) Abordarea prin venit.

- consta in analiza capacitatii proprietății evaluate de a genera venituri din inchiriere si estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regula, intr-un an) in valoare prezenta.

c) Abordarea prin cost.

- consta in estimarea costului curent de inlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totala, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluata sa fie mai puțin atragatoare fata de situația când ar fi fost noua.

7.2 Abordarea prin piața

<u>Determinarea valorii de piața a terenului evaluat - S = 1.924 mp</u>

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preturi se cunosc. Abordarea prin piața utilizează procesul de lucru in care estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare si comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluata.

Premiza majora a metodei comparației directe este aceea ca valoarea unei proprietăți imobiliare este in relație directa cu preturile unor proprietăți competitive si comparabile.

In anexa nr. 2 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. In anexa 2 este prezentata determinarea valorii de piață a terenului in cadrul abordării prin piața.

Ajustarea totala bruta - ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: întrucât terenul comparabilei 1 are cel mai mic procent si cea mai mica valoare a ajustării totale brute, recomandam prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai in măsură pentru a reda valoarea de piața estimata pentru terenul liber evaluat, respectiv

2,14 Euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 1.924 mp reprezintă:

4.117 Euro, echivalent 20.250 lei (fara TVA).

Curs BNR din 12.12.2022: 1 euro = 4,9122 lei

7.3 Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeaşi utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât şi costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul şi neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierii. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.

Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodei costurilor unitare ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare. In acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Şchiopu, ed. IROVAL 2009 şi 2010) actualizate pentru perioada 01.08.2022-31.07.2023.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării şi uzurii unui activ în funcțiune şi expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instala]iilor şi echipamentelor ataşate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea şi reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierii fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normată avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizica s-a stabilit pe subansamblele constituente respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje şi instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:
- durata de viață consumata pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora şi durata de viață normată a lor;
- starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea fizică, funcțională şi externă sunt prezentate în fişele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

Metodologia de calcul este prezentată în Fişele de calcul (Anexa nr. 2).

7.4 Abordarea prin capitalizarea venitului

În metodele de randament se calculează veniturile curente generate de proprietate ținând cont de pierderile din cauza neocupării integrale şi/sau a întârzierilor în încasarea lor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății.

Folosind rate de capitalizare sau de actualizare, fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății dată de metodele de randament.

Pentru a estima valoarea proprietății imobiliare voi folosi capitalizarea directă, care transformă nivelul estimat al venitului net aşteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Pentru înțelegerea metodei vom explica nişte termeni folosiți:

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile de utilizare maximă, înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării şi serviciului aferent creditului ipotecar.

Valoarea este dată de formula:

$$\text{Pret} = \frac{VNE}{c}$$

c= rata de capitalizare

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriaşi. Rata de capitalizare se obține prin împărțirea veniturilor nete din exploatare la prețul de vânzare.

Valoarea justă totală se determină prin capitalizarea venitului generat numai de clădirile cu o stare tehnică acceptabilă şi care pot fi uşor închiriate, care se va corecta cu un coeficient de utilitate.

Valoarea justă a activelor neamortizate total se va determina prin scăderea din valoarea totală determinată , a valorilor terenurilor şi a construcțiilor amortizate total.

Metodologia de calcul este prezentată în Fişele de calcul (**Anexa nr. 3**).

Chiria a fost extrasă din contractul de concesiune pentru spațiul fără investiții

8. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării este prezentat în capitolul anterior. Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi destinația evaluării;

- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;

- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Se considera ca metoda comparatiei directe este adecvata, are o precizie ridicata si cantitatea informatiilor a fost suficienta.

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul şi aşteptările pieței imobiliare şi este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul şi utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin piață, metoda comparației directe.

Reconcilierea valorii finale:

Valoarea estimată prin metoda costului de înlocuire:

Valoare estimata stadiu initial = 76.075 lei

Valoarea estimată prin metoda capitalizării venitului este:

Valoare estimata stadiu initial = 33.345 lei

Ca rezultat al investigațiilor şi analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în intravilanul Comuna Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, CV 26, P614/1, P614/2 jud. Brăila, proprietatea UAT Movila Miresii, este de:

Valoare de piata estimata = 76.075 lei

Notă: Valoarea a fost estimată la stadiul inițial din punct de vedere al finisajelor şi dotărilor interioare şi exterioare (nefinisat, aşa cum a fost concesionat de către S.C. MITFAN S.R.L. IANCA prin contractul de concesiune nr. 1650/02.04.2013).

Investițiile ulterioare efectuate de S.C. MITFAN S.R.L. IANCA nu au fost luate în calcul în determinarea valorii de piața la care urmează a fi vândut imobilul.

9. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

9.1 Definitii

Valoarea de piata

Tipul de valoare estimata este *valoarea de piață.*

In conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piața este următoarea:

„Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

9.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obținut acordul scris şi 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.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație şi este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoştință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi 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 micşora 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 obişnuite, 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 depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații şi a eventualelor lor consecințe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris şi aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.

Ipoteze de urbanism:

- nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism si s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face in aceleaşi condiții cu cele actuale
- in absenta unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca proprieratea nu este afectata de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
- evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea in cauza a fost construita in conformitate cu Autorizația de construire si este ocupata si folosita cu respectarea prevederilor legale,
- terenul de fundare este încadrat in categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fara sa necesite masuri speciale. Terenul nu e traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se situează la o adâncime medie

10. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare şi cu ipotezele şi condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de

elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

11. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

12. CONCLUZII

Prezentul raport prezinta valoarea de piață estimata pentru imobil format din:

Valoare estimata teren (abordarea prin comparație directă):
20.250 lei echivalent a 4.680 Euro (7,64 lei/mp)
Suprafața este de 1.924 mp

Valoarea estimată imprejmuire teren (cu materiale folosite la nivelul anului 2013) este de:

Valoare estimata anul 2013 = 10.370 lei

Valoarea estimată a constructiei C1(abordarea prin cost asa cum era la nivelul anului 2013 ca suprafata construita Sc=143 mp, la nivelul finisajelor existente atunci, stare fizica la invelitoare, instalatiilor) este de:

Valoare estimata anul 2013 = 45.455 lei

Total valoare estimata imobil situat in sat Movila Miresii, str. Trandafirilor nr. 768, Cv. 26, P. 614/1, 614/2, format din teren intravilan in suprafata S= 1.924mp si constructie "baie comunala" in suprafata Sc=143mp, la stadiul in care se aflau din punct de vedere al gradului de uzura fizica, ale dotarilor existente, ale finisajelor existente, in momentul incheierii contractului de concesiune nr. 1650/02.04.2013 (lucrarile de investitii efectuate de SC MITFAN PROD SRL ulterior, extindere constructie C1 cu anexa in suprafata construita Sc = 160 mp, compartimentarea si finisajele interioare si exterioare executate in conformitate cu legislatia in vigoare pentru obtinerea avizelor de functionare pentru spatiu de fabricarea pâinii, spatiu comercial si spatiu pentru alimentatie publica, instalatiile electrice, sanitare si de incalzire, constructiile anexe C2 si C3 in suprafata construita totala Sct = 79 mp, reamenajarea terenului si imprejmuirii, nu au fost luate in calcul in determinarea valorii de piata la care urmeaza sa fie vândut imobilul) este:

Valoare estimata de piata in vrderea vânzării = 76.075 lei

Data: Decembrie 2022

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economu Patriciu Cezar



13. ANEXE

13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaşte.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia şi care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile şi beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi şi beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creşterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfăşurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul şi toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci şi minerale, elementele care au fost ataşate terenului, cum ar fi clădirile şi construcțiile de pe amplasament şi toate elementele permanent ataşate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice şi electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât şi deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.