

RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU ACTIVUL STAȚIE DE CARBURANȚI
SITUATĂ ÎN LOCALITATEA BEZNEA,
STR. PRINCIPALĂ, NR. 358/A, COMUNA BRATCA,
JUD. BIHOR**

Client: S.C. BEZNEA S.R.L.

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

1.	EVALUATOR	Dorin Sabău
	Legitimație ANEVAR	Nr. 15869
	Parafa	Nr. 15869 – valabilă 2015
	Firma	ROM SERV PREST S.R.L. ORADEA
	Adresa evaluatorului	STR. GEORGE ENESCU NR.11, ORADEA J05/686/1991, COD FISCAL R 55669 TEL: 0359/800600 FAX: 0259/416975

2.	BENEFICIAR:	Persoană juridică: S.C. BEZNEA S.R.L..
	Adresa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sat Beznea ▪ Str. Principală, nr.358/A, Comuna Bratca, jud. Bihor

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Stație de carburanți si spatiu comercial aferent (magazin ABC, cafenea).
	Proprietar:	Asupra construcțiilor: Persoană juridică: S.C. BEZNEA S.R.L. Asupra terenului: Marușca Viorel-Lup și Marușca Doina
	CLIENT/DESTINATAR	Persoană juridică: S.C. BEZNEA S.R.L.
	Date de identificare:	CUI: RO 26260918 Nr. înreg. Reg. Com.: J05 /1492 /2009 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adresa: Sat Beznea ▪ Str. Principală, nr.358/A, Comuna Bratca, Judetul Bihor
	Adresa proprietății:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sat Beznea ▪ Str. Principală, nr. 358/A, Comuna Bratca, Judetul Bihor ▪ Activul este amplasat pe DJ 764D (Borod-Beiuș) și este singura stație de alimentare cu carburanți pe această rută complet modernizată în anul 2009 (cca. 60 km).

4. DECLARAREA VALORII:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	91.109 LEI echivalent 20.509 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

VALOAREA DE LICHIDARE RECOMANDATĂ (-30%)	63.775 LEI echivalent 14.356 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata.
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare SEV referitor la valoarea de piață în vederea stabilirii ulterioara a valorii de lichidare.
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	30.01.2015



	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,4424 LEI
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Andreea Buhăceanu la data de 28.01.2015.
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dobândirea: Asupra construcțiilor și asupra terenului aferent construcțiilor: S.C. BEZNEA S.R.L. Temei contractual: Contract de Vânzare-cumpărare nr. 9323/22.07.2009. Asupra terenului: Persoane fizice: Marușca Viorel-Lup și Marușca Doina Temei contractual: Contract de Vânzare-cumpărare nr. 1920/12.02.2008. ▪ Dreptul de proprietate: Deplin ▪ Cartea Funciară nr. 50032 <i>Bratca (provenită din 1679)</i>, jud. Bihor ▪ Număr cadastral: 50032 - teren (topo vechi 282) și 50032-C1, 50032 -C2 – construcții. ▪ Mențiuni speciale în Cartea Funciară: nr. 9325/05.07.2011. Act administrativ 10/22.10.2009, emis de Primaria Comunei Bratca, act administrativ nr. 2779/20.06.2011 emis de Primaria Comunei Bratca, Certificat de Atestare a edificării construcției nr. 3014/18.07.2011 BNP Primaria Bratca, Declarația aut. Sub nr. 1462/17.06.2010 BNP Petrean Livia și Petrean Ioana, Acordul nr. 3547/15.07.2011 Imocredit IFN SA, Documentația Cadastrală vizată de OCPI Bihor. Se completează înscrierile de sub C1 în sensul că dreptul de ipoteca înscris se va extinde și asupra construcției C2 în favoarea SC IMOCREDIT IFN SA CLUJ NAPOCA.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: 50032-C1 (clădirea stației) - Ac = 33 mp 50032-C2 (magazin cafenea) - Ac = 74 mp ▪ teren: S_t = 1.354 mp. ▪ TERENUL AFERENT ÎN PROPRIETATE NU FACE OBIECTUL EVALUĂRII ÎN PREZENTUL RAPORT.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A ACTIVULUI	În funcțiune.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediană.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - Str. Principală ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu dublu sens – drum județean: DJ 764D (Borod-Beiuș).

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona mediană. <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: linii de autobuz ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine private. ▪ Unități de învățământ (mediu/superior): Școala Generală. ▪ Unități medicale: dispensarul medical, ▪ Instituții de cult: biserica Ortodoxă, biserica Greco-Catolică. ▪ Sedii de bănci: - ▪ Instituții publice: Primăria ▪ Parcuri: -.
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică ▪ Rețea de apă proprie – puț forat, alimentare cu hidrofor ▪ Rețea publică de telefonie ▪ Altele
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu este cazul
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zonă avantajoasă pt. vad comercial, amplasare favorabilă (unica stație de carburanți pe o porțiune de cca. 60 km). Dotări și rețele edilitare bune. Ambient civilizat. Localitate cu potențial turistic.

10	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La șosea (DJ 764D Borod-Beiuș)
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. cad. 50032-C1 Clădirea stației: 2009 ▪ Nr. cad. 50032-C2 Magazin cafenea: 2011
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect bun, utilități parțiale etc. ▪ Nu se recomandă efectuarea unei expertize tehnice.

11	DESCRIEREA ACTIVULUI
	<p>Nr. cad. 50032-C1 Clădirea stației:</p> <p>Construcție metalică închisă, cu envelopă exterioară de tablă zincată, termoizolație de vată minerală și pereți interiori de ghips-carton. Tâmplărie exterioară: PVC cu geam termopan. Clădirea beneficiază de instalație electrică de iluminat și de încălzire (radiator electric). De asemenea beneficiază de un sistem de supraveghere computerizat cu 3 camere fixe (exterioare).</p> <p>Pompele: 2 buc. fiecare cu 1 piston. Marca: GILBARCO Ltd Anglia, tip H 111-B, prevăzute cu calculator electronic, display LCD, afișaj de cantitate (6 digiți), de valoare (6 digiți), de preț unitar (4 digiți) și interfață serială pt. conectare la sistemul de gestiune; parametri: pompă degazor și traductor de volum tip Gilbarco, generator de impulsuri Kienzle IG 2153.03, piston ZVA cu furtun Elafex; debit minim: 5 l/min, debit maxim: 50 l/min; presiunea maximă: 2,5 bar. Anul producerii: 1985.</p> <p>serie: - 10439 (pompa de benzină) - 10437 (pompa de motorină).</p>

<p>Depozitul de carburanți: 2 rezervoare metalice subterane cu pereți dubli, fundație b.a., cu guri de vizitare în constr. antiexplozivă; conținut: motorină Euro: 6,561 mc, benzină Euro Standard: 19,525 mc. Alimentare: 2 guri de descărcare în cămin comun (inclusiv pt. gurile pt. recuperare vapori). Separatoarele de hidrocarburi: constr. monolită, etanșă, din polietilenă, rezistentă la ape agresive, cu piese sup. telescopice și capace de fontă carosabile; destinație: separarea rezidurilor petroliere din apele de spălare ale platformei și a gurilor de descărcare.</p>
<p>Nr. cad. 50032-C2 Magazin cafea: Construcție din zidarie portanta de blocuri ceramice pe fundatie de piatra, cu șarpanta din lemn si invelitoare de tablă ondulată bituminoasă, termoizolație de vată minerală la pod, pereți interiori de ghips-carton. Tâmplărie exterioară: PVC cu geam termopan. Clădirea beneficiază de instalație electrică de iluminat, a fost bransata la rețeaua comunala de apa și canalizare. Apa caldă este asigurată de un boiler electric, iar încălzirea se realizează cu ajutorul unei sobe care funcționează pe combustibil solid.</p>

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	<p>În ANEXA nr. 1 este prezentat bilanțul de suprafață conform releveului</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 50032-C1 Clădirea stației - Ac = 33 mp ▪ 50032-C2 Magazin cafea - Ac = 74 mp ▪ Suprafața de teren: 1.354 mp. ▪ P.O.T.: 2,36%
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Curenți slabi (telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ radiatoare electrice ▪ Instalațiile sunt întreținute bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la sursă proprie: puț forat, alimentat cu hidrofor ▪ Instalații și dotări noi ▪ Instalațiile sunt întreținute bine.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități parțiale.
OBSERVAȚII	Nu sunt

12.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartea Funciară nr. 50032 Bratca (provenită din 1679), jud. Bihor Număr cadastral: 50032 - teren (topo vechi 282) Teren în intravilan (nr. cad. 50032 - topo vechi 282) Suprafața = 1.354 mp ▪ Amplasare: rurală (Sat Beznea, Str. Principală, nr. 358/A, Comuna Bratca, Judetul Bihor) ▪ Tip drum acces: asfaltat (cu acces direct din Str. Principală)
	DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Platou: teren în plan drept ▪ Formă: regulată
	ÎMPREJMUIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu este
	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nu sunt
	CONCLUZIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil utilizării prezente.

13	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața stațiilor de carburanți amplasate în localități mici, cu potențial turistic (în zone de acces spre obiective de agrement).
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe și terenuri agricole. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: localitate sediu de comună în zona premontană.
	OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ redusă
	CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ redusă
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PIAȚĂ ÎN REGRES.
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Raportat la pompe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 80.000 LEI/pompă ▪ Maxim: 105.000 LEI/pompă (stații care dețin motel, restaurant și alte servicii)
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tendință de scadere a OFERTEI Rezultatul cercetării: piața înregistrează un regres pronunțat.

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
Standardele de Evaluare ANEVAR: SEV – EDIȚIA 2014 și Ghidurile de Evaluare editate de IROVAL SRL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportarea evaluării ▪ SEV 220 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ GME 600 – Evaluarea întreprinderii ▪ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTĂRI	Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat de către Conferința Națională a ANEVAR, prin hotărârea 3/05.04.2014, publicată în Monitorul Oficial nr. 275/05.04.2014

14.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productivă).

În opinia noastră, având în vedere conformarea proprietății și ținând cont de caracteristicile acesteia, C.M.B.U. este cea actuală și anume cea de tip comercial (stație pecc și spațiu comercial - magazin cafea).

14.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe
În ANEXA nr.2 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute. VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	91.109 LEI echivalent 20.509 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14.3. Abordarea (evaluarea) prin capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)
În ANEXA nr.4 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate din chirie. VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE	106.618 LEI echivalent 24.000 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

15. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a, 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.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. 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, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. 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.
2. 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 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 și 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 și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și 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) și responsabilă.
4. 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.
 5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și 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 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.
 7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. 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.
 10. 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 – sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv unor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

15.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: sursa on-line, septembrie 2014.
 - pentru COMPARABILA 2: sursa on-line, octombrie 2014.
 - pentru COMPARABILA 3: sursa on-line, octombrie 2014.

- Rata de capitalizare a fost determinată conform datelor culese de pe piață referitor la prețurile de vânzare și chiriile practicate.

16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și 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 activitatea sa, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 28.01.2015.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea 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 mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE (NOI), A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA (NOASTRĂ) ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	91.109 LEI echivalent 20.509 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	
VALOAREA DE LICHIDARE RECOMANDATĂ (-30%)	63.775 LEI echivalent 14.356 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Data evaluării este 30.01.2015, dată la care este valabilă valoarea estimată.

Curs BNR la data evaluării; 1 EURO = 4,4424 LEI

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind, cea mai bună estimare, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii juste, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

EVALUATOR:
Ec. Dorin Sabău

S.C. ROM SERV PREST S.R.L.

