

Elemente de identificare raport (nume client, tip imobil, localitate)

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE TIP APARTAMENT, PENTRU
GARANTAREA CREDITELOR**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 111 / 10.10.2006	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr. 333 / 11.10.2006
------------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----------------------------

1. EVALUATOR	EVALUATOR	SC Firma / P.F.A. POPESCU Ion
	Legitimație ANEVAR	Nr. XXXX / 200_
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	50.000 EURO / nr. 1441 /200_
	Reprezentant – funcția	Georgescu Vasile - administrator
	Expert evaluator	Romica Radu
	Parafa	Nr. XXXX – valabilă 200_
	Adresa evaluatorului	§ Orașul: BUCUREȘTI § Strada/ B-dul. Onești nr. 26, bloc V53d, scara 1, etaj 2, apartament 5, sector 3 § Telefon: 0777.333.111; 777.77.99, Fax: 777.77.88 § E-mail: popescu.ionut@xxx .
2. CLIENT		Persoană fizică: VASILESCU Ilie / Persoană juridică: HVB Bank / S.C. "TEXA REI" S.R.L.
	Adresa	§ Orașul: BUCUREȘTI § Strada/ B-dul. Onești nr. 26, bloc V53c, scara 1, etaj 2, apartament 5, sector 3 § Telefon: 0777.333.111; 772.77.99 § Fax: 777.77.88 § E-mail: hvb@xxx .
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizică: IONESCU Ilie/ Persoană juridică: S.C. "AXA DOI" S.R.L. /

3. PROPRIETATEA EVALUATA		Apartament cu X camere situat la etajul (parter) în bloc (vilă) cu P+Y nivele, cu spații comerciale la parter
	Proprietar	Persoană fizică: IONESCU Ilie/ Persoană juridică: S.C. "AXA DOI" S.R.L.
	Adresa proprietății	§ Orașul: BUCUREȘTI § Strada/ B-dul. Onești nr. 26, bloc V53c, scara 1, etaj 2, apartament 5, sector 3

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	200.000 LEI echivalent 55.000 EUR
-----------------------------------	--

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Garantare credit
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către (nume și prenume inspector) la data de 27.02.2006.
	DATA EVALUĂRII	29.02.2006
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	
CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 3,6161 LEI (și pentru alte valute, în funcție de cerințele beneficiarului)	

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>§ Dobândirea: Temei legal: Hotărârea comisiei județene/ hotărârea judecătorească, definitivă, în cazul apartamentelor restituite în natură, conform Legii Nr. 112/1995 cu modificările și completările ulterioare; - Decizia/dispoziția de aprobare a restituirii în natură, emisă conform Legii Nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare; - Decizia de restituire în natură emisă de Comisia Centrală pentru Stabilirea Despăgubirilor, conform Titlului VII din Legea Nr. 245/2005 cu modificările ulterioare.</p> <p>Temei contractual: Contract de vânzare/ cumpărare încheiere de autentificare nr. 1234/29.02.2006/ Contract de schimb, încheiere de autentificare nr. /29.02.2006 / Donație – Act de donație autentificat cu nr. 5678 / 31.02.2006 / Certificat de moștenitor autentificat cu nr. 345 / 30.02.2006 În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate/ a provenienței proprietății</p> <p>§ Dreptul de proprietate: Deplin/ Condominium/ Cu clauză/ Cu servitute, Închiriat, În litigiu, În sechestru etc. (Altă situație) § Cartea Funciară nr. 3222, localitatea Buftea, județ Ilfov § Număr cadastral: 23/0;1 § Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Cu drept de uzufruct viager în favoarea XXX / ipotecat în favoarea YYY § Extras de Cartea Funciară: nr. / 23.01.2006, ANCPI sector / județ Ilfov În ANEXA nr. 2 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară</p>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<p>§ ABSENTA CĂRȚII FUNCiare: În cazul în care evaluarea este realizată de către evaluatorul angajat al unei bănci, se va preciza prevederea din norma Băncii. În alte cazuri, evaluatorul va face precizările care se consideră necesare § Extras vechi de Carte Funciară: În cazul în care evaluarea este realizată de către evaluatorul angajat al unei bănci, se va preciza prevederea din norma Băncii. În alte cazuri, evaluatorul va face precizările care se consideră necesare</p>
	MENȚIUNI 2: Abateri de la înscrierea din Cartea Funciară	<p>§ Ex: Transformat din apartament cu 4 camere în apartament cu 3 camere prin recompartimentare cu autorizație sau fără § Eroare la înregistrarea datelor (adresa eronată/ numele proprietarului eronat etc.)</p>
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	§ Se vor prezenta date despre prețul de tranzacție anterior evaluării cu menționarea datei tranzacției
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA	<p>§ (Se va menționa existența documentației cadastrale)</p> <p>§ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Au = 77,77 mp</p>

CADASTRALA	<p>§ Cota indiviză de teren: $S_i = 2,15 \text{ mp}$ În ANEXA nr. 3 este prezentată copia xerox a planului de situație În ANEXA nr. 4 este prezentată copia xerox a relevului proprietății sau relevul efectuat de către evaluator</p>
------------	---

9. SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<p>Ocupat de proprietar, închiriat, liber, eliberabil la vânzare sau în termen de ... zile / săptămâni / luni etc.;</p> <p>Transformat în birou de firmă / cabinet medical / magazin etc.</p>
--------------------------------------	---

10. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	<p>Ultracentral, Central, Median, Periferic. Se propune menționarea identificatorului zonal, dacă acesta este disponibil. Ex: zona „0”, sau „1” sau etc. Se va menționa denumirea cartierului / zonei așa cum apare în anunțurile publicitare</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p>§ Auto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - B-dul. XXX - Strada - B-dul. YYY <p>§ Magistrale metrou: Magistralele 2 și 3 cu acces la stația „Piața Victoriei”</p> <p>§ Feroviar: stația Gara de Nord (sau ruta: Bacău – Pașcani, București – Cluj etc.)</p> <p>§ (Naval: Dacă este cazul)</p> <p>§ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate / neasfaltate / cu multe benzi pe sens / înguste (crează blocaje) etc.</p>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <p>§ Cartier rezidențial de vile, blocuri de locuințe, zona industrială, comercială etc.</p> <p>In zona se află sau NU se află</p> <p>§ Rețea de transport în comun în apropiere/ la distanță, cu mijloace de transport (in)suficiente</p> <p>§ Unități comerciale în apropiere/ la distanță: magazine (in)suficiente, bine/slab aprovizionate cu mărfuri de bună/slabă calitate, piață agroalimentară, magazine de lux, supermarket-uri (Carrefour, Mall, Cora, Metro etc.)</p> <p>§ Unități de învățământ (mediu/ superior)</p> <p>§ Unități medicale (Spitalul Județean, Spitalul Universitar de Urgență etc.)</p> <p>§ Instituții de cult</p> <p>§ Sedii de bănci</p> <p>§ Instituții guvernamentale</p> <p>§ Muze</p> <p>§ Parcuri („Regina Maria” etc.)</p> <p>§ Lacuri („Herăstrău” etc.)</p> <p>§ Cursuri de apă (Canalul „BEGA” etc.)</p> <p>§ Altele</p>
UTILITĂȚI EDILITARE	<p>§ Rețea urbană de energie electrică: existentă sau inexistentă</p> <p>§ Rețea urbană de apă: existentă sau inexistentă</p> <p>§ Rețea urbană de termoficare: existentă sau inexistentă</p> <p>§ Rețea urbană de gaze: existentă sau inexistentă</p> <p>§ Rețea urbană de canalizare: existentă sau inexistentă</p> <p>§ Rețea urbană de telefonie: existentă sau inexistentă</p> <p>§ Altele</p>
GRADUL DE POLUARE	<p>§ Absența poluării sau</p> <p>§ Poluare intensă fonică</p> <p>§ Idem cu noxe auto</p> <p>§ Poluare chimică (de la fabrica „XXX”)</p> <p>§ Altele</p>
AMBIENT	<p>§ Liniștit</p> <p>§ Trafic auto intens</p>

	<p>§ Dezolant</p> <p>§ Alte caracteristici</p>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință (periferică etc.), amplasare (deosebit de) favorabilă, nefavorabilă etc. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare sau nu. Poluare redusă sau accentuată. Ambient civilizat sau nu.

11. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	<p>§ BLOC DE LOCUINȚE S+P+10E (subsol tehnic, parter comercial) sau</p> <p>§ VILA D+P+2E+M</p> <p>§ Etaj 9</p>
ANUL PIF	§ 1987
LOCUINȚE PE PALIER	4
ORIENTARE	<p>§ Fațada blocului</p> <p>§ Cardinal: NORD-EST</p>
CARACTERISTICI	<p>§ Structura: cadre b.a, diafragme b.a. etc.</p> <p>§ Închideri perimetrare: zidărie cărămidă / BCA cu termoizolație suplimentară / panouri prefabricate etc.</p> <p>§ Acoperiș: terasă / pod cu structură lemn, învelitoare tablă / țiglă etc.</p> <p>§ Dotare cu interfon în funcțiune</p> <p>§ Aspect exterior: cu degradări ale finisajelor</p> <p>§ Aspect interior: îngrijit / neîngrijit / subsol inundat etc</p> <p>§ Număr de restanțieri la plata întreținerii: mic / mare</p> <p>§ Probleme de alimentare cu apa caldă (informații din surse locale - locatari)</p> <p>§ Număr mediu de debransări cu/fără centrale termice proprii</p>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<p>Se fac precizări cu privire la starea generală a blocului care poate conduce la acceptarea sau refuzarea luării în garanție a apartamentului</p> <p>§ Probleme cu aspectul interior, cu alimentarea cu utilități / infiltrații ape meteo la terasă (informații din surse locale - locatari) etc.</p> <p>sau</p> <p>§ Aspect îngrijit, utilități complete etc.</p> <p>§ Este / nu este (se recomandă sau nu) efectuarea unei expertize tehnice</p>

12. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	<p>În ANEXA nr. 5 este prezentat bilanțul de suprafață conform relevului cadastral/ efectuat de către evaluator (eventual, conform codului de măsurare)</p> <p>§ Au (aria/suprafața utilă) = 100,15 mp</p> <p>§ Ac (aria/suprafața construită – dacă este cazul, pentru apartamente situate în vile, de ex.) = 125,65 mp</p>
GRADUL DE CONFORT (opțional)	§ Confort: 2
TÂMPLĂRIE	<p>§ Exterioară: ferestre tâmplărie lemn/ metal/ profile PVC cu geam termopan, jaluzele rulou exterioare din lemn, ușa intrare metalică/ lemn etc.</p> <p>§ Interioară: uși celulare/ lemn plin/ profile PVC – vitrate etc.</p>
FINISAJE	<p>§ Superfinisare (de rafinament) / superioare / medii / inferioare</p> <ul style="list-style-type: none"> - parchet (esență tare/ exotic/ lamelar)/ gresie/ mochetă/ linoleum în camere: 70 mp - gresie/ mozaic lustruit/ dale mozaicate/ linoleum în bucătărie, grupuri sanitare, hol, balcon (logie): 55 mp - faianță bucătărie, grupuri sanitare: H = 2,20 m, 55 mp - jocuri geometrice din rigips - stucatură gips - zugrăveli humă/ var/ vopsele lavabile etc. - alte: lambriuri Al / lemn lăcuit etc.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> § Normale § Sistem de supraveghere § Curenți slabi (telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> § Termoficare oraș/ centrală termică proprie, corpuri radiante fontă (Al, oțel) § Alt tip de încălzire: sobe cu gaze, sobe cu lemne, încălzire cu aparate electrice, cu generatoare de aer cald etc. § Instalații noi / vechi (ne) întreținute bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> § Din rețeaua orașului / sursa proprie etc. § Instalații și dotări noi (de calitate superioară sau medie)/ vechi § Instalațiile sunt (ne) întreținute bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> § Din rețeaua orașului etc. § Alimentează aragazul (și centrala termică proprie) § Instalații și dotări noi (de calitate superioară sau medie)/ vechi § Instalațiile sunt (ne) întreținute bine
CONCLUZIE PRIVIND DESCRIEREA APARTAMENTULUI	<p>Se descriu sumar aspectele negative și/sau pozitive:</p> <ul style="list-style-type: none"> § Probleme cu aspectul interior, cu alimentarea cu utilități etc. sau § Aspect îngrijit, utilități complete etc. § Degradări constatate la tâmplărie, instalații sanitare, închideri (fisuri în pereți) etc. § Alte aspecte: încălzire cu lemne etc.

13. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	§ Piața locuințelor rezidențiale amplasate în blocuri de locuințe/ vile
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> § Zona rezidențială de blocuri de locuințe, vile, zona industrială, comercială etc. § Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare/ în stagnare/ în amenajare / în declin etc. § Din punct de vedere economic: oraș/ zonă cu economie (in)activă, în dezvoltare, în regresie, șomaj ridicat/ redus etc. § Informații despre taxele și impozitele locale:
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> § În creștere/ scădere/ stagnare sau § Bună/ medie/ săracă
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> § În creștere / scădere / stagnare sau § Bună/ medie/ săracă
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> § Dezechilibru în favoarea OFERTEI/ CERERII sau § Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> § Minimum: 30.000 EURO echivalent 100.000 LEI § Maximum: 65.000 EURO echivalent 200.000 LEI
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> § Minimum: 200 EURO / lună § Maximum: 350 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> § Dezechilibru în favoarea OFERTEI/ CERERII; § Tendința de creștere în favoarea OFERTEI/ CERERII REZULTĂ: posibilitatea reducerii/ creșterii prețurilor/ chiriei etc. ANEXA nr. 6 cuprinde extrase privind prețurile/ chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.

14. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA 2007	§ IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare § IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață § IVS 3 – Raportarea evaluării § IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului § GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare § Altele – dacă este cazul
CADRU LEGAL	§ După caz.
ALTE REGLEMENTARI	§ Dacă este cazul

14.1. Abordarea prin comparația vânzărilor

In ANEXA nr. 7 este prezentata determinarea valorii de piață prin comparația vânzărilor.

VALOAREA DE PIATA PRIN COMPARATIA VÂNZĂRILOR	200.000 LEI echivalent 55.000 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14.2. Abordarea prin cost

In ANEXA nr. 8 este prezentată determinarea valorii prin abordarea prin cost.

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	206.000 LEI echivalent 57.000 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14.3. Abordarea prin capitalizarea venitului

In ANEXA nr. 9 este prezentata determinarea valorii de piață prin capitalizarea venitului generat de proprietate din chirie/ pe baza MCB.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI	163.000 LEI echivalent 45.000 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

OBSERVAȚII:

1. Rata de capitalizare sau a MCB se calculează pe baza datelor de piață.
2. Cheltuielile și gradul de neocupare se argumentează de către evaluator.
3. În calcul pot fi introduse, cu valori de închiriere corespunzătoare și tratate corespunzător, suprafețele aferente boxelor sau garajelor, dacă acestea există și fac obiectul închirierii.
4. Ca variantă, se poate utiliza „multiplicatorul chiriei brute”.

15. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

§ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

OBSERVAȚII:

Dacă se determină un alt tip de valoare, diferit de valoarea de piață, se vor face precizările corespunzătoare.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor 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. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
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 evaluării.
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 în 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, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală 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, 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 nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
9. Conținutul acestui raport este confidențial 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.
10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
11. 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 altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea 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.

15.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare va fi completat cu cel puțin 2 fotografii din care să rezulte încadrarea blocului în zona în care se afla proprietatea și minimum 3 fotografii din interiorul apartamentului. În mod necesar și când este cazul, fotografiile de interior vor prezenta imagini cu aspecte negative care au influență asupra valorii, prin reducerea acesteia (ANEXA nr. 10).

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI.

15.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare, după modelul următor:

§ Prețurile de tranzacționare/ ofertare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pentru COMPARABILA 1: noul/ vechiul proprietar;
- pentru COMPARABILA 2: notariat;
- pentru COMPARABILA 3: agenția imobiliară X.
- pentru COMPARABILA 4 – 5: etc.

§ Costul de înlocuire brut a fost adoptat conform: **sursa de informare**

§ Rata de capitalizare a fost calculată conform: **explicație.**

16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun 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, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile 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, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, 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. OPINIA FINALA

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 DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ	163.000 LEI echivalent 45.000 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN	COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR/ Altă abordare
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

nume și prenume

SOCIETATEA COMERCIALĂ

Reprezentant/Administrator

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și

SEMNĂTURA

**ȘTAMPILA SOCIETĂȚII
COMERCIALE**

și

SEMNĂTURA CONDUCĂTORULUI

ANEXE

- ANEXA nr. 1:** Contract de vânzare/ cumpărare/ certificat de moștenitor etc.
- ANEXA nr. 2:** Încheiere de intabulare în Cartea Funciară/ extras de Carte Funciară
- ANEXA nr. 3:** Plan de situație
- ANEXA nr. 4:** Releveul proprietății
- ANEXA nr. 5:** Bilanțul de suprafețe conform releveului cadastral/ efectuat de către evaluator
- ANEXA nr. 6:** Extrase privind preturile/ chiriile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 7:** Determinarea valorii de piață prin comparația vânzărilor
- ANEXA nr. 8:** Determinarea valorii prin abordarea prin cost
- ANEXA nr. 9:** Determinarea valorii de piață prin capitalizarea venitului
- ANEXA nr.10:** Fotografii color