

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP „TEREN LIBER” PENTRU GARANTARE CREDIT

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. _____	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr. _____
----------------------------------	-----------	------------------------------	-----------

1.	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 (cel care plătește executarea raportului)	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 V53d, scara 1, etaj 2, apartament 5, sector 3 § Telefon: 0777.333.111; 772.77.99 § Fax: 777.77.88 § E-mail: hvb@xxx / etc.
	DESTINATARUL RAPORTULUI (cel care beneficiază de raport – de regulă banca creditoare)	

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	TEREN (tip) intravilan (categoria de folosință: curte, construcții, arabil, fâneață, vie, livadă, pădure, luciu de apă, etc.) / extravilan - tip acces (direct/ servitute) - suprafața..... - deschidere..... - regim juridic..... - îngrădit/neîngrădit - menționarea regimului economic și tehnic al terenului, conform regimului urbanistic
	Proprietar	Persoană fizică: IONESCU Ilie/ Persoană Juridică: S.C. “AXA DOP” S.R.L.
	Adresa proprietății	§ Orașul: BUCUREȘTI § Strada/B-dul. Onești nr. 26, sector 3 § Tarla parcela (in cazul în care este extravilan) Se va specifica, după caz, numele cartierului în care este amplasat terenul, așa cum este întâlnit în anunțurile publicitare.
	Condiții limitative deosebite	Neconcordante cu documente de proprietate și de cadastru; Alte mențiuni: existența unor construcții neintabulate, condiții deosebite (poluare, inexistența unui drum de acces, existența în apropiere a liniilor de înaltă tensiune etc)

	Observații	Orice aspect care poate determina acceptarea în garanție a terenului sau care are influență asupra valorii evaluate (rezumat).
4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	200.000 LEI echivalent 55.000 EUR
5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Garantare credit
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	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>§ DESCRIEREA TERENULUI conform actelor de proprietate:_____</p> <ul style="list-style-type: none"> • DIFERENȚE constatate cu ocazia inspecției:_____ • Lista actelor de proprietate: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 247/2005 cu modificările ulterioare. - Contract de vânzare/cumpărare autentificat sub nr. ../..... - Contract de schimb, încheiere de autentificare nr./29.02.2006 - Donație – Act de donație autentificat cu nr... /..... - Certificat de moștenitor autentificat cu nr...../..... - actul constitutiv al societății comerciale privind aportul în natura al bunului imobil - hotărârea adunării generale a acționarilor de fuziune/ divizare a societății comerciale și certificatul de înmatriculare de la registrul comerțului privind înregistrarea fuziunii/divizării societății comerciale - act adițional la actul constitutiv al societății comerciale care se divide sau fuzionează <p>§ Dreptul de proprietate: Deplin/ Condominium/ Cu clauză/ Cu servitute, Închiriat, În litigiu, În sechestru etc. (Altă situație)</p> <p>§ Cartea Funciară nr. 3222, localitatea Buftea, județ Ilfov</p> <p>§ Număr cadastral: 23/ 0;1</p> <p>Mențiune*: se recomandă precizarea cadastrală a cotei indivize/ servituții, fără a fi inclusă în evaluare.</p> <p>§ Mențiuni speciale în Cartea Funciară (sarcini): Cu drept de uzufruct viager în favoarea XXX/ ipotecat în favoarea YYY</p> <p>Extras de Cartea Funciară: nr... / 23.01.2006, ANCPI sector/ județ Ilfov (ANEXA NR. 10)</p>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<p>§ Absența cărții funciare</p> <p>§ Extras vechi de Carte Funciară</p>
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	§ Eroare la înregistrarea datelor (adresa eronată/ numele proprietarului eronat/ nr. cadastral eronat/ nr. eronat de carte funciară etc.)
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<p>§ (Se va menționa existența documentației cadastrale / documentație topo acolo nu exista documentație cadastrală)</p> <p>§ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală/ documentația topo:</p>

		<p>§ TEREN: $S_i = \dots\dots\dots$ mp, din care cota indiviză: Mențiune*: se recomandă precizarea cadastrală a cotei indivize/ servituții, fără a fi inclusă în evaluare. În ANEXA NR. 11 este prezentat planul de situație (documentația cadastrală).</p>
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	<p>Teren liber de construcții cu destinație.....(conform înscrierii din ultimul act de reglementare – certificat de urbanism ori alt astfel de document - și constatat de evaluator cu ocazia inspecției), cu precizarea indicatorilor tehnici POT și CUT. Teren cultivat cu / necultivat</p>
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE Se completează diferențiat, funcție de zonă: urban sau rural	<p>URBANĂ: Ultracentral, Central, Median, Periferic. Se propune menționarea identificatorului zonal, dacă acesta este disponibil. Ex: zonă „0” sau „1” sau etc. Se va specifica, după caz, numele cartierului în care este amplasat terenul, așa cum este întâlnit în anunțurile publicitare.</p> <p>RURALĂ: Ultracentral, Central, Median, Periferic. Se propune menționarea identificatorului zonal, dacă acesta este disponibil. Ex: zonă „0” sau „1” sau etc. Se va menționa distanța localității până la cel mai apropiat centru urban și numele acestuia.</p>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<p>§ Auto: - B-dul. XXX - Strada - Bdul. YYY</p> <p>§ Magistrale metrou: Magistralele 2 și 3 cu acces la stația „Piața Victoriei”</p> <p>§ Feroviar: stația Gara de Nord (sau ruta: Bacău – Pașcani, etc.)</p> <p>§ (Naval: Dacă este cazul)</p> <p>§ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate/ neasfaltate/ cu multe benzi pe sens/ înguste (creează blocaje) etc.</p>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <p>§ Cartier rezidențial de vile, blocuri de locuințe, zona industrială, comercială etc. În zonă 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, Sedii de bănci, Instituții guvernamentale, Muzee</p> <p>§ Parcuri („Regina Maria” etc.), Lacuri („Herăstrău” etc.)</p> <p>§ Cursuri de apă (Canalul „BEGA” etc.)</p> <p>§ Altele</p>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<p>§ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă sau inexistentă (se va menționa distanța până la cel mai apropiat stâlp de energie electrică)</i></p> <p>§ Rețea urbană de apă: <i>existentă sau inexistentă</i></p> <p>§ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă sau inexistentă</i></p> <p>§ Rețea urbană de gaze: <i>existentă sau inexistentă</i></p> <p>§ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă sau inexistentă</i></p> <p>§ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă sau inexistentă</i></p> <p>§ Altele</p>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale	<p>§ Absența poluării sau</p> <p>§ Poluare intensă fonică</p> <p>§ Poluare cu noxe auto</p>

evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> § Poluare chimică (de la fabrica „XXX”) § Altele
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> § Liniștit § Trafic auto intens § Dezolant § Alte caracteristici
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	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.

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> § Amplasare : central/ median/ periferic § Suprafața: S = 234 mp § Deschiderea la stradă: 18 ml § Tip drum acces: pietruit, asfaltat, etc. § Regim juridic pentru drum: public, proprietate exclusivă/ indiviziune, drept de servitute
DESCRIERE	<p>Dimensiuni LxI Forma: regulată/neregulată Inclinare: plat, cu denivelări, pantă lină, abrupta, etc. Stare teren: neexploatat, cultivat, etc; Caracteristici conf. CU (dacă acesta exista): POT, CUT, altele Utilități existente pe proprietate: energie electrica, altele Utilități existente în zona : apa/gaze, etc. (cu menționarea aproximativă a distanțelor până la acestea) Alte observații</p>
RESTRICȚII	<ul style="list-style-type: none"> § Privind construirea § Altele

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	§ Piața terenurilor
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> § Zonă rezidențială de blocuri de locuințe, vile, zonă industrială, comercială etc. § Din punct de vedere edilitar: zonă 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: se pot da informații despre cuantumul taxelor, dacă se cunosc
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> § În creștere / scădere / stagnare sau § Bună / medie / săracă
CEREREA DE TERENURI 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 TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> § Minim: 50.000 EURO echivalent LEI § Maxim: 300.000 EURO echivalent LEI § Minim: EURO/mp § Maxim: EURO/mp
Opțional: PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> § Minim: 25.000 EURO echivalent LEI § Maxim: 50.000 EURO echivalent LEI § Minim: EURO/mp § Maxim: EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE	§ Dezechilibru în favoarea OFERTEI / CERERII; Tendință de creștere în

PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	favoarea OFERTEI / CERERII § REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea reducerii/ creșterii prețurilor VANDABIL, GREU VANDABIL, NEVANDABIL Se vor anexa oferte care susțin elementele de piață cuprinse în prezentul raport.
----------------------------------	--

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI 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 – după caz
ALTE REGLEMENTĂRI	Dacă este cazul

12.1 Evaluarea prin metoda comparației vânzărilor

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației vânzărilor.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR	200.000 LEI echivalent 55.000 EUR
---	--

12.2 Evaluarea prin metoda parcelării și dezvoltării

În ANEXA nr. 2 este prezentată determinarea valorii prin metoda parcelării și dezvoltării.

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA PARCELĂRII ȘI DEZVOLTĂRII	206.000 LEI echivalent 57.000 EUR
---	--

12.3 Evaluarea prin metoda repartizării (alocării)

În ANEXA nr. 3 este prezentată determinarea valorii prin metoda repartizării (alocării).

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA REPARTIZĂRII (ALOCĂRII)	206.000 LEI echivalent 57.000 EUR
---	--

12.4 Evaluarea prin metoda extracției

În ANEXA nr. 4 este prezentată determinarea valorii prin metoda extracției.

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA EXTRACȚIEI	206.000 LEI echivalent 57.000 EUR
--	--

12.5 Evaluarea prin metoda reziduală

În ANEXA nr. 5 este prezentată determinarea valorii prin metoda reziduală.

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA REZIDUALĂ	206.000 LEI echivalent 57.000 EUR
---	--

12.6 Evaluarea prin metoda capitalizării rentei funciare (chiriei)

În ANEXA nr. 6 este prezentată determinarea valorii prin metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA CAPITALIZĂRII RENTEI FUNCIARE (CHIRIEI)	206.000 LEI echivalent 57.000 EUR
---	--

OBSERVAȚIE:

Rata de capitalizare se calculează pe baza datelor de piață și se prezintă în ANEXA nr. 7.

PRECIZARE:

Metoda comparației vânzărilor poate fi acceptată ca singură metodă de evaluare, numai în cazul în care cantitatea și calitatea informațiilor folosite sunt relevante și suficiente.

Când comparația vânzărilor nu este posibilă, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare (minim 2).

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 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 preț 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.

13.2 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 neschimbate 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 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).

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, **surse pe care le va indica în raportul de evaluare**. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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 unei autorități judiciare.
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 și a creditorului (**prin creditor se va include orice unitate a creditorului și/sau orice prepus al acestuia care lucrează în interesul creditorului**), 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 altor 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 asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

OBSERVAȚIE: Este preferabil ca evaluatorul să ia în considerare și să prezinte atâtea ipoteze și condiții limitative, câte consideră că sunt real necesare, în raport cu situația concretă și pentru protecția sa.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu 6 fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zonă. (ANEXA nr. 8) **(În mod necesar și când este cazul, fotografiile vor prezenta imagini cu aspecte negative care au influență asupra valorii prin reducerea acesteia).**

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.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta în ANEXA nr. 12 sursele de informare, după modelul următor (exemplu):

Prețurile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- pentru **COMPARABILA 1:** noul / vechiul proprietar (date de identificare);
- pentru **COMPARABILA 2:** notariat (date de identificare);
- pentru **COMPARABILA 3:** agenția imobiliară X (date de identificare);
- pentru **COMPARABILA 4:** agenția imobiliară X (date de identificare);
- pentru **COMPARABILA 5:** agenția imobiliară X (date de identificare);
- etc.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca 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 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, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile 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.
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, nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII DE PIAȚĂ 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 (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	163.000 LEI echivalent 45.000 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE/ Altă metodă
VALOAREA 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 Determinarea valorii de piață prin metoda comparației vânzărilor
- ANEXA nr. 2 Determinarea valorii de piață prin metoda parcelarii și dezvoltării
- ANEXA nr. 3 Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda repartizării (alocării)
- ANEXA nr. 4 Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda extracției (prin scădere)
- ANEXA nr. 5 Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda reziduală
- ANEXA nr. 6 Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda capitalizării rentei funciare (chiriei)
- ANEXA nr. 7 Determinarea ratei de capitalizare
- ANEXA nr. 8 Fotografii ale proprietății
- ANEXA nr. 9 Contract de vânzare/cumpărare / certificat de moștenitor etc.
- ANEXA nr. 10 Extras de Carte Funciară
- ANEXA nr. 11 Plan de situație (documentație cadastrală)
- ANEXA nr. 12 Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății