

ROMANIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
CONSILIUL LOCAL

## **HOTĂRÂREA nr.422**

### **din 23 07 2009**

*privind trecerea din domeniul public al municipiului Galați în domeniul privat al municipiului Galați administrat de Consiliul Local Galați a terenului în suprafață de 7,65ha , amplasat în Tarlaua 14, Parcela 47/1/1, 49/1 – Lot 1 și Parcela 47/7 – Lot2 - extravilanul comunei Vădeni, Județul Brăila și schimbul acestuia cu terenul în suprafață de 7,65ha, proprietatea privată a județului Brăila, administrat de Consiliul Județean Brăila, amplasat în tarlaua 30, Parcela 137 - extravilanul comunei Vădeni, Județul Brăila, și trecerea acestuia în domeniul public al statului și administrarea Ministerului Sănătății, pentru realizarea obiectivului de investiții „Spitalul Regional de Urgență Brăila - Galați”*

*Inițiator: Primarul municipiului Galați, ing. Dumitru Nicolae;*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 492/ 21 07 2009*

*Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 23 07 2009;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 74 934/21 07 2009, a inițiatorului- Primarul municipiului Galați, ing. Dumitru Nicolae;*

*Având în vedere raportul de specialitate nr.74 928/21 07 2009, al Direcției Gestiunea Patrimoniului;*

*Având în vedere raportul de avizare al comisiei de buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului;*

*Având în vedere prevederile art.10, alin.2 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;*

*Având în vedere prevederile art. 1405 din Codul Civil;*

*Având în vedere prevederile art. 36, alin.1, alin.2, lit.”c” și art.124 din Legea Administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

*În temeiul art. 45, alin. 1 din Legea Administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;;*

## ***H O T Ă R Ă Ș T E***

***Art.1*** – *Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Galați în domeniul privat al municipiului Galați, administrat de Consiliul Local, a terenului în suprafață de 7,65ha, amplasat în Tarlaua 14, Parcela 47/1/1, 49/1 – Lot 1 și Parcela 47/7 – Lot2, conform planului de situație(anexa 3), care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

***Art.2*** – *Se aprobă schimbul de terenuri dintre Consiliul Local Galați și Consiliul Județean Brăila:*

- 1.*** *Municipiul Galați **predă** în proprietatea județului Brăila suprafața de 7,65 teren situat în Tarlaua 14, Parcela 47/1/1, 49/1 – Lot 1 și Parcela 47/7 – Lot2 – extravilanul comunei Vădeni (**Anexa nr. 3**);*
- 2.*** *Județul Brăila **predă** în proprietate Municipiului Galați suprafața de 7,65ha teren situat în Tarlaua 30, Parcela nr. 137 – extravilanul comunei Vădeni (**Anexa nr. 4**).*

***Art.3*** – *Se însușesc Rapoartele de evaluare ale terenurilor care fac obiectului schimbului prevăzut la art.2, conform anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotarare.*

***Art.4*** - *Cheltuielile privind perfectarea contractului de schimb se vor plăti în cote egale de către Consiliul Local Galați și Consiliul Județean Brăila*

***Art.5-*** *Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

*Art.6– Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

*Președinte de ședință  
Trif Viorel*

*Contrasemnează  
Secretarul municipiului Galați  
Grigore Matei*

**RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA IMOBILIARA**  
**--EVALUARE--**

**I. INTRODUCERE:**

Subsemnatii: Ing.CARLUGEA ELIODOR, domiciliat in Braila, str. Rahova, nr. 260, apt.nr.3, expert tehnic, cu legitimatia nr. 2/1993, eliberata de Corpul Expertilor Tehnici din ROMANIA, FILIALA BRAILA, si expert proprietati imobiliare, cu legitimatia nr. 3376, eliberata de ANEVAR-BUCURESTI, si Dr.ing. MARIN GHEORGHE, expert tehnic, cu legitimatia nr. 253-4620 ,eliberata de Ministerul Justitiei,

urmare solicitarii S.C."INFOTOP"-SRL-Braila, reprezentata de ing. JIANU NICOLAE, pentru evaluarea terenului necesar realizarii obiectivului,,SPITAL REGIONAL", in zona digului BRAILA-GALATI, judetul BRAILA , comuna VADENI, in suprafata de  $S= 76.500$  mp, prezentam urmatoarele:

**II. CONSTATARI:**

Respectivul teren pentru care se solicita evaluarea si care este propus pentru schimb intre C.J BRAILA si CLM.GALATI, are suprafata de  $S=76.500$  mp, si este situat in judetul BRAILA, Unitatea Agricola Teritoriala-VADENI, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului, cu propunerea de dezlipire, intocmit de SC.INFOTOP-SRL -Braila.

Conform constatarilor din teren efectuate cu ocazia inspectiei din data de 20.07.2009, rezulta urmatoarele: Terenul de schimb este situat in sola A 137, avand forma dreptunghiulara, cu laturile mari de 483m. si 486m. iar laturile mici de 159m.l., la limita de West a parcelei mentionate (A 137). Terenul este liber , in prezent, ca urmare a recoltarii cerealelor de toamna ( grau).

Pe teren exista amplasat un stalp metalic apartinand LEA 400KV - ISACCEA - SMARDAN - linie electrica, care taie coltul de NE al parcelei.

Limita de Sud, (159m) este materializata de canalul de evacuare HC188, iar latura de NORD ( 159m ), este limita de HC 138 (CP2).

STABILIREA VALORII DE PIATA A TERENULUI IN SUPRAFATA DE 76.500 mp.

DATE: DATA INSPECTIEI=20.07.2009;

DATA RAPORTULUI= 21.07.2009;

### III. EVALUAREA TERENULUI.-DETERMINAREA VALORII DE PIATA;

In acceptiunea Standardelor Internationale de Evaluare ( care au sfoft preluate in tara noastra prin standardele ANEVAR= ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA) respectiv la Art.3.1. din Standartul International de Evaluare = IVS-1, VALOAREA DE PIATA = este definita astfel:

„VALOAREA DE PIATA, este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri!

Calitatea terenului agricol respectiv se incadreaza la nivel mediu, datorita rocii parentale de sol, care are textura argilo-nisipoasa-lutoasa, pe adancimea medie de cca 200 cm ( 2 m)

Terenul in cauza are nivelul freatic oscilant la adancimea de 1,5-2,5m, fiindinfluentat de nivelurile raului SIRET aflat la cca 800-1000 m, NORD,fata de terenul analizat.

In aceste conditii , fertilitatea agricola, se stimeaza la un nivel mediu, cu o favorabilitate ridicata ( foarte buna) pentru culturile legumicole, cu tehnologii specifice.

Pe teren exista lucrari hidrotehnice si ameliorative, faapt care conduce la o valoare potentata a suprafetei de teren respective.

Terenul este protejat impotriva inundatiilor, avand pe latura de NORD digul de protectie impotriva inundatiilor din ANUL 1970.

VALOAREA TERENULUI RESPECTIV, se estimeaza pe baza valorii recoltei potentiale, apreciate pe o perioada medie de 10 ani , astfel:

RECOLTA DE GRAU / ha, pe acest teren, variaza de la 4500-- 6000 kg/ha, in functie de conditiile climatice, rezultand o medie de 5400 kg/ha = corespunzatoare soiurilor de grau actuale.





VALOAREA unui HA teren agricol (arabil) se estimeaza la echivalentul valoric al recoltei medii anuale, astfel:

$$V_{pa} = 5400 \text{ kg/ha grau} \times 0,65 \text{ roni/kg} = 3.510 \text{ roni/ha};$$

Revine pentru intregul teren evaluat o valoare totala actuala de piata de:

$$V_{pa} = 7,65 \text{ ha} \times 3.510 \text{ roni/ha} = \mathbf{26.852 \text{ RON.}}$$

**CONCLUZII :**

Valoarea de piata totala actuala a terenului in suprafata de **S = 7,65 Ha**, situat in judetul Braila, comuna VADENI, propus pentru schimb intre CONSILIUL JUDETEAN BRAILA si CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL GALATI, este de **26.852 RON.**

*EXPERTI TEHNICI EVALUATORI:*

Ing. CIRLUGEA ELEODOR



Dr. ing. MARIN N. GHEORGHE



Data:  
20. 07. 2009  
Braila

# RAPORT DE EVALUARE

BENEFICIAR

# MUNICIPIUL GALAȚI

OBIECTUL EVALUĂRII  
TEREN EXTRAVILAN  
TARLAUA 14  
LOCALITATEA VĂDENI  
JUDEȚUL BRĂILA

**SC FIDOX SRL**  
**BRAȘOV**

Presedinte de sedinta  
Trif Viorel

Acest raport conține 22 file și 7 anexe

## 1. EXECUTANT

SC FIDOX SRL

cu sediul social în localitatea Purcăreni strada Principală nr.99 județul Brașov având codul de înregistrare fiscală RO 13789500, certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului J08/ 343 / 2001 și contul RO28TREZ59123510120XXXXX deschis la Trezoreria Săcele, județ Brașov,

reprezentată de ing. PANȚEL OVIDIU în calitate de administrator.

PANȚEL OVIDIU – expert evaluator, membru titular ANEVAR ( Asociația Națională a Evaluatorilor din România ) cu legitimația nr. 3240 și parafa 3240 valabile pentru anul 2008, expert evaluator întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare, domiciliat în Brașov strada Ungheni nr.1 bl. 23 sc. A ap.3, posesor al CI cu seria BV număr 329054 și CNP 1590115080051, având asigurarea de răspundere profesională cu nr. 1474278 din 15.09.2008 în valoare de 200.000 lei încheiată la societatea ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI SA.

## 2. CLIENT

MUNICIPIUL GALAȚI,cu sediul în Galați, str. Domnească nr.38, sector 3, cod fiscal 3814810, cont RO71TREZ4212350120XXXXX deschis la Trezoreria Galați,

Reprezentată de ing. DUMITRU NICOLAE în calitate de PRIMAR și ec. DOINA STAMATE în calitate de DIRECTOR ECONOMIC

## 3. DESTINATARUL LUCRĂRII

MUNICIPIUL GALAȚI,cu sediul în Galați, str. Domnească nr.38, sector 3, cod fiscal 3814810, cont RO17TREZ306700220XXXXX deschis la Trezoreria Galați,

Reprezentată de ing. DUMITRU NICOLAE în calitate de PRIMAR și ec. DOINA STAMATE în calitate de DIRECTOR ECONOMIC



4. PROPRIETATEA DE EVALUAT

Proprietate situată în tarlăua 14 în extravilanul localității Vădeni, județul Brăila compusă din: TEREN – 76.500 mp

5. PROPRIETAR

Consiliul Județean Brăila în baza HG nr.512 din 23.05.2002

6. DECLARAREA VALORII

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ</b>		
<b>VALOAREA PROPRIETĂȚII =</b>	<b>26.852</b>	<b>RON</b>
<b>VALOAREA PROPRIETĂȚII =</b>	<b>6.336</b>	<b>EURO</b>
<b>VALOAREA PROPRIETĂȚII =</b>	<b>9.011</b>	<b>\$</b>
<b>VALOAREA NU CONȚINE TVA</b>		

7. BAZA DE EVALUARE7.1 BAZA DE EVALUARE

Stabilirea valorii de piață în baza acordului cadru nr. 48760 din 15.05.2009 și a contractului subsecvent de servicii .

## 7.2 SCOPUL EVALUĂRII

Stabilirea valorii de piață a proprietății situate în tarlăua 14 în extravilanul localității Vădeni, județul Brăila compusă din: TEREN – 76.500 mp

## 7.3 DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII

Inspecția a fost efectuată de către ing. Panțel Ovidiu la data de 21.07.2009 în prezența reprezentanților primăriei Galați.

## 7.4.DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data de referință a raportului de evaluare este 22.07.2009

## 7.5 CURSUL DE REFERINȚĂ

Cursul de referință a raportului de evaluare este

1 EURO = 4,2378 LEI

1 \$ = 2,9797 LEI

Cursuri BNR valabile pentru data 18.06.2009, data de referință a raportului de evaluare.

## 8. DATE PRIVIND DREPTUL LA PROPRIETATE

Consiliul Județean Brăila în baza HG nr.512 din 23.05.2002

## 9. DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ

A fost pusă la dispoziția evaluatorului de Primăria Galați

## 10. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII

Terenul liber agricol, extravilan.

## 11. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

### 11.1 ZONA DE AMPLASARE

Rurală : extravilanul localității Vădeni, județul Galați.

### 11.2 ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Calitatea rețelelor de transport: drum asfaltat cu 1 bandă pe sens.

### 11.3 CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI

Tipul zonei  
Zonă agricolă

### 11.4 UTILITĂȚI EDILITARE

Rețea locală de energie electrică: inexistentă  
Rețea locală de gaz metan: inexistentă  
Rețea locală de apă: inexistentă  
Rețea locală de telefonie: inexistentă  
Rețea locală de canalizare: inexistentă

### 11.5 GRADUL DE POLUARE

Absența poluării

### 11.6 AMBIENT

Liniștit  
Trafic auto intens

### 11.7 CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

Zona de referință rurală periferică  
Amplasare nefavorabilă  
Dotări și rețele edilitare inexistente  
Poluare redusă  
Ambient civilizată

## 12. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Terenul este liber de construcții fiind teren agricol dar la data inspecției nu pare a fi folosit pentru producția agricolă. Terenul se află la o distanță de aproximativ 100 de metri soseaua care leagă municipiul Galați de municipiul Brăila.

## 13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### 13.1 DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI

Piața terenurilor extravilane

### 13.2 NATURA ZONEI

Zonă potențială de dezvoltare redusă

Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare

Din punct de vedere economic: localitate cu economie în stagnare

Informații despre taxele și impozitele locale - nivel mediu

### 13.3 OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

În stagnare

### 13.4 ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)

Dezechilibru în favoarea OFERTEI

### 13.7 CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII

Dezechilibru în favoarea OFERTEI

Tendință de creștere în favoarea OFERTEI

REZULTATUL CERCETĂRII: GREU VANDABIL

## 14. EVALUARE

### Evaluarea proprietății imobiliare

#### 14.1.0 Introducere

14.1.1 *Conceptele fundamentale ale Principiilor de Evaluare* General Acceptate ale Comitetului pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC) prezintă termenii și conceptele care sunt fundamentale pentru toate evaluările. Scopul GN 1 constă în clarificarea acestor fundamente, pentru a fi înțelese mai bine în evaluarea proprietății imobiliare.

14.1.2 *Proprietatea imobiliară* reprezintă o parte considerabilă a avuției mondiale. Dacă operațiunile de pe piețele imobiliare sunt stabilite și depind de evaluări credibile, acestea trebuie să agreeze Standardele prin care *valoarea de piață* și alte tipuri de valoare sunt estimate și raportate de către evaluatori. Înțelegerea corectă și aplicarea adecvată a acestor Standarde vor contribui inevitabil la viabilitatea tranzacțiilor imobiliare internaționale și naționale, vor îmbunătăți poziția relativă a proprietății imobiliare față de alte alternative de investiții și vor reduce cazurile de fraudă și abuz

14.1.3 Termenul *proprietate*, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca *drept de proprietate* decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și bunuri mobile corporale. În acest context, IVSC identifică patru tipuri generale de proprietate:

14.1.3.1 *Proprietatea imobiliară* (GN 1)

14.1.3.2 *Bunuri mobile* (GN-urile 3, 4 și 5)

14.1.3.3 *Întreprinderi* (GN 6)

14.1.3.4 *Active financiare*

14.1.4 Pentru evaluarea proprietății imobiliare, la fel ca și pentru evaluarea altor tipuri de proprietate, metodele de evaluare sunt recunoscute și acceptate pe scară largă. Pentru evaluator și pentru utilizatorii serviciilor de evaluare este important ca metodele adecvate să fie pe deplin înțelese, să fie aplicate competent și să fie explicate satisfăcător. Prin atingerea acestui obiectiv, evaluatorii contribuie la soliditatea și credibilitatea estimărilor *valorii de piață* și, în consecință, la bunăstarea piețelor pe care își desfășoară activitatea. GN 1, Evaluarea proprietății imobiliare 165 Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta

14.1.5 Promovarea înțelegerii și evitarea abuzurilor pe piață cer ca evaluatorul și utilizatorul serviciilor de evaluare să facă o distincție clară între tipurile de proprietate. În caz contrar, se poate ajunge la luarea unor decizii incorecte sau recomandări greșite și la prezentarea/interpretarea eronată a valorilor raportate. Când tipurile de proprietate sunt confundate sau amestecate, rezultatul este o supraevaluare

sau o subevaluare. Același lucru este valabil și atunci când terminologia folosită este ambiguă sau neadecvată.

14.1.6 Evaluatorii de proprietăți imobiliare cunosc complexitatea piețelor și a proprietăților imobiliare, cumpărate și vândute în cadrul acestora. Dacă sunt urmate Principiile de Evaluare General Acceptate (GAVP), diferențele de pe piețele imobiliare și dintre proprietățile individuale vor fi reflectate cu acuratețe și credibilitate.

14.1.7 În toate țările membre IVSC este recunoscut faptul că evaluarea proprietății imobiliare necesită o pregătire, instruire și experiență speciale. La fel cum dezvoltarea firmelor profesionale de evaluare, la nivel național, atestă cerința pieței pentru evaluatori competenți și corecți, în fiecare țară, globalizarea piețelor imobiliare și constituirea IVSC reflectă cerința pieței ca evaluatorii să adopte metode consecvente (coerente) în întreaga lume. GN 1, Evaluarea proprietății imobiliare, furnizează cadrul pentru aplicarea metodelor general acceptate, utilizate pentru evaluarea proprietății imobiliare la nivel internațional.

14.1.8 Trebuie clar înțelese relațiile dintre GN 6 și GN 12, referitoare la evaluarea întreprinderii și respectiv a proprietății generatoare de afaceri (PGA) și GN 1, referitor la evaluarea proprietății imobiliare. Proprietatea imobiliară este evaluată ca o „entitate” distinctă și anume, ca active fizice asupra cărora se aplică anumite drepturi de proprietate. De exemplu, o clădire de birouri, o locuință, o fabrică sau alte tipuri de proprietate care încorporează și terenul aferent. Totuși, în evaluarea întreprinderii sau PGA se poate regăsi și proprietatea imobiliară, care poate fi o componentă. *Valoarea de piață* a proprietății imobiliare este întotdeauna estimată în concordanță cu Standardul Internațional de Evaluare 1 (IVS 1). Când estimarea valorii proprietății imobiliare este o componentă a evaluării întreprinderii, se estimează de fapt *valoarea de piață* a acelei proprietăți imobiliare. Așa cum este prezentată în GN1, această convenție/procedură este diferită de practica nepermisă a estimării *valorii de piață* a proprietății imobiliare a unei întreprinderi, prin alocarea valorii totale a acesteia pe ipoteza continuității activității, pe activele și pasivele componente.

14.1.9 Obiectivul GN 1 nu constă în furnizarea unor instrucțiuni speciale despre modalitatea în care ar trebui efectuată o anumită evaluare sau despre calificările și procedurile aplicate de evaluatorii profesioniști. Aceste aspecte sunt abordate de GN 1, Evaluarea proprietății imobiliare Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta în cadrul programelor de formare și instruire continuă din fiecare țară. Intenția IVSC este de a stabili cadrul general și cerințele pentru evaluarea proprietății imobiliare, în scopul armonizării practicilor internaționale de evaluare.



## 14.2.0 Arie de aplicabilitate

14.2.1 Acest GN este elaborat pentru a oferi sprijin în elaborarea sau în utilizarea evaluărilor de proprietate imobiliară.

14.2.2 Elementele principale ale GN 1 includ:

14.2.2.1 o identificare a termenilor și definițiilor cheie;

14.2.2.2 o sinteză a procesului de evaluare și logica sa;

14.2.2.3 o prezentare a importanței principiilor și conceptelor;

14.2.2.4 o expunere a cerințelor adecvate de prezentare a informațiilor și de raportare;

14.2.2.5 exemple de abuzuri și confuzii; și

14.2.2.6 o prezentare a instrucțiunilor de aplicare a evaluării proprietății imobiliare.

14.2.3 Aplicarea specifică a procedurilor de evaluare, calitative și cantitative, nu face obiectul GN 1. Totuși, este important de subliniat că evaluatorii sunt instruiți în astfel de proceduri și că procedurile sunt incluse în practicile generale acceptate. În practică, evaluatorii aplică, de obicei, mai multe proceduri în fiecare evaluare și apoi reconciliază rezultatele pentru a obține o indicație finală pentru *valoarea de piață* sau pentru o altă valoare specificată.

## 14.3.0 Definiții

14.3.1 Conceptele fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate definesc următoarele concepte: *teren și proprietate; proprietate imobiliară, drept de proprietate și activ; preț, cost și valoare; valoare de piață, cea mai bună utilizare și utilitate*. Glosarul definește multe dintre conceptele și termenii tehnici utilizați în Standarde. Definițiile de mai jos sunt specifice GN 1 și sunt incluse pentru a ajuta cititorul.

14.3.2 *Informații comparabile*. Informații utilizate în evaluare care conduc la estimările valorii. *Informațiile comparabile* se referă la proprietățile care au caracteristici similare cu cele ale proprietății supusă evaluării (proprietatea GN 1, Evaluarea proprietății imobiliare 167 Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta subiect). Astfel de informații includ prețuri de vânzare, chirii, venituri și cheltuieli, rate de capitalizare și de actualizare/randament practicate pe piață.

14.3.3 *Elemente de comparație*. Caracteristicile specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare. *Elementele de comparație* includ, fără a se limita numai la acestea, următoarele: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea și caracteristicile fizice și economice.

14.3.4 *Cea mai bună utilizare*. Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

14.3.5 *Piață*. Mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt tranzacționate, între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul prețului.

14.3.6 *Valoarea de piață*. Definițiile sunt incluse în Conceptele fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate și în Standardul Internațional de Evaluare

14.3.7 *Drepturi de proprietate*. Drepturile de a poseda, a folosi și a culege fructele, cât și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. Acestea includ dreptul de construire sau obligația de neconstruire a terenului, dreptul de a-l închiria, de a-l exploata la suprafață sau în subteran, de a-i modifica topografia, de a-l parcela și de a-l extinde în conformitate cu reglementările legale. Aceste drepturi sunt considerate *attribute (elemente)* ale dreptului de proprietate. Atributele dreptului de proprietate pot fi exercitate numai în limitele și condițiile prevăzute de lege. *Dreptul de proprietate* poate fi susceptibil de dezmembrare prin uz, uzufruct, abitație, suprafață și servituți legale, naturale și/sau convenționale.

14.3.8 *Proprietate imobiliară*. Terenul și toate lucrurile care sunt parte naturală a terenului, de exemplu: copacii și mineralele, ca și obiectele adăugate de oameni, cum ar fi clădirile și amenajările amplasamentului. Toate instalațiile permanente ale clădirilor, cum ar fi: conductele, sistemele de încălzire și de aer condiționat, cablurile electrice și cele incluse în construcție, cum ar fi lifturile sau ascensoarele, fac parte, de asemenea, din *proprietatea imobiliară*. *Proprietatea imobiliară* include toate construcțiile și amenajările de la suprafață și din subteran. (A se vedea Conceptele fundamentale ale Principiilor 168 GN 1, Evaluarea proprietății imobiliare Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta de Evaluare General Acceptate, ca și Glosarul.)

14.3.9 *Drepturile reale imobiliare*. Toate prerogativele, avantajele și beneficiile legate de proprietatea asupra *bunurilor imobile* (proprietatea imobiliară). *Drepturile reale imobiliare* reprezintă un concept legal, distinct de proprietatea imobiliară (*bunurile imobile*) care reprezintă un activ fizic. Pot să existe anumite limitări potențiale în exercitarea drepturilor reale imobiliare.

14.3.10 *Unități (criterii) pentru comparație*. De obicei, un factor rezultat din două componente, care reflectă diferențele dintre proprietăți și facilitează analiza în cele trei abordări ale valorii, cum ar fi prețul / m<sup>2</sup>, raportul dintre prețul de vânzare a proprietății și venitul ei net (multiplicatorul veniturii net).

14.3.11 *Abordarea prin cost*. Una dintre abordările valorii cel mai frecvent aplicate pentru estimarea *valorii de piață* și în multe alte cazuri de evaluare. *Costul de înlocuire net* este considerat ca o aplicație a abordării prin cost în estimarea valorii activelor specializate, în scopuri de raportare financiară și când evidențele directe de piață sunt limitate (vezi GN 8, Abordarea prin cost pentru raportarea financiară – (CIN).)

#### 14.4.0 *Relația cu Standardele de Contabilitate*

14.4.1 Pentru comentarii generale referitoare la cerințele normelor contabile pentru evaluările proprietății imobiliare și la utilitatea *valorii de piață* în promovarea obiectivității și comparabilității evaluărilor de proprietăți imobiliare, a se vedea Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare 1.

#### 14.5.0 *Instrucțiuni de aplicare*

14.5.1 Valoarea, în sensul cel mai larg, este definită ca relația dintre un bun deținut ca proprietate și o persoană sau mai multe care doresc să-l dețină. Pentru a face distincție între diferitele tipuri de relații subiective, care pot apărea între persoane, evaluatorii trebuie să identifice un anumit tip particular de valoare, ca bază a oricărei evaluări.

*Valoarea de piață* este cel mai utilizat tip de valoare, dar există și tipuri de valoare diferite de *valoarea de piață*. (A se vedea Introducerea la Standardele 1, 2 și 3 și IVS-urile 1 și 2.) GN 1, Evaluarea proprietății imobiliare 169 Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta

14.5.1.1 *Valoarea de piață* a evoluat în concepție și definiție sub influența forțelor pieței și ca răspuns la diferitele principii ale economiei proprietății imobiliare. Prin aplicarea, în evaluări, a unei definiții a valorii, cum ar fi *valoarea de piață*, evaluatorii și utilizatorii au un plan obiectiv de analiză.

14.5.1.2 Atunci când scopul unei evaluări este *valoarea de piață*, evaluatorul va aplica definițiile, procesele și metodele compatibile cu IVS 1.

14.5.2 Când scopul unei evaluări este un tip de valoare diferit de *valoarea de piață*, evaluatorul va aplica o definiție adecvată a tipului respectiv de valoare și va respecta IVS 2 și GN-urile aplicabile. În situațiile în care scopul evaluării este o valoare diferită de *valoarea de piață*, este responsabilitatea evaluatorului să evite potențialele neînțelegeri și aplicări eronate ale estimării acelei valori. Prezentările adecvate, identificarea și definirea termenilor și precizarea condițiilor limitative ale aplicării evaluării și raportului de evaluare asigură, în mod normal, conformitatea.

14.5.3 Procesul de evaluare este aplicat pe plan internațional. Procesul reflectă Principiile de Evaluare General Acceptate (GAVP) și este asemănător aproape în toate țările, chiar dacă nu toate etapele sunt urmate în mod explicit. Principiile din care derivă acest proces sunt aceleași în toate țările. Deși procesul poate fi utilizat atât pentru estimarea *valorii de piață*, cât și altor *tipuri de valoare diferite de valoarea de piață*, în cazul aplicațiilor privind *valoarea de piață* este necesar ca evaluarea să se bazeze exclusiv pe informațiile de piață.

14.5.4 Procesul de evaluare este diferit ca sferă de raportul de evaluare. Procesul de evaluare include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Raportul de evaluare comunică aceste procese și concluziile. Deși cerințele diferă de la o țară la alta, o cerință a acestor Standarde este păstrarea documentelor adecvate pentru a demonstra că procesul de evaluare a fost parcurs și deci concluziile sunt credibile și serioase. Aceste documente trebuie să fie disponibile în cazul unor verificări ulterioare. (A se vedea Codul Deontologic IVSC, paragrafele 5.3.5 și 5.3.6.) În practică, unele formate ale raportului pot prezenta incomplet întreaga bază a evaluării. Dacă raportul este limitat

în orice fel, evaluatorul va face distincția între sfera evaluării și cea a raportului de evaluare.

## Valoarea de piață – tip de valoare

### 15.1.0 Introducere

15.1.1 Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definiție uzuală a *valorii de piață*. De asemenea, acest standard explică criteriile generale referitoare la această definiție și la aplicarea ei în evaluarea proprietății, atunci când scopul și destinația propusă a evaluării cer estimarea *valorii de piață*.

15.1.2 *Valoarea de piață* este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției *valorii de piață*. Pentru a estima *valoarea de piață*, evaluatorul trebuie să determine mai întâi *cea mai bună utilizare*, sau cea mai probabilă utilizare (vezi Standardele Internaționale de Evaluare [IVS-uri] și Conceptele fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate ale IVSC, paragrafele 6.3, 6.4, 6.5). Acea utilizare poate să fie continuarea utilizării existente a proprietății sau alte utilizări alternative. Aceste determinări sunt făcute pe baza evidențelor pieței.

15.1.3 *Valoarea de piață* este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piața liberă. Cele mai utilizate metode pentru estimarea *valorii de piață* includ *abordarea prin comparația vânzărilor*, *abordarea prin capitalizarea venitului*, *inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat* și *abordarea prin cost*.

15.1.4 Toate metodele, tehnicile și procedurile de cuantificare a *valorii de piață*, dacă pot fi utilizate și dacă sunt aplicate corect și adecvat, vor conduce la reflectarea *valorii de piață* când se bazează pe criterii derivate din piață. Metoda comparației vânzărilor sau alte metode de comparație de piață trebuie să respecte IVS 1.

*Abordarea prin capitalizarea venitului*, care include și *analiza fluxului de numerar actualizat*, trebuie să se bazeze pe fluxurile de numerar/cash flows determinate de piață și pe rate ale rentabilității derivate din piață. Costurile de construcție și deprecierea trebuie determinate prin analiza costurilor și a depreciierilor cumulate reflectate de piață. Chiar dacă posibilitatea de obținere a informațiilor și circumstanțele legate de piață sau de proprietatea în sine vor impune ce metodă de evaluare este cea mai relevantă și mai adecvată, rezultatul folosirii oricăreia dintre procedurile menționate anterior trebuie să fie *valoarea de piață*, dacă fiecare metodă se bazează pe informații derivate din piață.

15.1.5 Modalitatea în care proprietatea va fi comercializată pe piața liberă stă la baza diferențelor de aplicare a diferitelor metode sau proceduri folosite pentru estimarea *valorii de piață*. Când se bazează pe informații de piață, fiecare metodă este o metodă comparativă. În general, în orice situație de evaluare, una sau mai multe metode sunt cele mai reprezentative pentru activitățile pieței libere. În orice misiune de

determinare a *valorii de piață* evaluatorul va lua în considerare fiecare metodă și va determina care metodă este cea mai adecvată.

#### 15.2.0 Arie de aplicabilitate

15.2.1 IVS 1 se aplică *valorii de piață* a proprietății, îndeosebi a proprietății imobiliare și elementelor ei înrudite. Este necesar ca proprietatea avută în vedere să fie privită ca fiind de vânzare pe piața liberă, spre deosebire de evaluarea acesteia pentru alt scop.

#### 15.3.0 Definiții

15.3.1 Pentru scopul acestor Standarde valoarea de piață este definită astfel:

*Valoarea de piață este 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.*

15.3.2 Termenul *proprietate* este utilizat, deoarece obiectul acestor Standarde este evaluarea proprietății. Întrucât aceste Standarde se referă și la raportarea financiară, în definiția generală poate fi utilizat și termenul activ în locul termenului proprietate. Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

15.3.2.1 „*Suma estimată ...*” se referă la un preț exprimat în unități monetare (de obicei în moneda națională) plătit pentru proprietate într-o tranzacție. *Valoarea de piață* este estimată ca fiind 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 obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător. Această estimare nu se referă la un preț estimat inflat sau deflat de termeni sau circumstanțe speciale, cum ar fi acordurile atipice de finanțare, vânzare și leaseback, anumite considerente sau concesiile speciale acordate de orice persoană implicată în vânzare sau de orice element al valorii speciale (definită în IVSC Standard 2, paragraful 3.5).

15.3.2.2 „*...o proprietate va fi schimbată ...*” se referă la faptul că valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție, care întrunește toate celelalte părți ale definiției *valorii de piață*, să poată fi încheiată la data evaluării.

15.3.2.3 „*...la data evaluării ...*” impune faptul că *valoarea de piață* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

15.3.2.4 „*...între un cumpărător decis ...*” se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu

poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”. Un evaluator nu trebuie să formuleze ipoteze nerealiste despre conjunctura pieței și nici să ia în considerare un nivel al valorii de piață peste cel obținabil în mod rezonabil.

15.3.2.5 „...*un vânzător hotărât...*” nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț obținabil pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acela.

IVS 1, Valoarea de piață – tip de valoare 77 *Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta* preț. Situațiile factice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei considerații, deoarece „vânzătorul hotărât” este un proprietar ipotetic

15.3.2.6 „...*într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv...*” înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul), care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială* (a se vedea IVS 2, paragraful 3.8). Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți independente, fiecare acționând în mod independent.

15.3.2.7 „...*după o activitate de marketing adecvată...*” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț, care se poate obține în mod rezonabil, în acord cu definiția *valorii de piață*. Durata timpului de expunere pe piață poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui număr corespunzător de potențiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

15.3.2.8 „...*în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză și prudent...*” presupune că atât cumpărătorul decis, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente și potențiale ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție. Prudența este măsurată prin referire la conjunctura pieței, de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile și pentru situații de vânzare și cumpărare caracteristice piețelor care înregistrează variații de prețuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.



15.3.2.9 „...și fără constrângere...” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar nici una nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să facă acest lucru.

15.3.3 Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e). IVS 1, Valoarea 78 de piață – tip de valoare *Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta*

15.3.4 *Cea mai bună utilizare* (CMBU). Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

## 16. Aplicabilitatea și limitările tehnicilor de evaluare a terenului

### 16.1 Comparația directă

PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

### 16.2 Extracția

PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

### 16.3 Alocarea

PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

**RESTRICȚII** – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

#### 16.4.Tehnica reziduală

**PROCEDURĂ** – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

**APLICABILITATE** – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

**RESTRICȚII** – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

#### 16.5 Capitalizarea rentei funciare

**PROCEDURĂ** – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

**APLICABILITATE** – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat )

**RESTRICȚII** – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

#### 16.6.Analiza parcelării și dezvoltării

**PROCEDURĂ** – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

**APLICABILITATE** – Tehnica se aplică atunci când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

**RESTRICȚII** – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi.

17. ABORDAREA EVALUĂRII

## 17.1 Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe a terenului

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii prin metoda comparației directe. Comparabilele au fost găsite în publicațiile imobiliare locale și sunt atașate prezentului raport.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN		
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE		
VALOARE TEREN =	4,20	RON / MP
VALOARE TEREN =	0,99	EURO / MP
VALOARE TEREN =	1,41	\$ / MP
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	320.949,00	RON
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	75.735,00	EURO
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	107.712,00	\$
VALOAREA NU CONȚINE TVA		

## 17.2 Abordarea (evaluarea) prin metoda reziduală

În ANEXA nr. 2 este prezentată determinarea valorii prin metoda reziduală sau a celei mai bune utilizări. Metoda se bazează pe determinarea valorii terenului pentru cea mai bună utilizare ca și teren de construcții pentru dezvoltare imobiliară.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN		
METODA REZIDUALĂ		
VALOARE TEREN =	0,35	RON / MP
VALOARE TEREN =	0,08	EURO / MP
VALOARE TEREN =	0,12	\$ / MP
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	26.852,00	RON
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	6.336,00	EURO
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	9.011,00	\$
VALOAREA NU CONȚINE TVA		

## 18. 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 verficator, 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 acurateții 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 și a 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 asiguratorului 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 autoritatea contractantă.

## 19. 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, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 20. 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, pe care am efectuat-o la data 21.07.2009
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.



**21. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE**

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

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN		
METODA REZIDUALĂ		
VALOARE TEREN =	0,35	RON / MP
VALOARE TEREN =	0,08	EURO / MP
VALOARE TEREN =	0,12	\$ / MP
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	26.852,00	RON
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	6.336,00	EURO
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	9.011,00	\$
VALOAREA NU CONȚINE TVA		

**EXPERT EVALUATOR  
ING.PANȚEL OVIDIU**

**SC FIDOX SRL**

## ANEXE

ANEXA Nr. 1	Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe
ANEXA Nr. 2	Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda reziduală
ANEXA Nr. 3	Acte doveditoare
ANEXA Nr. 4	Plan de situație
ANEXA Nr. 5	Comparabilele
ANEXA Nr. 6	Curs valutar
ANEXA Nr. 7	Fotografii ale proprietății

**21. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE**

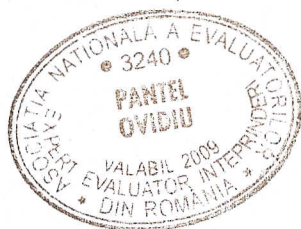
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, , OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA REZIDUALĂ		
VALOARE TEREN =	0,35	RON / MP
VALOARE TEREN =	0,08	EURO / MP
VALOARE TEREN =	0,12	\$ / MP
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	26.852,00	RON
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	6.336,00	EURO
VALOAREA PROPRIETĂȚII =	9.011,00	\$
VALOAREA NU CONȚINE TVA		

**EXPERT EVALUATOR  
ING.PANTEL OVIDIU**

**PANTEL OVIDIU  
1590115080051  
BV 349052**

**SC FIDOX SRL**

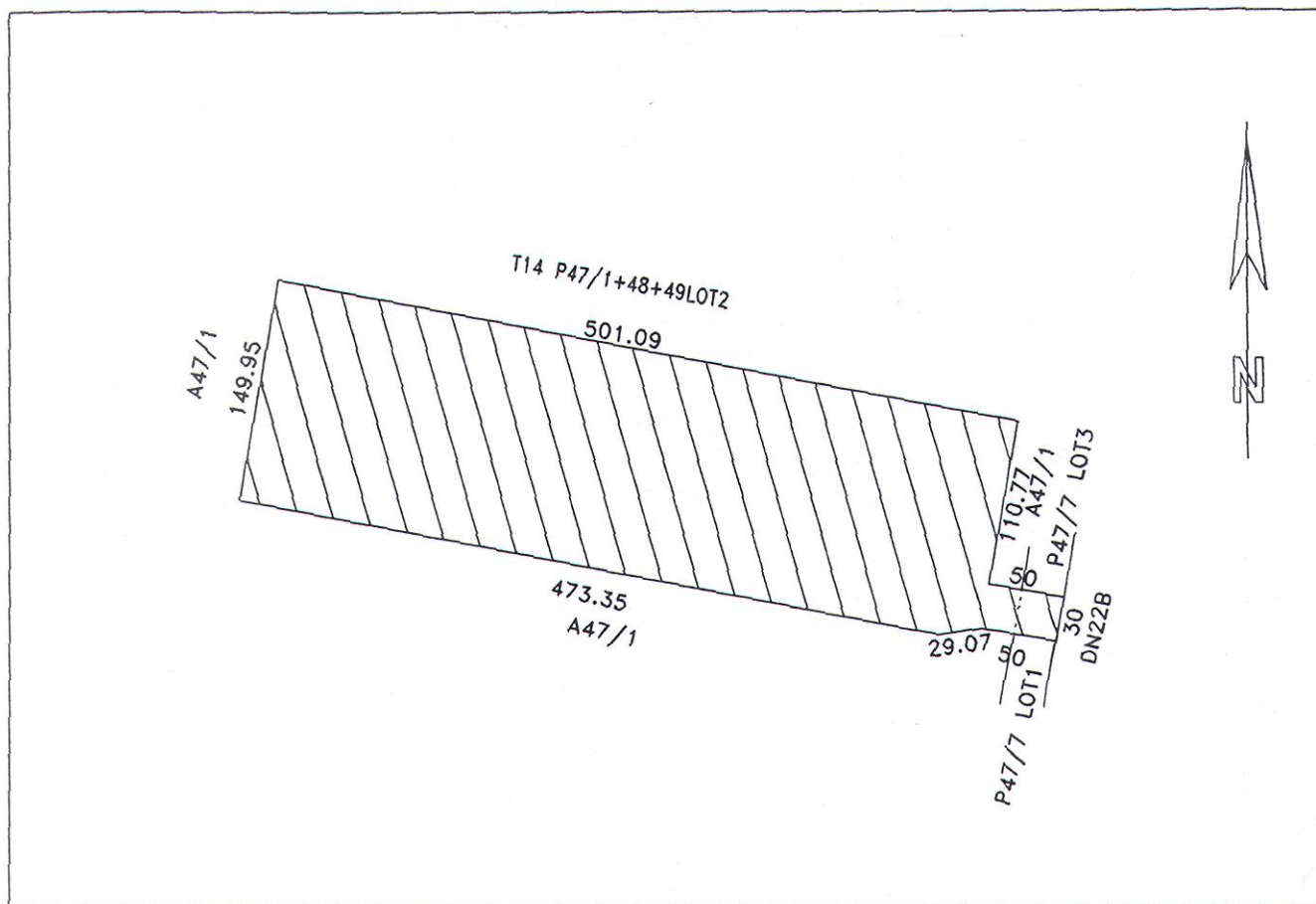


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire

Scara 1:5000

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	75662	Jud. BRAILA, Com. VADENI, T14 P47/1+48+49LOT1
	838	Jud. BRAILA, Com. VADENI, T14 P47/7 LOT2

Cartea Funciara nr.		UAT	VADENI
Cartea Funciara nr.		UAT	



Tabel de miscare parcelara pentru alipire imobil

SITUATIA ACTUALA (inainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa alipire)			
Nr. cad.	Suprafata(mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata(mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
	75662	A	T14 P47/1+48+49LOT1		75662	A	T14 P47/1+48+49LOT1 P47/7 LOT2
	838	P	T14 P47/7 LOT2		838	P	
<b>TOTAL</b>	<b>76500</b>				<b>76500</b>		

Executant,

Parafa,

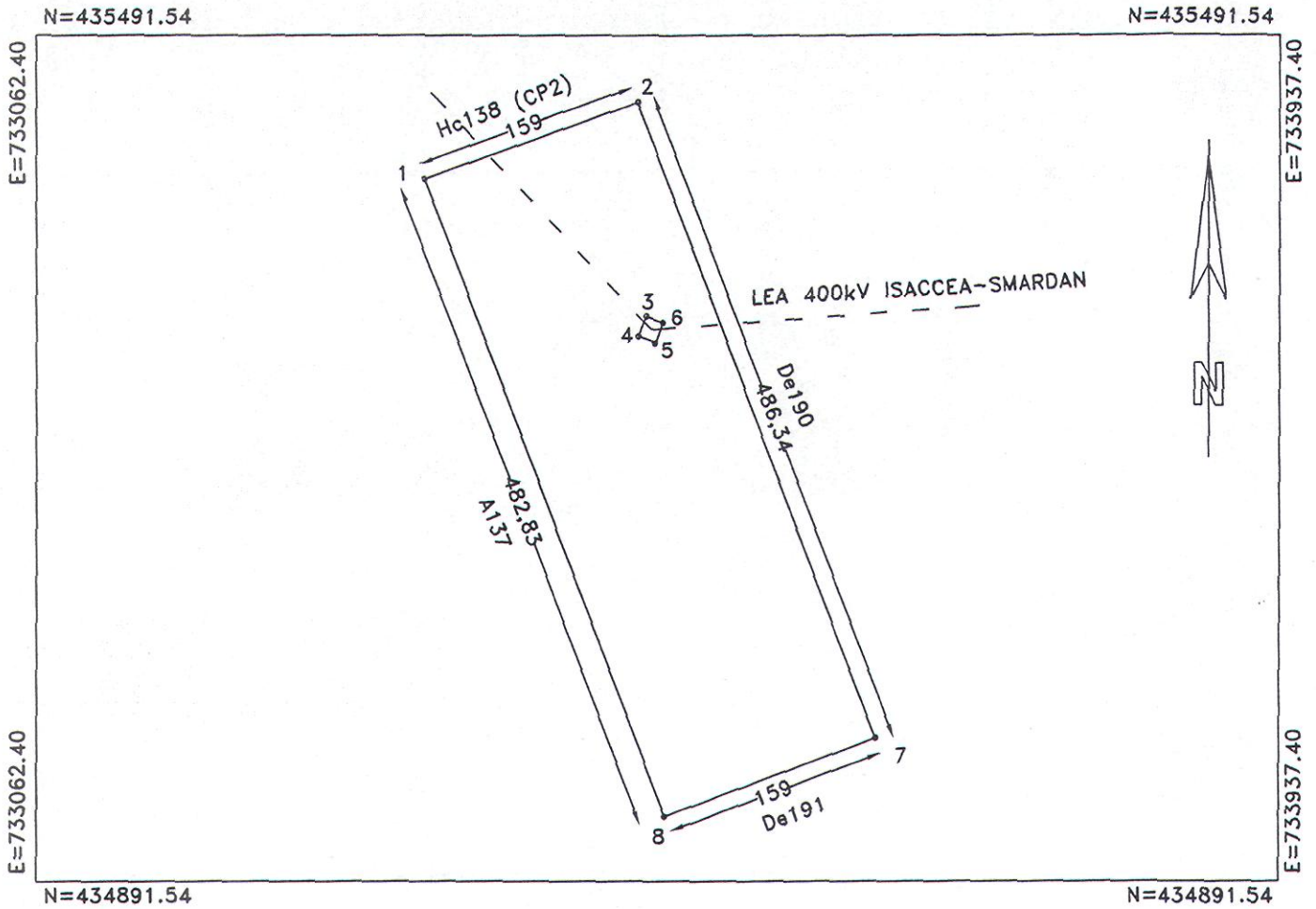
*Parafă*



# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:5000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	76500	Jud. Braila, UAT Vadeni, T26 P111,117; T28 P120/1,120/2,125/1,125/2,125/5,125/8,127,130; T29 P131/1,131/2,131/3,132,134,135/2; T40 P190/1,190/2,190/3,190,191; T30 P137/1,139,137 - LOT 2	
Carte Funciara Nr.	UAT	Vadeni	



### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
Lot 2	A	76500		imobil neimprejmuit
TOTAL		76500	-	-

### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
TOTAL	-	-	

#### INVENTAR DE COORDONATE

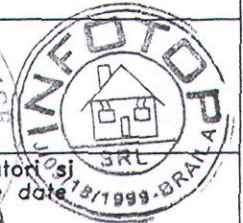
Sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
3		
2		
7		
8		

Suprafata totala masurata=76500mp  
Suprafata din acte=76500mp

Executant,  
SC INFOTOP SRL Braila

Se confirma suprafata din masuratori  
Introducerea imobilului in baza de date



*Handwritten signature*