

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE = TEREN =

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 12 / 10.12.2012	ÎNREGISTRARE LA DESTINATAR	Nr.
----------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-----

1. EVALUATOR	P.F.A. BRATIȚA ROBERTTO IONUT F 29/1048/2002; CUI 20842275
Legitimăție ANEVAR	Nr. 10.944 / 2012 (Certificat A.N.E.V.A.R. nr. 155/2002)
Asigurare profesională	10.000 EURO/ nr. 314/ 06.01.2012
Expert evaluator	ing. BRATIȚA ROBERTTO IONUT
Parafa	Nr. 10.944 – valabilă 2012
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. CAMPINA, județul Prahova ▪ Aleea Margaretei nr. 10, bloc B20, scara 1, parter, apartament 3 ▪ Mobil: 0722 816458 Telefon: 0344569019 Fax: 0344815642 ▪ E-mail: brionpf@gmail.com

2. CLIENT	Persoană Juridică: S.C. "ANGIMIRIL" S.R.L. J 29/636/2000 CUI 13203210
Adresa	▪ com.: Albesti - Paleologu, sat Vadu Parului, nr. 28, Județul Prahova
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridică: RAL INSOLV SPRL – Campina, str. Grivitei, nr. 65, jud. Prahova

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren intravilan + extravilan liber (categoria de folosință: arabil) <ul style="list-style-type: none"> - tip acces: direct - suprafața: 1.545 mp - deschidere la strada: 13 m - regim juridic: proprietar SC ANGIMIRIL SRL conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 2013 din 21.03.2005 - regim tehnic: POT maxim permis: 30 %; CUT maxim permis 0,3 - 0,9; - regim economic: terenul are categoria de folosință arabil. Destinația stabilită prin PATJ Prahova și PUG-ul localității este pentru locuințe pe intravilan și conform categoriei de folosință pe extravilan.
Proprietar	Persoană Juridică: S.C. "ANGIMIRIL" S.R.L.
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ com.: Puchenii Mari, sat Pietrosani, Județul Prahova ▪ T 50, P A 277/66
Condiții limitative deosebite	▪ Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI	35.000 LEI echivalent 7.700 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vânzare, ca urmare a lichidării societății

DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspecția a fost efectuată de către Bratila Ionut la data de 05.12.2012 in prezenta d-nei Toti Elena – reprezentantul RAL INSOLV SPRL
DATA EVALUĂRII	05.12.2012
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1EURO = 4,54

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Descrierea terenului conform actelor de proprietate: ▪ Adresa: com.: Puchenii Mari, sat Pietrosani, Județul Prahova, T 50, P A 277/66 ▪ Suprafata: 1.545 mp ▪ Diferente constatate cu ocazia inspecției: nu sunt ▪ Dobândirea: Temei contractual: Contract de vânzare - cumpărare, încheiere de autentificare nr. 2013/21.03.2005. În ANEXA nr. 3 este prezentată copia documentului de proveniența a proprietății ▪ Dreptul de proprietate: Deplin ▪ Număr cadastral: 411
MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Absenta cartii funciare
MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordante de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ Nu sunt
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: S = 1.545 mp În ANEXA nr. 4 este prezentată copia planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	<p>Teren liber cu destinatia: zona pentru locuinte (pe intravilan) si arabil (pe extravilan)</p> <p>Indicele POT: 30 %</p> <p>Indicele CUT: 0,3 - 0,9</p> <p>Teren cultivat cu pomi fructiferi (visini, caisi, pruni etc.)</p>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	RURALA: Periferic
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: DN 1 ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu multe benzi pe sens
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier rezidențial de case <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine satesti ▪ Unități de învățământ (gimnazial) ▪ Unități medicale (dispensar) ▪ Instituții de cult
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbană de apă: existentă ▪ Rețea urbană de gaze: inexistentă ▪ Rețea urbană de canalizare: inexistentă ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Absența poluării
AMBIENT	▪ Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința periferică, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasare: periferică ▪ Suprafața S = 1.545 mp ▪ Deschiderea la stradă: 13 ml ▪ Tip drum acces: asfaltat ▪ Regim juridic pentru drum: public
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensiuni: aprox. 13x130 ▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plat fara denivelări ▪ Alte observații: nu sunt
IMPREJMUIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poartă din lemn simplă, basculantă, cu acționare manuală ▪ Tip gard: stâlpi metalici + plasă de sârmă pe soclu din beton, pe toate laturile ▪ Înălțime 1,8 m
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	▪ Drumul la teren este accesibil, utilitățile sunt în apropiere
11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială de case ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: zonă în stagnare
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În creștere usoară
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 5 EURO/MP ▪ Maxim: 8 EURO/MP
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scaderii prețurilor Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE LE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA 2011	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IVS – Cadrul general ▪ IVS 103 – Raportarea evaluării ▪ IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
ALTE REGLEMENTĂRI	▪ Nu este cazul

12.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe.

În ANEXA Nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	35.000 LEI echivalent 7.700 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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, 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 verificador (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 destinatarilor 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, alta 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.

13.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA A: www.vanzari-terenuri.ro;
 - pentru COMPARABILA B: www.vanzari-terenuri.ro;
 - pentru COMPARABILA C: www.vanzari-terenuri.ro;
 - pentru COMPARABILA D: www.vanzari-terenuri.ro.

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 proprietate, 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, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. 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 DESCRISĂ ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	35.000 LEI echivalent 7.700 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	
EXPERT EVALUATOR: ing. BRATIȚA ROBERTTO IONUT	

ANEXE

- ANEXA nr. 1: Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
- ANEXA nr. 2: Fotografii ale proprietatii
- ANEXA nr. 3: Contract de vânzare/cumpărare nr. 2013/21.03.2005
- ANEXA nr. 4: Plan de amplasament și delimitare al corpului de proprietate
- ANEXA nr. 5: Certificat de urbanism nr. 69/27.11.2012, Primaria Puchenii Mari
- ANEXA Nr. 6: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății