

RAPORT DE EVALUARE



***Teren si Constructie P+1E situate in Com.
Berceni, Jud. Ilfov, Str. Zanelor nr. 24E***

proprietatea lui
SC M.D.P. OPTYNET S.R.L.
intocmit la cererea
SC M.D.P. OPTYNET S.R.L.

Bucuresti, Iunie 2016

*Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma firma de evaluari si nu are acordul acesteia.*



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE TIP VILA DUPLEX
GARANTAREA CREDITELOR**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 155/23.06.2016
--------------------------------------	---------------------------

1. EVALUATOR	Roxana Rosemarie Savaliuc
Legitimatie ANEVAR	Nr. 15972
Parafa	Nr. 15972-EPI, EI, EBM - valabilă 2016
Firma	Roxana Rosemarie Savaliuc Intreprindere Individuala
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BUCUREȘTI ▪ Telefon: 0722.24.00.25 ▪ E-mail: evaluari.bestvalue@gmail.com

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoana juridica: SC M.D.P. OPTYNET S.R.L.
Solicitantul raportului	Persoana juridica: SC M.D.P. OPTYNET S.R.L.
Adresa	▪ Oras Popesti Leordeni, Judet Ilfov ▪ Str. Sf. Apostoli nr. 8
DESTINATARUL RAPORTULUI	SC M.D.P. OPTYNET S.R.L. Societate aflata in insolventa
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Imobil tip duplex compus din constructie cu regim de inaltime P+1E si teren, situat in intravilanul Com. Berceni, Jud Ilfov. Constructie cu amprenta la sol de 108 mp, in suprafata utila de 151,20 mp, in suprafata totala de 191,46 mp, respectiv in suprafata desfasurata de 216 mp, conform relevului pus la dispozitia evaluatorului. Teren intravilan in suprafata de 401 mp conform actelor, respectiv 402 mp rezultati in urma masuratorilor cadastrale.

Proprietar	Persoana juridica: SC M.D.P. OPTYNET S.R.L.
Adresa proprietății	▪ Comuna Berceni, Judet Ilfov ▪ Str. Zanelor nr. 24E



4. DECLARAREA VALORII

DECLARAREA VALORII <i>Valoarea de piata la stadiul actual</i>	87.500 EUR echivalent a 395.316LEI din care: constructie: 80.100 EUR teren: 7.400 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Garantare credit
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	23.06.2016
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,5179 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată la data de 22.06.2016 de către evaluator in prezenta reprezentantului vanzatorilor. Reprezentantul proprietarei este cel care poarta intreaga responsabilitate pentru corectitudinea si precizia datelor furnizate in cadrul inspecției.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobândirea: Temei legal: nu este cazul - Alte situatii: Temei contractual: - Contract de Vanzare-Cumparare cu incheierea de autentificare nr. 1778 din 14.06.2011 la BNP Chiras Bianaca; - Autorizatie de Construire nr. 387 din 04.08.2015 eliberata de Primaria Com. Berceni, Jud. Ilfov; - Proces Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1 din 18.12.2015 eliberat de Primaria Com. Berceni, Jud. Ilfov; - Certificat de nomenclatura stradala si adresa din 2016; Alte documente: - Incheiere de Intabulare: 90933/12.04.2016 OCPI Ilfov; - Extras de Carte Funciara imobil: 90933/12.04.2016 OCPI Ilfov; - Plan de amplasament – a fost prezentat; - Relevu locuinta din 03.04.2016 executat de Ing. Bughiu Emil Danut; - Fisa corpului de proprietate – nu a fost prezentata; - Certificat de performanta energetica – Cnu a fost



		prezentat; În ANEXA nr. 1 sunt prezentate copiile documentelor de atestare a dreptului de proprietate (partial) - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară cu nr. 51396, OCPI Ilfov; - Numar cadastral teren: 51396 - Numar cadastral constructie: 51396-C1 - Incheiere de Intabulare: 90933/12.04.2016 OCPI Ilfov; - Extras de Carte Funciara imobil: 90933/12.04.2016 OCPI Ilfov; - MENTIUNI in CF: - Nu sunt. În ANEXA nr. 2 sunt prezentate copiile incheieri de intabulare si ale extrasului de carte funciara.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	Descriere: constructie tip vila duplex cu regim de inaltime parter si un etaj, cu 6 camere si dependinte. - Teren intravilan in proprietate in suprafata de 401 mp conform actelor, respectiv 402 mp rezultati in urma masuratorilor cadastrale
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	• Nu sunt.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Solicitantul evaluării a pus la dispoziția evaluatorului planul de incadrare in zona si releveul constructiei; Suprafata înregistrata în documentatia cadastrala: Suprafata construita la sol = 108 mp Suprafata utila parter = 75,24 mp Suprafata totala parter = 103,78 mp Suprafata utila etaj = 75,96 mp Suprafata totala etaj = 87,68 mp Total suprafata utila = 151,20 mp Total suprafata totala = 191,46 mp Suprafata desfasurata cf. Plan Amplasament = 216,00 mp Suprafata de teren intravilan = 401 mp conform actelor, respectiv 402 mp rezultati in urma masuratorilor cadastrale In ANEXA nr. 3 este prezentată copia planului de incadrare in zona si releveul constructiei.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A LOCUINTEI	La data evaluării imobilului era liber.



9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

ZONA DE AMPLASARE	Mediana - cartier rezidential de case si vile. Zona de grad seismic: VIII Risc foc gradul I-II
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ Bld. 1 Mai ▪ Magistrale metrou: nu este cazul ▪ Feroviar: nu este cazul ▪ Naval: nu este cazul ▪ Tramvaie: nu exista ▪ Troleibuze: nu exista ▪ Autobuze: 418 si 419 ▪ Retea de transport privat tip Maxi-Taxi: exista Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu una si doua benzi pe sens.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: ▪ Cartier rezidential de locuinte individuale si blocuri de locuinte cu regim mic de inaltime. În zonă se află: Rețea de transport în comun cu mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate. ▪ Unități de învățământ: Scoala Generala locala ▪ Unități medicale: cabinete particulare ▪ Instituții de cult: biserici locale ▪ Sedii de bănci: nu este cazul ▪ Institutii guvernamentale: nu este cazul ▪ Muze: nu este cazul ▪ Parcuri: nu este cazul ▪ Lacuri: Sterii si Mamina ▪ Cursuri de apa: nu este cazul ▪ Altele: nu este cazul
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea proprie de apă: existentă ▪ Rețea proprie de termoficare: existentă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă ▪ Rețea proprie de canalizare: existentă ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă ▪ Altele: internet, telefonie, cablu tv: existente
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale	▪ Poluare fonică redusă/medie ▪ Idem cu noxe auto



	evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	
	AMBIENT	▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona de referință mediană -amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat.
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (VILA)		
10	AMPLASAMENT	▪ LOCUINTA TIP VILA DUPLEX cu regim de înălțime: PARTER și 1 ETAJ
	ANUL PIF	▪ 2015
	ORIENTARE	▪ Fațada cesei/vilei ▪ Cardinal: Sud - Est
	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI CARACTERISTICI	▪ Fundatii: continue din beton armat ▪ Structură: stalpi, panee, grinzi din beton armat, cu termoizolație la exterior din polistiren cu grosime de 10 cm. ▪ Închideri perimetrale: din caramida ▪ Acoperis: șarpanta din lemn, astereala și tabla Lindab ▪ Finisajele exterioare: Medii - Pereti din caramida, tencuiti, cu termoizolație din polistiren cu grosime de 10 cm; - Acoperis șarpanta din lemn, astereala și tabla Lindab ▪ Finisaje interioare: Medii - Pereti din caramida, gletuiti și zugrăviti parțial cu vopsele super lavabile; - Pardoseli cu parchet laminat în camere; - Pardoseli la nivel de șapa din beton în bai, bucatării, dependințe și terase; - Pereti plcați cu faianță în bai; - Uși de acces este metalice; - Usile interioare sunt noi, din MDF;
		- Tamplăria ferestrelor este din PVC cu suprafață vitrată termoizolantă; - Obiectele sanitare sunt noi, de calitate medie; - Scarile de acces de la parter la etaj sunt din beton armat. Treptele și contratreptele nu sunt placate; ▪ Aspect exterior: îngrijit; ▪ Aspect interior: în curs de finalizare a lucrilor de finisare;
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale: Trifazic ▪ Sistem de supraveghere: nu este cazul ▪ Curenți slabi (telefonie și cablu TV)



	▪ Instalații și dotări noi, din cupru ▪ Instalația electrică este în stare bună ▪ Contorizare individuală
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Centrală termică pe gaz, proprie imobilului ▪ Instalații în stare foarte bună ▪ Instalații și dotări noi, din polipropilena ▪ Corpuri radiante noi, din oțel
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Put forat la medie adâncime ▪ Instalații și dotări noi, din polipropilena ▪ Instalațiile sunt întreținute foarte bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua urbană ▪ Instalații și dotări noi ▪ Instalațiile sunt întreținute foarte bine ▪ Contorizare individuală.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI EVACUARE APA UZATĂ	▪ În sistem fosa septică individuală, proprie imobilului evaluat ▪ Instalații și dotări noi ▪ Instalațiile sunt întreținute foarte bine
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Aspect îngrijit, utilități complete. ▪ În urma inspecției obiectivului evaluat nu au fost identificate probleme majore (fisuri, etc) fapt pentru care determină consultantul să nu recomande efectuarea unei expertize tehnice. ▪ Consultantul nu este responsabil pentru vicii ascunse, pentru nerespectarea proiectului de execuție, iar lucrările ascunse se consideră a fi executate (fundatii, centuri, stalpșori, buiandrugi).

11 DESCRIEREA TERENULUI

DATE GENERALE	▪ Amplasare mediană față de centrul localității. ▪ Suprafața = 401 mp conform actelor, respectiv 402 mp rezultată în urma măsurătorilor cadastrale. ▪ Deschiderea la drum = 14,49 ml ▪ Tip drum acces: asfaltat
DESCRIERE	▪ Dimensiuni: Lungime 23,29/25,29 ml x Latime 14,49/15,43 ml ▪ Forma: dreptunghiulară ▪ Inclinare: plat ▪ Alte observații: nu există
IMPREJMUIRE	▪ Lungime 23,29/25,29 ml x Latime 14,49/15,43 ml
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Aspect îngrijit, utilități complete.

12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuințelor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de locuințe individuale cu regim mic de înălțime



	▪ Din punct de vedere edilitar: zona în curs de dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: nu se cunosc
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ Datele pentru primul semestru al anului 2016 au evidențiat o stagnare a numărului de unități locative finalizate și nevândute în comparație cu aceeași perioadă a anului 2015. Cu toate că prognozele arătau un număr record de noi unități locative a se finaliza în 2014-2015, abia s-a atins nivelul înregistrat în 2006, fiind mai mic în comparație cu celelalte capitale din regiunea est europeană. ▪ Ținând cont de activitatea redusă de vânzare a unităților rezidențiale, este puțin probabil ca dezvoltatorii să-și asume riscul și să propună ansambluri rezidențiale de mare anvergură. ▪ Pe de o parte lipsa activității de tranzacționare poate determina unii dezvoltatori să mai reducă prețurile de catalog iar pe de altă parte poate apărea o altă corecție a prețului de vânzare atunci când dezvoltatorii vor demara proiecte noi, mult mai ieftine.
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	Piața creditelor ipotecare a cunoscut o stagnare și în 2015. Valoarea creditelor a rămas constnată. Fiind susținută și de fluctuația ratei de schimb pentru creditele contractate în moneda Euro. Acesta reflectă atât puterea de cumpărare cât și accesul la creditele ipotecare. Cel mai probabil, cererea pentru spații rezidențiale va cunoaște o creștere doar atunci când prețurile de vânzare și creditele ipotecare vor deveni accesibile; ca urmare, nu se așteaptă o revenire a cererii nici în prima parte a anului 2016. Urmând o tendință similară celei de anul trecut, clienții care au încheiat tranzacții în primul semestru din 2016 au fost cei cu o nevoie imediată, care au găsit o ofertă financiară bună sau au vrut să profite de condițiile oferite de programul „Prima casa”.
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	• Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 80.000 EURO ▪ Maxim: 95.000 EURO
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Nu este cazul



CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<i>In continuare este așteptată o scădere a prețurilor de tranzacționare.</i> <i>In consecință, potențialii cumpărători vor amâna decizia de a achiziționa proprietăți rezidențiale. În următoarele luni, contextul economic, va avea un efect important asupra deciziei de achiziționare. Piața va fi marcată, în continuare, de un număr limitat de tranzacții și de o activitate restrânsă a potențialilor cumpărători. Cel mai important segment al pieței rezidențiale se concentrează pe unitățile locative cu suprafețe mici sau care se încadrează în programul „ Prima Casă ” unități care sunt în număr foarte limitat în oferta actuală. Din punctul de vedere al potențialilor cumpărători, prețurile nu vor prezenta o scădere semnificativă, cu excepția situației în care apare o nouă ofertă care să răspundă cererii existente pe piață. Ca să apară pe piață astfel de oferte, este nevoie de o îmbunătățire a mediului economic și a finanțării proiectelor rezidențiale de anvergură.</i> <i>REZULTATUL CERCETĂRII: scădere semnificativă a prețurilor/ chiriilor</i> <i>Dezechilibru în favoarea CERERII</i> <i>REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scaderii prețurilor / chiriilor</i> <i>Anexa nr. 4 cuprinde extrase privind prețurile/chiriile pe segmentul de piață al proprietății</i>
--	--

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – 2011	▪ IVS – Cadru general ▪ IVS 103 – Raportarea evaluării ▪ IVS 310 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului ▪ IVS 230 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004
ALTE REGLEMENTĂRI	▪ Decretul 256/1984 - pentru confort și diferențe preturi între Nivele ▪ Cataloage de reevaluare a clădirilor de locuit și administrative, elaborate de Comisia Centrală pentru inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe - 1964. ▪ Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentuali și valoric " - Octombrie 2010, editat de Matrix Rom SRL.



13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe pentru construcție și teren.

În ANEXA nr. 5 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	87.500 EUR echivalent a 395.316 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe pentru teren.

În ANEXA nr. 6 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	7.400 EUR echivalent a 33.432 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda multiplicatorului chiriei brute.

În ANEXA nr. 10 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda multiplicatorului chiriei brute, generat de proprietate din chirie.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA MULTIPLICATORULUI CHIRIEI	Nu a fost aplicată
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 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 verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de



- nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
 3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
 4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
 7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale 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 asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.*
11. *Ipoteze speciale:*
Evaluatorul a examinat Planul imobilului și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

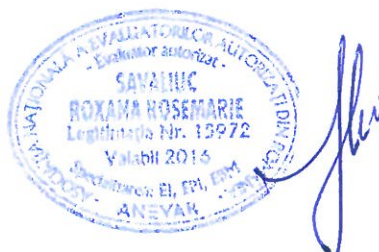
14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și minim 3 fotografii din interiorul imobilului.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul denumit în raport, numai în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.



Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din baza de date proprie evaluatorului, de la agențiile imobiliare, din presa scrisă (cotidiene și periodice) și internet (anunțuri apărute pe site-uri).

Cotidiene: România Libera

Periodice: Anunțul Imobiliar, Anunțul A-Z

Internet: Site-uri specializate de anunțuri de mica publicitate.

Valoarea este data în LEI și EUR, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15. 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.

16. 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 personal.
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.



17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ LA STADIUL ACTUAL	87.500 EUR echivalent a 395.316 LEI din care: construcție: 80.100 EUR teren: 7.400 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE/RELATIVE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR ANEVAR

Specializari EPI, EI, EBM

Roxana Rosemarie Savaliuc

