

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA BARU
CONSILIUL LOCAL

Baru, str."Prof. Dr. Șt Gârbea" nr.222, Tel: 0254/778398 Tel. 0254/778003;
E-mail:primariabaru@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR.87/2015

privind aprobarea cumpărării unui teren extravilan în suprafață de 2.248 m² situat în satul Petros

Consiliul Local al Comunei Baru, Județul Hunedoara;

Având în vedere:

1.proiectul de hotărâre înregistrat sub nr.1698/43/19.11.2015, inițiat de primarul comunei, prin care se propune aprobarea cumpărării unui teren extravilan în suprafață de 2.248 m² situat în satul Petros;

2.expunerea de motive care însoțește proiectul de hotărâre;

3.raportul compartimentului de resort pentru proiectul de hotărâre, înregistrat sub nr.1708/40/20.11.2015;

4.raportul comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat, urbanism și realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, servicii și comerț a consiliului local, înregistrat sub nr.1709/45/20.11.2015;

5.raportul de evaluare înregistrat la Primăria Baru sub nr.655/5.03.2015, pentru imobilul-teren în suprafață de 2.248 m², situat în extravilanul satului Baru, proprietatea domnului Păcurar Nicolae, întocmit de Herbei Roxana-Claudia, expert evaluator proprietăți imobiliare;

Ținând cont de prevederile art.1650-1745 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(1), alin.(2) lit.b, alin.(5) lit b, art 45, art.115 alin.1) lit.b și alin.(3) și art 123 alin.(1) și alin.(2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. – Se aprobă și se însușește valoarea din raportul de evaluare înregistrat la Primăria Baru sub nr.655/5.03.2015, pentru imobilul-teren în suprafață de 2.248 m², situat în extravilanul satului Baru, proprietatea domnului Păcurar Nicolae, întocmit de Herbei Roxana-Claudia, expert evaluator proprietăți imobiliare, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă cumpărarea imobilului-teren extravilan, prevăzut la articolul 1, teren în suprafață de 2.248 m², categoria de folosință neproductiv, înscris în CF nr.537 N Petros, cu numărul cadastral 938 și nr. top tarla 16, parcela 428/4/4.

Art.3. –(1) Prețul de vânzare-cumpărare a terenului se stabilește prin negociere între părți și nu va depăși suma de 10.096 lei, stabilită conform raportului de evaluare de la articolul 1.

(2)Aprobă comisia de negociere care va negocia prețul de cumpărare prevăzut la articolul 1, având următoarea componență:

Președinte: Simion Daniel-Mircea – viceprimarul comunei;

Membri: Farcaș Irina - șef birou birou finaciar-contabil, achizitii publice, protecția mediului, deservire, urbanism și amenajarea teritoriului, prevenire și protecție;

Bolea Silvia – inspector în apartul de specialitate al primarului;

Art.4.- Suma aferentă cumpărării imobilului-teren se suportă din bugetul local al comunei, Capitolul 5102 "Autorități publice și acțiuni externe".

Art.5.–Terenul care face obiectul prezentei hotărâri se va înregistra în evidențele comunei Baru ca imobil aparținând domeniului public la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.6.-Se mandatează domnul Răducanu Daniel, Primarul Comunei Baru să încheie contractul de vânzare-cumpărare la prețul negociat de comisia prevăzută la articolul 3 alin.(2).

Art.7. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în condițiile legii.

Art.8. – Prezenta hotărâre se comunică: Primarului Comunei Baru, Prefectului Județului Hunedoara, persoanelor prevăzute la articolul 3 alin.(2) și biroului financiar-contabil, achizitii publice, protecția mediului, deservire, urbanism și amenajarea teritoriului, prevenire și protecție.

**Președinte de ședință,
Alicu Ion-Zaharia**



Contrasemnează,
Secretar,
Camelia-Simona Becuș

Baru, 20.11.2015

Vot deschis; Cvorum:10; Voturi pentru:10; Voturi împotriva:0; Abțineri:0.

Anexa la Notarata nr. 81/2015

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN EXTRAVILAN

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA COMUNEI BARU
	Adresa	▪ Str. Prof. Dr. Stefan Garbea, nr. 222 ▪ Localitate: BARU, comuna BARU ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA COMUNEI BARU
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN extravilan in suprafata de: - 2.248 mp teren neproductiv aflat in extravilanul comunei Baru, sat Petros; - 1060 mp teren neproductiv aflat in extravilanul comunei Baru, sat Petros.
	Proprietar	BUICAR MARIA
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PETROS, comuna BARU ▪ Județul HUNEDOARA

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COSTULUI	
TEREN EXTRAVILAN S=2.248 mp	10.096 LEI (2.275 EURO)
TEREN EXTRAVILAN S = 1060 mp	14.031 LEI (3.162 EURO)

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Evaluator proprietăți imobiliare



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piața a proprietatii imobiliare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	02.03.2015
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,4381 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Imobilele sunt inscrise in CF extravilan sat Petros, nr. Cad. 938, nr. Crt. A1, nr. Topo. 428/4/4 suprafata 2248 mp si nr. Cad. 942, nr. Crt. A1, nr. Topo. 426/1 suprafata 1060 mp. • Pe terenul cu S = 1060 mp este amplasat un rezervor de apa.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Utilizat de catre proprietar.
8.	ZONA DE AMPLASARE	Extravilan
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: drum forestier. ▪ Feroviar: -. ▪ Calitatea rețelelor de transport: neasfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Periferie. In zona se afla <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport in comun in apropiere - NU. ▪ Unitati comerciale in apropiere: NU.
	UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbana de energie electrica: NU existenta. ▪ Rețea urbana de apa: NU existenta. ▪ Rețea urbana de telefonie: NU existenta. ▪ Retea urbana de gaz: NU existenta.
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto mic
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica a comunei in apropierea garii, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare inexistente. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA TEREN	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: TEREN extravilan in suprafata de: - 2.248 mp teren neproductiv aflat in extravilanul comunei Baru, sat Petros; - 1060 mp teren neproductiv aflat in extravilanul comunei Baru, sat Petros.
11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața proprietăților imobiliare tip teren.
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona intravilana si extravilana. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in scadere. ▪ Din punct de vedere economic: zona in scadere.

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru constructii. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE - IVS 2014	▪ IVS – Cadrul general ▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 102 – Implementare ▪ IVS 103 – Rapoartarea evaluarii ▪ IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
CADRU LEGAL	▪ Legislatia in vigoare

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit sau a unei construcții care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.

este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. a) ABORDAREA (EVALUAREA) PRIN METODA COSTULUI

TEREN AMPLASAT IN EXTRAVILAN	
Suprafata totala teren	2,248
Valoare de baza teren la nivel de 1991 (lei/mp)	495
Corectii	
Extravilan	0.5
Amplasarea terenului in extravilan	0.5
Functiile economice ale localitatii	0.5
Acces la retelele de transport	
transport rutier	0
transport feroviar	0
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	
apa - canal	0.1
energie electrica	0.2
energie termica	0
gaze naturale	0
telefonie	0
transport urban	0
Caracteristicile geotehnice a terenului	
Teren normal	0.5
Compatibilitatea terenului cu Planul Urbanistic	0.5
Poluare	0
Total corectii (N)	2.8
1 + N	3.8
VALOAREA TERENULUI Vbx(1+N) (lei/mp)	1,881
Valoare teren la nivel de 1991	4,228,488
Indice de actualizare la nivel de 1994	8.373
Valoare teren la nivel de 1994	35,405,130
Valoare \$ in 1994	1,655
Valoare \$ in 2015	39,515
Indice de actualizare	24
VALOARE ACTUALIZATA (ROL)	100,959,942
VALOARE TOTALA A TERENULUI (RON)	10,096
Valoare euro	4.4381
VALOARE TEREN IN EURO	2,275



13. b) ABORDAREA (EVALUAREA) PRIN METODA COMPARAȚIILOR DE PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	1,060	1,000	1,500	500	700
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3.50	3.00	4.00	3.50
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		3.50	3.00	4.00	3.50
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		3.50	3.00	4.00	3.50
Localizare		la fel	la fel	mai favorabil	mai favorabil
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-5%	-5%
Pret corectat		3.50	3.00	3.80	3.33
Acces		la fel	la fel	la fel	la fel
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		3.50	3.00	3.80	3.33
Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		3.50	3.00	3.80	3.33
Utilitati	en. El., rezervor apa	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	-1.50	-2.00	-2.00
Pret corectat		3.50	1.50	1.80	1.33
Suprafata	1,060	1,000	1,500	500	700
Corectie procentuala		2%	3%	-2%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.07	0.05	-0.04	-0.04
Pret corectat		3.57	1.55	1.76	1.29
Total corectie bruta		0.07	1.55	2.24	2.21
Curs euro	4.4381				
Valoarea estimata	rotund	2.04	EUR/mp		
		2,164 €	9,602 lei		



TEREN AMPLASAT IN EXTRAVILAN	
Suprafata totala teren	1,060
Valoare de baza teren la nivel de 1991 (lei/mp)	495
Corectii	
Extravilan	1
Amplasarea terenului in extravilan	1
Functiile economice ale localitatii	1
Acces la retelele de transport	
transport rutier	1
transport feroviar	0
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	
apa - canal	1
energie electrica	1
energie termica	0
gaze naturale	0
telefonie	0.2
transport urban	1
Caracteristicile geotehnice a terenului	
Teren normal	1.5
Compatibilitatea terenului cu Planul Urbanistic	1.5
Poluare	0
Total corectii (N)	10.2
1 + N	11.2
VALOAREA TERENULUI $V_{bx(1+N)}$ (lei/mp)	5,544
Valoare teren la nivel de 1991	5,876,640
Indice de actualizare la nivel de 1994	8.373
Valoare teren la nivel de 1994	49,205,107
Valoare \$ in 1994	1,655
Valoare \$ in 2015	39,515
Indice de actualizare	24
VALOARE ACTUALIZATA (ROL)	140,311,438
VALOARE TOTALA A TERENULUI (RON)	14,031
Valoare euro	4.4381
VALOARE TEREN IN EURO	3,162

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COSTULUI	
TEREN EXTRAVILAN S=2.248 mp	10.096 LEI (2.275 EURO)
TEREN EXTRAVILAN S = 1060 mp	14.031 LEI (3.162 EURO)



Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	2,248	1,000	1,500	2,000	1,800
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		2.00	3.00	4.00	3.50
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		2.00	3.00	4.00	3.50
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00 [*]	0.00	0.00
Pret corectat		2.00	3.00	4.00	3.50
Localizare		la fel	la fel	mai favorabil	mai favorabil
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%	-10%
Pret corectat		2.00	3.00	3.60	3.15
Acces		la fel	la fel	la fel	la fel
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		2.00	3.00	3.60	3.15
Destinatia (utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		2.00	3.00	3.60	3.15
Utilitati	en. El.	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2.00	-1.50	-1.50	-1.50
Pret corectat		0.00	1.50	2.10	1.65
Suprafata	2,248	1,000	1,500	2,000	1,800
Corectie procentuala		2%	3%	-2%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.05	-0.04	-0.05
Pret corectat		0.00	1.55	2.06	1.60
Total corectie bruta		2.00	1.55	1.94	1.90
Curs euro	4.4381				
Valoarea estimata	rotund	1.30	EUR/mp		
		2,924 €	12,979 lei		

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA	
TEREN EXTRAVILAN S=2.248 mp	12.979 LEI (2.924 EURO)
TEREN EXTRAVILAN S = 1060 mp	9.602 LEI (2.164 EURO)



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE INLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data 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, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze

proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
- SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca 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 ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. 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 (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COSTULUI	
TEREN EXTRAVILAN S=2.248 mp	10.096 LEI (2.275 EURO)
TEREN EXTRAVILAN S = 1060 mp	14.031 LEI (3.162 EURO)

EVALUATOR

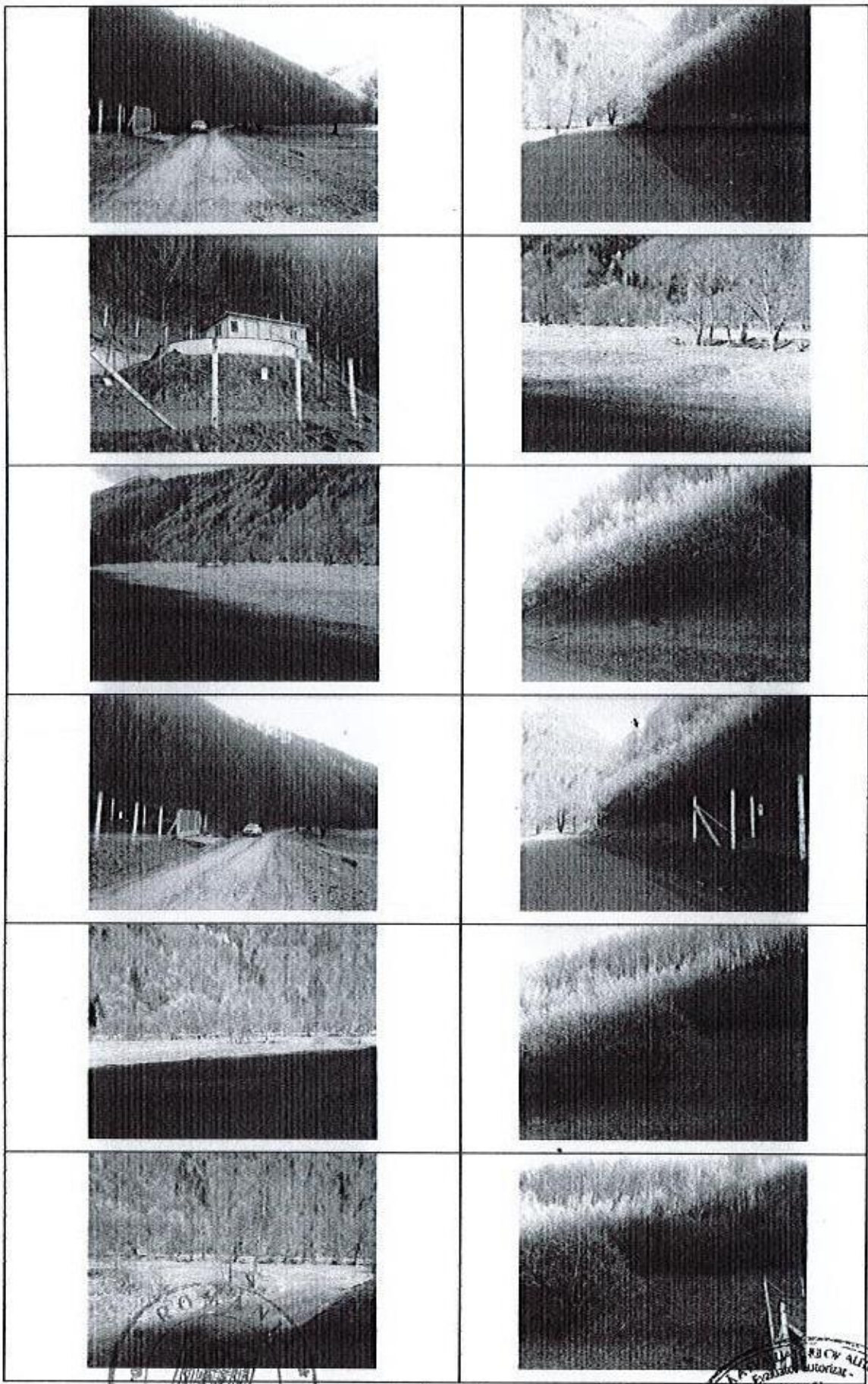
HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Evaluator proprietăți imobiliare



POZE TEREN



Presedinte de sedinta,
Alicu Ion-Zăharia

[Handwritten signature]



Barcu, 20.11.2015