HIDROELECTRICA

Hidroelectrica S.A.
Societate administrată în sistem dualist
J40/7426/2000
RO 13267213
Capital social: 4.481.650.630 lei
Certificat ISO 9001/14001/OHSAS 18001
SRAC Nr. 325; Nr. 95; Nr. 250

S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A.
CABINET DIRECTOR GENERAL
Nr. 82992/17.08.17

NOTĂ
privind majorarea capitalului social
al S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.

1. Titlu: Notă privind majorarea capitalului social

2. Tip notă:

APROBARE	**X**	**Adunarea Generală a Acţionarilor**
AVIZARE	**X**	**Consiliul de Supraveghere**

3. Hotărâre propusă.
Supunem avizării Consiliului de Supraveghere majorarea capitalului social, în vederea aprobării de către Adunarea Generală Extraordinară a Acţionarilor, cu suma de 742.680 lei din care 594.560 lei aport în natură (terenuri) și 148.120 lei aport în numerar.

4. Temei legal.
- prevederile Legii nr.31/1990 privind societăţile comerciale, republicată, Titlul IV, Cap.2;
- prevederile Legii nr.99/1999, cu modificările şi completările ulterioare, cu raportare la art.12 din Legea nr.137/2002, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.9, alin.(1) din titlul VII al Legii nr.247/2005, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.8, alin.(2), lit.a) din Actul Constitutiv Actualizat la data de 27.02.2017 şi aprobat prin Hotărârea AGEA nr.2/27.02.2017.

5. Conţinut.
La data prezentei, capitalul social este în valoare de **4.481.650.630 lei**, integral vărsat, format din 448.165.063 acţiuni emise în formă dematerializată, prin înscriere în cont, cu o valoare nominală de 10 lei.

Capitalul social este deţinut de acţionari persoane juridice astfel:

- **STATUL ROMÂN prin Ministerul Energiei** cu un aport de 3.587.834.700 lei, format din 358.783.470 acţiuni, cota de participare la beneficii şi pierderi fiind de 80,056099777%;
- **S.C. FONDUL PROPRIETATEA S.A.** cu un aport de 893.815.930 lei, format din 89.381.593 acţiuni, cota de participare la beneficii şi pierderi fiind de 19,943900223%.

Aceste înscrisuri sunt confirmate de Certificatul Constatator nr.429860/12.07.2017, emis de Oficiul Naţional al Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bucureşti. Menţionăm că după această dată nu au mai fost operate modificări ale capitalului social.

Propunem:

Majorarea capitalului social cu suma de 742.680 lei, din care 594.560 lei aport în natură (terenuri) și 148.120 lei aport în numerar astfel:

1) Majorarea capitalului social subscris vărsat cu valoarea de **594.560 lei, prin aport în natură**, reprezentând valoarea a 8 terenuri pentru care s-au obţinut titluri de proprietate în luna iunie 2017. Valoarea acestor terenuri, aşa cum rezultă din rapoartele de evaluare întocmite în vederea obţinerii certificatelor de atestare a dreptului de proprietate, este de 589.545 lei. În conformitate cu art.I, alin.(3) din H.G. nr.107/2008, care modifică art.6 din H.G. nr.834/1991, valoarea fiecărui teren a fost actualizată cu indicele preţurilor de consum comunicat de Institutul Naţional de Statistică (INS) prezentat în anexă, pentru perioada cuprinsă între data evaluării şi data de 30.06.2017, rezultând o valoare actualizată de 594.556 lei, aşa cum rezultă din Anexa 1.
   Diferenţa de 4 lei în plus până la valoarea de 594.560 lei reprezintă rotunjirea necesară astfel încat valoarea cu care se va majora capitalul social să poată fi împarţită exact la valoarea nominală de 10 lei/acţiune.

2) Majorarea capitalului social subscris cu valoarea de maxim **148.120 lei reprezentând aport în numerar.**
   Pentru această majorare se vor emite un număr maxim de 14.812 acțiuni noi în valoare de 148.120 lei care vor fi oferite, în cadrul exercitării dreptului de preferință, spre subscriere, urmare a aportului în natură al Statului Român prin reprezentant Ministerul Energiei, celuilalt acționar al Hidroelectrica, respectiv FONDUL PROPRIETATEA, care are calitatea de acționar la Data de Inregistrare, în vederea menținerii cotelor de participație deținute în cadrul societății Hidroelectrica la Data de Inregistrare. FONDUL PROPRIETATEA își va putea exercita drepturile de preferință în interiorul termenului de o luna (30 zile) de la data de publicare a hotărârii A.G.E.A. în Monitorul Oficial al României, respectiv aceștia vor avea dreptul să subscrie un număr de acțiuni proporțional cu numărul acțiunilor pe care le posedă la prezenta notă.
   Subscrierea se va putea face la valoarea nominală de 10 lei pe acțiune, fără prima de emisiune.

   Numărul de drepturi de preferință ce este acordat fiecărui acționar va fi proporțional cu numărul de acțiuni emise de Hidroelectrica deținut la Data de Inregistrare.

Rata de subscriere va fi de 0,00016571645 determinată prin raportul între numărul maxim de acțiuni nou emise pentru exercitarea dreptului de preferință (14.812 acțiuni) și numărul de acțiuni deținut de FONDUL PROPRIETATEA care își poate exercita dreptul de preferință (89.381.593 acțiuni).

Numărul efectiv de acțiuni care pot fi subscrise de FONDUL PROPRIETATEA se determină prin înmulțirea Ratei de subscriere (0,00016571645) cu numărul de acțiuni deținute, iar rezultatul, în cazul în care nu este un număr întreg, se rotunjește în jos până la cel mai apropiat număr întreg de rezultat. După expirarea termenului de exercitare a drepturilor de preferință, toate acțiunile nesubscrise vor fi anulate. Totodată se vor constata efectuarea vărsămintelor și înregistrarea contabilă, și trecerea în capital subscris vărsat corespunzător sumelor de bani depuse în baza subscrierilor.
Perioada efectivă de subscriere și procedura de subscriere va fi comunicată FONDULUI PROPRIETATEA imediat după publicarea hotarârii A.G.E.A. în Monitorul Oficial.

Evoluția structurii capitalului social	**Deținери inițiale**			**Deținери în urma măririi de capital prin aport în natură și subscrierii 100% a drepturilor de preemțiune**		
ACȚIONAR	**STATUL ROMÂN prin Ministerul Energiei**	**FONDUL PROPRIETATEA S.A.**	**TOTAL**	**STATUL ROMÂN prin Ministerul Energiei**	**FONDUL PROPRIETATEA S.A.**	**TOTAL**
Capital social, *din care*:	3.587.834.700	893.815.930	4.481.650.630	3.588.429.260	893.964.050	4.482.393.310
- Aport în natură	34.877.212	8.655.168	43.532.380	35.471.772	8.655.168	44.126.940
Număr de acțiuni	358.783.470	89.381.593	448.165.063	358.842.926	89.396.405	448.239.331
Valoare acțiune	10	10	10	10	10	10
Cotă de participare la beneficiu și pierdere (%)	80,056099777	19,943900223	100	80,056099762	19,943900238	100

Diferența de "+/-0,000000015" față de situația anterioară majorării, provine din ajustarea valorii capitalului social astfel încat să rezulte un număr întreg de acțiuni.

6. Valoare: 742.680 lei

7. Follow-up
Direcția Financiară, Departament Contabilitate, Departament Juridic

8. A.G.E.A.
Aprobare

9. Riscuri.
Neaplicarea prevederilor legale menționate mai sus.

10. Anexe:

- Dosar nr.1 - documente aferente celor 8 terenuri pentru care s-au obținut CADP-uri în luna iunie 2017;

Directorat Hidroelectrica:

Bogdan-Nicolae BADEA - Președinte

Marian BRATU - Membru

Mihai-Val ZDRU - Membru

Petronel CHIRIAC - Director Direcția Financiară

Marian FETIȚA - Manager Departament Contabilitate

Daniela Dunel STANCU - Manager Departament Juridic

Întocmit: Natalia Solomon

ANEXA 1

Situaţia certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor obţinute de Hidroelectrica S.A. în luna iunie 2017

Nr Crt	Serie certificat/nr./data	Denumire amenajare/ Denumire incintă	Sucursala de hidrocentrale	Suprafaţa (m.p.)	Valoare Raport evaluator (lei)	Data raport de evaluare	Valoare actualizată la 30.06.2017 cu indicele preţurilor de consum (lei)	*IPCT*
1	M21 0051/28.06.2017	CHE Poiana Teiului	SH Bistrita	92.600	468.192	10.06.2016	472.172	*100,85*
2	M21 0049/28.06.2017	CHEMP Bistra 1: Bazin Compensator	SH Bistrita	1.218	24.801	10.06.2016	25.012	*100,85*
3	M21 0048/28.06.2017	CHEMP Bistra 2: Bazin Compensator	SH Bistrita	2.078	28.092	10.06.2016	28.331	*100,85*
4	M21 0047/28.06.2017	CHEMP Bistra 2: Centrala	SH Bistrita	100	2.037	10.06.2016	2.054	*100,85*
5	M21 0046/28.06.2017	CHEMP Pîngărăcior 2	SH Bistrita	267	5.332	10.06.2016	5.377	*100,85*
6	M21 0045/28.06.2017	CHEMP Pîngărăcior 1	SH Bistrita	356	7.110	10.06.2016	7.170	*100,85*
7	M21 0050/28.06.2017	CHEMP Pîngărăcior 1: Bazin Compensator	SH Bistrita	1.369	27.340	10.06.2016	27.572	*100,85*
8	M21 0052/28.06.2017	CHEMP Ceahlău: Bazin Compensator	SH Bistrita	1.334	26.641	10.06.2016	26.867	*100,85*
					589.545		**594.556**	

Marian FETIŢA
Manager Departament Contabilitate

Întocmit,
Natalia Solomon

INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA

Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA
Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro
Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro
Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 24-7-2017, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)
2017 - Iunie	**2016 - Iunie**	100,85

Proiect finanţat de Uniunea Europeană

© 1998-2017 Institutul Naţional de Statistică
Reproducerea conţinutului acestui website, integral sau parţial, în formă originală sau modificată, precum şi stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă şi prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Naţional de Statistică.
Utilizarea conţinutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărţi este autorizată numai cu indicarea clară şi precisă a sursei.

MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI de pe lângă TRIBUNALUL BUCUREȘTI

Adresa: București, Intrarea Sectorului, nr. 1, sector 3, cod poștal: 030353; Telefon: (+40-21)316.08.28; Fax: (+40-21)316.08.25;
Website: www.onrc.ro; E-mail: orcb@b.onrc.ro;Cod de Identificare Fiscala: 14942091;

BPXK5RHHK

Nr.: 429860/12.07.2017

CERTIFICAT CONSTATATOR

În conformitate cu prevederile Legii nr. 26/1990 privind Registrul Comerțului și ca urmare a cererii dvs. înregistrată sub nr. 429860 din 12.07.2017, Oficiul Național al Registrului Comerțului / Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București certifică informațiile referitoare la

SOCIETATEA DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE IN HIDROCENTRALE " HIDROELECTRICA" S.A.

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J40/7426/2000, atribuit în data de 10.08.2000
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/7426/2000
Cod unic de înregistrare: 13267213
Certificat de înregistrare: B2853016, emis pe data de 13.01.2014 si eliberat la data 14.01.2014
Adresă sediu social: București Sectorul 1, Bulevardul ION MIHALACHE, Nr. 15-17, Etaj 11-14
Contacte sediu social: Fax 0213032564, telefon: 0213032578, 0213032500
Contacte firmă: Fax 0213032564, telefon: 0213032578, 0213032500
Actul de înmatriculare și autorizare: Încheiere judecătorească 4503/08.08.2000,JUD. DELEGAT
Stare firmă: funcțiune
Forma de organizare : societate pe actiuni, tip societate: sa de tip închis
Mod de administrare: dualist;
Data ultimei înregistrări în registrul comerțului: 12.07.2017
Durată: nelimitată;

SEDIU SOCIAL

Act sediu: Contract de închiriere, din data 17.12.2012
Data de început a valabilității pentru dovada de sediu: 17.12.2012.
Data expirării dovezii de sediu: 17.03.2024.
Durata sediului: 11 ani 3 luni.

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 4481650630 LEI , integral vărsat

Redactat N.A.G. / listat 12.07.2017 ; 14:42:03

Folosirea în alte scopuri decât cele pentru care a fost solicitat, contrafacerea prezentului document constituie infracțiune și se pedepsește conform legii.

Număr acțiuni: 448165063 din care:
- nr. acțiuni nominative: 448165063
Valoarea unei acțiuni: 10 LEI
Total aport natură: 43532380 LEI

ACȚIONARI PERSOANE JURIDICE
STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL ENERGIEI, INTREPRINDERILOR MICI ŞI MIJLOCII ŞI MEDIULUI DE AFACERI
Calitate: acționar
Naționalitate: română
SEDIU SOCIAL: Bucureşti Sectorul 6, Splaiul INDEPENDENȚEI, Nr. 202E
Aport la capital: 3587834700 LEI
Aport vărsat total: 3587834700 LEI
Aport vărsat în LEI : 3587834700 LEI
Aport în natură: 34877212 LEI 34.877.212
Număr acțiuni: 358783470
Cota de participare la beneficii şi pierderi: 80.056099777% / 80.056099777%

SC FONDUL PROPRIETATEA SA
Calitate: actionar
Naționalitate: română
SEDIU SOCIAL: Str. BUZESTI, Nr. 78-80, Etaj 7
Act de înființare nr. j40/21901/2005
Aport la capital: 893815930 LEI
Aport vărsat total: 893815930 LEI
Aport vărsat în LEI : 893815930 LEI
Aport în natură: 8655168 LEI 8.655.168
Număr acțiuni: 89381593
Cota de participare la beneficii şi pierderi: 19.943900223% / 19.943900223%

ACȚIONARI PERSOANE FIZICE
Nu există înregistrări.

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ JURIDICĂ)
Nu există înregistrări.

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ FIZICĂ)
Nu există înregistrări.

ACȚIONARI LISTĂ
Nu există înregistrări.

Persoane împuternicite (PERSOANE FIZICE)
BORBELY KAROLY
Calitate: membru în consiliul de supraveghere
Cetățenie: română
Sex: masculin
Data şi locul naşterii: 26.07.1976, Loc. Hunedoara, Hunedoara, România
Puteri: MEMBRU PROVIZORIU

Folosirea în alte scopuri decât cele pentru care a fost solicitat, contrafacerea prezentului document constituie infracțiune şi se pedepseşte conform legii.

HIDROELECTRICA S.A.
Directia Investitii

S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A.
DIRECTIA INVESTITII
Nr. 6833/29.06.17

Catre, Departamentul Contabilitate
Domnului Marian FETITA, Manager Departament

Stimate domnule FETITA,

In vederea respectarii prevederilor legale in vigoare si a obligatiilor prevazute la Art.5 din Hotararea AGEA nr.21/15.12.2016, va transmitem in copie 8 Certificate de Atestare a Dreptului de Proprietate emise in data de 28.06.2017 de Ministerul Energiei, pentru terenuri in suprafata totala de 9.93ha cu o valoare de 589.545 lei, insotite de rapoartele de evaluare a terenurilor in cauza, pentru urmatoarele incinte:

Nr. Crt	CADP serie/nr./data	Sucursala HE	Nume incinta	Valoare in [lei]	Raport evaluare Azoitei Ioana	Suprafata teren [mp]
1	M21/0051/28.06.2017	Bistrita	CHE Poiana Teiului	468.192	2/10.06.2016	92.600
2	M21/0049/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Bistra 1: Bazin Compensator	24.801	9/10.06.2016	1.218
3	M21/0048/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Bistra 2: Bazin Compensator	28.092	7/10.06.2016	2.078
4	M21/0047/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Bistra 2: Centrala	2.037	8/10.06.2016	100
5	M21/0046/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Pîngărăcior 2	5.332	3/10.06.2016	267
6	M21/0045/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Pîngărăcior 1	7.110	5/10.06.2016	356
7	M21/0050/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Pîngărăcior 1: Bazin Compensator	27.340	4/10.06.2016	1.369
8	M21/0052/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Ceahlău: Bazin Compensator	26.641	6/10.06.2016	1.334
Total				**589.545**		**99.322**

Mentionam ca dupa obtinerea certificatelor Hidroelectrica are obligatia de a respecta prevederile art.12 alin.3 si alin. 52 din Legea 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare si prevederile art.143 si art.144 din Normele metodologice de aplicare a OUG nr.88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale cu modificarile si completarile ulterioare si a Legii 137/2002 norme aprobate prin HG nr.577/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;

Cu stima,

Vlad FRATILA
Manager Departament UCCH
Cu atributii de Director Directie Investitii
29.06.2017

Emil CRISAN
Manager Departament Dezvoltare

I/R: Vasile SCHIPOR

RO

ROMÂNIA

MINISTERUL ENERGIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale şi a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările şi completările ulterioare, privind stabilirea şi evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat, ţinând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea şi evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 989 din 04.10.2016 în temeiul HG 980/2015 de organizare şi funcţionare a ministerului, ministrul ENERGIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M21 nr. **0052**

pentru societatea comercială cu capital de stat, înfiinţată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA HIDROELECTRICA SA.

cu sediul în localitatea BUCUREŞTI (satul, comuna, oraşul, municipiul) strada Bd. ION MIHALACHE nr. 15-17 judeţul SECTOR 1

Suprafaţa de teren în proprietatea exclusivă a Societăţii Comerciale HIDROELECTRICA S.A.

este de 1334 m² iar suprafaţa, în cotă-parte indiviză, este de - m², identificate în anexa nr. 2 şi planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 şi 5 din documentaţia de stabilire şi evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 82 din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară al *) NEAMŢ

Ministru,

Emis la data 28.06.2017

*) Se completează, după caz, "judeţului ....." sau "municipiului Bucureşti".

RO

ROMÂNIA

MINISTERUL ENERGIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, ținând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 989 din 04.10.2016 în temeiul HG 980/2015 de organizare și funcționare a ministerului, ministrul ENERGIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M21 nr. **0051**

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA HIDROELECTRICA SA.

cu sediul în localitatea BUCUREȘTI (satul, comuna, orașul, municipiul) strada Bd. ION MIHALACHE nr. 15-17 județul SECTOR 1

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a Societății Comerciale HIDROELECTRICA SA.

este de 92.600 m² iar suprafața, în cotă-parte indiviză, este de — m², identificate în anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 81 din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al *) NEAMȚ,

Ministru,

Emis la data 28.06.2017

*) Se completează, după caz, "județului ....." sau "municipiului București".

RO

ROMÂNIA

MINISTERUL ENERGIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale şi a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările şi completările ulterioare, privind stabilirea şi evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat, ţinând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea şi evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 989 din 04.10.2016 în temeiul HG 980/2015 de organizare şi funcţionare a ministerului, ministrul ENERGIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M21 nr. **0050**

pentru societatea comercială cu capital de stat, înfiinţată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA HIDROELECTRICA S.A.

cu sediul în localitatea BUCUREŞTI (satul, comuna, oraşul, municipiul) strada Bd. ION MIHALACHE nr. 15-17 judeţul SECTOR 1

Suprafaţa de teren în proprietatea exclusivă a Societăţii Comerciale HIDROELECTRICA S.A.

este de 1369 m² iar suprafaţa, în cotă-parte indiviză, este de - m², identificate în anexa nr. 2 şi planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 şi 5 din documentaţia de stabilire şi evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 83 din 11.02.2016 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară al *) NEAMŢ

Ministru,

Emis la data 28.06.2017

*) Se completează, după caz, "judeţului ....." sau "municipiului Bucureşti".

RO

ROMÂNIA

MINISTERUL ENERGIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, ținând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 989 din 04.10.2016 în temeiul HG 980/2015 de organizare și funcționare a ministerului, ministrul ENERGIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M21 nr. **0049**

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA HIDROELECTRICA S.A.

cu sediul în localitatea BUCUREȘTI (satul, comuna, orașul, municipiul) strada Bd. ION MIHALACHE nr 15-17 județul SECTOR 1

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a Societății Comerciale HIDROELECTRICA S.A.

este de 1218 m² iar suprafața, în cotă-parte indiviză, este de — m², identificate în anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 84 din 11.02.2016 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al *) NEAMȚ,

Ministru,

Emis la data 28.06.2017

*) Se completează, după caz, "județului ....." sau "municipiului București".

RO

ROMÂNIA

MINISTERUL ENERGIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale şi a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările şi completările ulterioare, privind stabilirea şi evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat, ţinând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea şi evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 989 din 04.10.2016 în temeiul HG 980/2016 de organizare şi funcţionare a ministerului, ministrul ENERGIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M21 nr. **0048**

pentru societatea comercială cu capital de stat, înfiinţată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA HIDROELECTRICA S.A.

cu sediul în localitatea BUCUREŞTI (satul, comuna, oraşul, municipiul) strada Bd. ION MIHALACHE nr. 15-17 judeţul SECTOR 1

Suprafaţa de teren în proprietatea exclusivă a Societăţii Comerciale HIDROELECTRICA S.A.

este de 2.078 m² iar suprafaţa, în cotă-parte indiviză, este de — m², identificate în anexa nr. 2 şi planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 şi 5 din documentaţia de stabilire şi evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 78 din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară al *) NEAMŢ,

Ministru,

Emis la data 28.06.2017

*) Se completează, după caz, "judeţului ....." sau "municipiului Bucureşti".

RO

ROMÂNIA

MINISTERUL ENERGIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, ținând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 989 din 04.10.2016 în temeiul HG 980/2016 de organizare și funcționare a ministerului, ministrul ENERGIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M21 nr. **0047**

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA HIDROELECTRICA S.A

cu sediul în localitatea BUCUREȘTI (satul, comuna, orașul, municipiul) strada Bd. ION MIHALACHE nr. 15-17 județul SECTOR 1

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a Societății Comerciale HIDROELECTRICA S.A.

este de 100 m² iar suprafața, în cotă-parte indiviză, este de — m², identificate în anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 77 din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al *) NEAMȚ

Ministru

Emis la data 28.06.2017

*) Se completează, după caz, "județului ....." sau "municipiului București".

RO

ROMÂNIA

MINISTERUL ENERGIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale şi a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările şi completările ulterioare, privind stabilirea şi evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat, ţinând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea şi evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 989 din 04.10.2016 în temeiul HG 980/2015 de organizare şi funcţionare a ministerului, ministrul ENERGIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M21 nr. **0046**

pentru societatea comercială cu capital de stat, înfiinţată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA HIDROELECTRICA S.A.

cu sediul în localitatea BUCUREŞTI (satul, comuna, oraşul, municipiul) strada Bd. ION MIHALACHE nr. 15-17 judeţul SECTOR 1

Suprafaţa de teren în proprietatea exclusivă a Societăţii Comerciale HIDROELECTRICA S.A.

este de 267,00 m² iar suprafaţa, în cotă-parte indiviză, este de ..... m², identificate în anexa nr. 2 şi planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 şi 5 din documentaţia de stabilire şi evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 75 din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară al *) NEAMŢ,

Ministru,

Emis la data 28.06.2017

*) Se completează, după caz, "judeţului ....." sau "municipiului Bucureşti".

RO

ROMÂNIA

MINISTERUL ENERGIEI

În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, ținând seama de propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr. 989 din 04.10.2016 în temeiul HG 980/2015 de organizare și funcționare a ministerului, ministrul ENERGIEI emite următorul

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M21 nr. **0045**

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA HIDROELECTRICA S.A.

cu sediul în localitatea BUCUREȘTI (satul, comuna, orașul, municipiul) strada Bd. ION MIHALACHE nr. 15-17 județul SECTOR 1

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a Societății Comerciale HIDROELECTRICA S.A

este de 3560 m² iar suprafața, în cotă-parte indiviză, este de — m², identificate în anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor, înregistrată sub nr. 74 din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al *) NEAMȚ

Ministru,

Emis la data 28.06.2017

*) Se completează, după caz, "județului ....." sau "municipiului București".

HIDROELECTRICA

Hidroelectrica S.A.
Societate administrată în sistem dualist
J40/7426/2000
RO 13267213
Capital social: 4.481.650.630 lei
Certificat ISO 9001/14001/OHSAS 18001
SRAC Nr. 325; Nr. 95; Nr. 250

HOTĂRÂREA Nr. 31
din 06.09.2017

Consiliul de Supraveghere al Societăţii de Producere a Energiei Electrice în Hidrocentrale **HIDROELECTRICA S.A**,*(denumita in continuare „HIDROELECTRICA S.A")* cu sediul social in Municipiul Bucuresti, B-dul Ion Mihalache nr. 15-17 Etaj 11-14, sector 1, CUI RO 13267213, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/7426/2000, legal întrunit în şedinţa din data de 06.09.2017, la sediul societăţii din B-dul Ion Mihalache nr. 15-17, et.11-14, sector 1, Bucureşti,

In temeiul dispoziţiilor art. 153[11] din Legea societăţilor nr. 31/1990, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi ale art.20 pct.1 (i) din Actul constitutiv al HIDROELECTRICA S.A,

Având în vedere Hotararea nr 11/03.08.2017 a Adunării Generale a Acţionarilor HIDROELECTRICA S.A. prin care au fost numiţi membrii provizorii ai Consiliului de Supraveghere, precum si Procesul Verbal al sedintei Consiliului de Supraveghere din data de 06.09.2017,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Avizeaza majorarea capitalului social al societatii, in vederea aprobarii de catre Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor, cu suma de 742.680 lei, din care 594.560 lei aport in natura (terenuri) si 148.120 lei aport in numerar, conform notei de fundamentare a Directoratului cu nr 82992/17.08.2017.

Preşedintele Consiliului de Supraveghere

Ioana Andreea Lambru

HIDROELECTRICA PREŞEDINTE Consiliul de Supraveghere

Secretar Consiliu de Supraveghere
Ana Chivu

CONFIDENT EVAL S.R.L.-D/ CUI: 35843660/ Str. Rozelor, nr. 6, Piatra Neamt, Jud. Neamt, Telefon 0740.912.880

NR. 2/10.06.2016

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI DE 92.600 MP SITUAT IN COMUNA POIANA TEIULUI -C.H.E. POIANA TEIULUI APARTINAND SC HIDROELECTRICA SA, PIATRA NEAMT

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Activul CHE Poiana Teiului, situat in Poiana Teiului, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 92.600 mp, compus din:.

SUPRAFETE REZULTATE DIN RIDICARI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILIZARI					
		[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	TOTAL
		SC	SD	SI	SP	SH	ST
1	[illegible]	-	-	2115	-	-	2115
2	[illegible]	-	-	2474	-	-	2474
3	[illegible]	-	-	578	-	-	578
4	[illegible]	-	-	360	-	-	360
5	[illegible]	-	-	2905	-	-	2905
6	[illegible]	630	630	-	-	-	630
7	[illegible]	-	-	549	-	-	549
8	[illegible]	-	-	15	-	-	15
9	[illegible]	-	-	69	-	-	69
10	[illegible]	-	-	2702	-	-	2702
11	[illegible]	-	-	262	-	-	262
12	[illegible]	-	-	226	-	-	226
13	[illegible]	-	-	279	-	-	279
14	[illegible]	3044	-	-	-	-	3044
15	[illegible]	-	-	-	-	216	216
16	[illegible]	-	-	44	-	-	44
17	[illegible]	-	-	-	-	7	7
18	[illegible]	-	-	-	-	469	469
19	[illegible]	-	-	-	-	16	16
20	[illegible]	-	-	2	-	-	2
21	[illegible]	7	7	-	-	-	7
22	[illegible]	-	-	14	-	-	14
23	[illegible]	-	-	-	-	88	88
24	[illegible]	-	-	-	-	28	28
25	[illegible]	-	-	-	18	-	18
26	[illegible]	773	3533	-	-	-	773
27	[illegible]	-	-	48	-	-	48
28	[illegible]	-	-	22	-	-	22
29	[illegible]	-	-	22	-	-	22
30	[illegible]	-	-	4	-	-	4
31	[illegible]	-	-	322	-	-	322
32	[illegible]	-	-	1367	-	-	1367
33	[illegible]	-	-	-	-	26	26
34	[illegible]	-	-	-	312	-	312
35	[illegible]	-	-	217	-	-	217
36	[illegible]	-	-	1766	-	-	1766
37	[illegible]	-	-	16	-	-	16
38	[illegible]	-	-	294	-	-	294
39	[illegible]	-	-	423	-	-	423
40	[illegible]	-	-	130	-	-	130
41	[illegible]	-	-	-	-	4211	4211
42	[illegible]	-	-	8253	-	-	8253
43	[illegible]	-	-	7355	-	-	7355
44	[illegible]	-	-	3479	-	-	3479
45	[illegible]	29285	-	-	-	-	29285
46	[illegible]	-	-	12715	-	-	12715
47	[illegible]	-	-	277	-	-	277
48	[illegible]	-	-	1195	-	-	1195
	TOTAL	53771	4170	53048	522	5087	92600

Tipul de valoare: valoarea justa

Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecţiei: 22 mai 2016

Data evaluării: 22 mai 2016

Data raportului: 10 Iunie 2016

Surse de informare:

- Documentele puse la dispozitie de catre client (Anexe)
- Informatii de piata (analize de piata, site-uri si publicatii de specialitate)

Abordarile utilizate Abordarea prin piata

In urma analizei adecvarii, preciziei si cantitatii informatiilor disponibile la data evaluarii, in conditiile actuale ale pietei locale, am considerat ca abordarea prin piata este cea mai relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimata pentru activul evaluat, este:

Abordarea prin piata: 468.192 lei echivalent 103.897 euro

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, etc.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 5
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 5
1.2 CONFORMITATea CU STANDARDELE 5
1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 5
1.4 Ipoteze speciale 7
1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII. 7
1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI 8
1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE 8
1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI 9
1.9 MONEDA RAPORTULUI 9
1.10 MODALITATI DE PLATA 9
1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI 9
1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 9
1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 10
1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE 11
1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE 11
2. PREZENTAREA DATELOR 12
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE 12
2.1.1 Identificarea activului 12
2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII 13
2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 13
3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 15
3.1 Cea mai buna utilizare 15
3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII 16
4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA 18

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnata AZOITEI IOANA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18316, valabila pentru 2016. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanţă cu reglementările standardelelor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinţă a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare si SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiara, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele de Practica in Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul activului, in calitate de client si destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate al activului evaluat este transferabil si marketabil. Descrierea legala a activului, realizata de

catre evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;

- Dimensiunile din descrierea legala a activului, respectiv din documentatiile cadastrale sau/si releveele puse la dispozitie de catre beneficiar sunt considerate a fi reale si corecte.
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul evaluat;
- Scopul evaluarii, impreuna cu abordarile si metodele de evaluare, ipotezele si conditiile specificate in prezentul Raport, constituie „Termenii de referinta ai evaluarii" stabilita in conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea justa", a fost realizata si este valabila doar in ipoteza indeplinirii conditiilor definite in Termenii de referinta ai evaluarii;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze activul si sa inteleaga metodologia aplicata in estimarea valorii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii, au fost sau pot fi obtinute si/sau reinnoite pentru utilizarile considerate in acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a activului. Dimensiunile activului au fost preluate din descrierea legala (documentatie topografica sau/si cadastrala, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii si, pe cale de consecinta, planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate de catre acesta a fi corecte, fara a-si asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activul nu este afectat de nici un astfel de aspect, care ar face ca avtivul sa valoreze mai mult sau mai putin.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decat in scopul declarat si asumat prin contractul de prestari servicii incheiat intre evaluator si beneficiar.
- Alegerea abordarilor si aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor si informatiilor disponibile la data evaluarii;
- Estimarea valorii juste pentru activul descris in Raport a fost realizata numai prin utilizarea informatiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluarii. Daca se va demonstra ca au existat si alte informatii, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluarii si care ar fi putut influenta valoarea finala, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Exprimarea in valuta a opiniei finale este adecvata doar atâta vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport pot suporta ajustari.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregului activ si orice divizare sau distribuire a valoriilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.4 Ipoteze speciale

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate si nic extras de Carte Funciara. Raportul de evaluare s-a realizat in baza planului de amplasament.

1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.

Obiectul evaluarii il constituie activul, situat in Poiana Teiului, Judetul Neamt ce este format din teren in suprafata de 92.600 mp, compus din:

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINAȚIA	SUPRAFEȚE PE UTILITATI					
		curte de		transport	retele	diverse	TOTAL
		SC	SD	SI	SI	SI	ST
1	Teren amenajat drum acces	-	-	2115	-	-	2115
2	Drum acces	-	-	3414	-	-	3414
3	Teren amenajat drum acces	-	-	578	-	-	578
4	Canal betonat	-	-	360	-	-	360
5	Platforma metalotarata	-	-	2905	-	-	2905
6	Castel echilibru	630	630	-	-	-	630
7	Drum acces si trotuar	-	-	549	-	-	549
8	Canal betonat	-	-	15	-	-	15
9	Canal betonat	-	-	68	-	-	68
10	Platforma metalotarata	-	-	3702	-	-	3702
11	Canal betonat	-	-	261	-	-	261
12	Canal betonat	-	-	334	-	-	334
13	Teren amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	270	-	-	270
14	Amplasat de energie si bazin de amortiz	3066	-	-	-	-	3066
15	Zona de protectie si siguranta	-	-	-	-	216	216
16	Trotuar	-	-	44	-	-	44
17	Spatiu verde	-	-	-	-	7	7
18	Spatiu verde	-	-	-	-	405	405
19	Spatiu verde	-	-	-	-	16	16
20	Scari acces	-	-	7	-	-	7
21	Cabina poarta	7	7	-	-	-	7
22	Trotuar	-	-	14	-	-	14
23	Spatiu verde	-	-	-	-	88	88
24	Spatiu verde	-	-	-	-	28	28
25	Canal cablari	-	-	-	10	-	10
26	C.H.E. Poiana Teiului	773	3533	-	-	-	773
27	Platforma betonata	-	-	49	-	-	49
28	Teren amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	22	-	-	22
29	Scari acces	-	-	22	-	-	22
30	Scari acces	-	-	4	-	-	4
31	Teren amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	322	-	-	322
32	Platforma betonata	-	-	1357	-	-	1357
33	Spatiu verde	-	-	-	-	34	34
34	Statie transformatoare	-	-	-	612	-	612
35	Platforma betonata	-	-	217	-	-	217
36	Platforma metalotarata	-	-	1789	-	-	1789
37	Scari acces	-	-	16	-	-	16
38	Canal betonat	-	-	284	-	-	284
39	Teren amenajat	-	-	423	-	-	423
40	Acces acces	-	-	130	-	-	130
41	Zona protectie si siguranta	-	-	-	-	4213	4213
42	Teren betonat mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	9253	-	-	9253
43	Teren amenajat mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	7355	-	-	7355
44	Cacaremant dig mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	3479	-	-	3479
45	Canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	29295	-	-	-	-	29295
46	Teren amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	13315	-	-	13315
47	Canal betonat	-	-	272	-	-	272
48	Teren amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	1195	-	-	1195
TOTAL		33771	4170	53248	622	5067	92600

Scopul evaluarii este inregistrarea valorilor activelor evaluate in raportarile financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

In acord cu scopul evaluarii, ***tipul de valoare*** estimata in prezentul Raport este ***valoarea justa***, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

" *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata societatilor comerciale si cand obiectivul evaluarii este legat de elaborarea situatiilor financiare si a conturilor adecvate.

In conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definitii bazate pe conditiile de piata, a fost obiectiv si a prezentat integral aspecte relevante, intr-un format adecvat si usor de utilizat.

Standardul SEV 300 are in vedere cerintele de evaluare in conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizari corporale, IAS 17 – Contracte de leasing si IAS 40 – Investitii imobiliare. Se face referire si la cerintele de evaluare in conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri si IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vanzare si activitati intrerupte.

SEV 300 va fi utilizat in combinatie cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare si SEV 103 – Raportare si in contextul cerintelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (IAS-uri) adopta doua modele pentru recunoasterea activelor din bilant, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si un model bazat pe valoarea justa, care reprezinta tratamentul contabil alternativ permis numai in cateva cazuri specifice.

Valoarea justa reprezinta fie tipul cerut al valorii, fie o optiune permisa pentru mai multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste contine urmatoarea definitie:

"**Valoarea justa** este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata, la data evaluarii." Aceasta definitie inlocuieste definitiile mai vechi care apar in diverse IFRS-uri.

Trebuie avut in vedere si faptul ca aceasta definitie difera de accea care apare in SEV 100 – Cadru general si care este utilizata, de obicei, in alte scopuri, decat pentru raportare financiara. Aceasta definitie si comentariul asociat din IFRS 13 indica in mod clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS, este un concept diferit de valoara justa, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca, valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comnetata in SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de

catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind "elementul de inregistrare" sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV 100 – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

"**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr- tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 22 mai 2016.

Data redactarii Raportului este 10 Iunie 2016.

1.9 MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4,5063 RON = 1 EURO.

1.10 MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Evaluatorul a urmarit corespondenta intre descrierea scriptica si situatia proprietatii constatata la data inspectiei acesteia, iar informatiile corespund. Activul a fost inspectat in data de 22 Mai 2016.

1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **SC HIDROELECTRICA SA** asupra activului, ce este format din teren cu suprafata de 92.600 mp, compus din:

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					
		[illegible]		transport	relatii	Riveran	TOTAL
		SC	SD	SR	SP	SI	ST
1	Taluz amenajat drum acces	-	-	2115	-	-	2115
2	Drum acces	-	-	2414	-	-	2414
3	Taluz amenajat drum acces	-	-	578	-	-	578
4	Canal betonat	-	-	360	-	-	360
5	Platforma nebetonata	-	-	2905	-	-	2905
6	Castel echilibru	630	630	-	-	-	630
7	Drum acces si trotuar	-	-	549	-	-	549
8	Canal betonat	-	-	15	-	-	15
9	Canal betonat	-	-	68	-	-	68
10	Platforma nebetonata	-	-	3702	-	-	3702
11	Canal betonat	-	-	261	-	-	261
12	Canal betonat	-	-	229	-	-	229
13	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	270	-	-	270
14	Dislocator de energie si bazin de linistire	3066	-	-	-	-	3066
15	Zona de protectie si siguranta	-	-	-	-	216	216
16	Trotuar	-	-	44	-	-	44
17	Spatiu verde	-	-	-	-	7	7
18	Spatiu verde	-	-	-	-	465	465
19	Spatiu verde	-	-	-	-	16	16
20	Scari acces	-	-	2	-	-	2
21	Cabina poarta	7	7	-	-	-	7
22	Trotuar	-	-	14	-	-	14
23	Spatiu verde	-	-	-	-	88	88
24	Spatiu verde	-	-	-	-	28	28
25	Canal cablari	-	-	-	10	-	10
26	C.H.E Poiana Teiului	773	3533	-	-	-	773
27	Platforma betonata	-	-	49	-	-	49
28	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	22	-	-	22
29	Scari acces	-	-	22	-	-	22
30	Scari acces	-	-	4	-	-	4
31	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	322	-	-	322
32	Platforma betonata	-	-	1357	-	-	1357
33	Spatiu verde	-	-	-	-	36	36
34	Statie transformare	-	-	-	512	-	512
35	Platforma betonata	-	-	217	-	-	217
36	Platforma nebetonata	-	-	1789	-	-	1789
37	Scari acces	-	-	16	-	-	16
38	Canal betonat	-	-	294	-	-	294
39	Taluz amenajat	-	-	423	-	-	423
40	Rampa acces	-	-	130	-	-	130
41	Zona protectie si siguranta	-	-	-	-	4211	4211
42	Taluz betonat mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	9253	-	-	9253
43	Taluz amenajat mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	7955	-	-	7955
44	Consolidare dig mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	3479	-	-	3479
45	Canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	29295	-	-	-	-	29295
46	Taluz amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	13315	-	-	13315
47	Canal betonat	-	-	272	-	-	272
48	Taluz amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	1195	-	-	1195
TOTAL		33771	4170	53048	522	5067	92600

1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Situatia juridica si **amplasamentul** activului ce constituie obiectul evaluarii a fost descris si identificat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre client:

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului Extras de Carte Funciara actualizat si nici Contract de vanzare cumparare iar evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu are sarcini.

In analiza activului au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla imobilul.

1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Sursele de informatii au fost:

- **Clientul** - pentru situatia juridica si amplasamentul activului;
- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – pentru informatii de piata;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – pentru analiza pietei imobiliare.

1.15 RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

I. utilizarea este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in Contract si doar pentru scopul declarat la Art.2.; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

II. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre Beneficiar, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in Contract, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

III. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre Beneficiar, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatari ai raportului;

IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluarii il constituie activul , situat in Poiana Teiului, Judetul Neamt, ce este format din teren in suprafata de 92.600 mp.

Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin in favoarea **SC HIDROELECTRICA SA** .

2.1.2 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

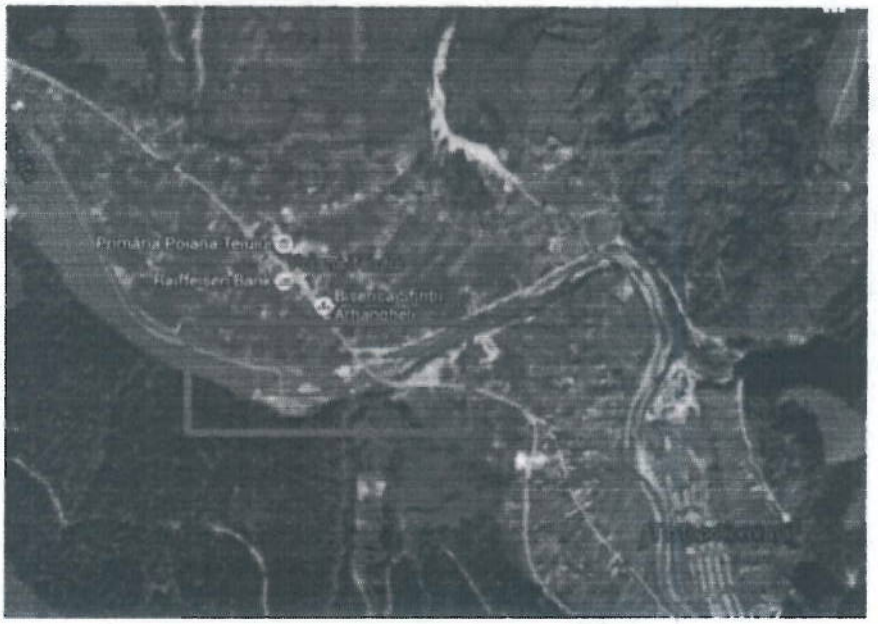
2.1.3 Localizare

Activul este situat in partea de nord a judetului Neamt, In sat Poiana Teiului. Zona analizata este una mixta, rezidentiala/industriala, intalnindu-se deopotriva locuinte individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

Auto: Accesul se face din DN 15, spre judetul Harghita.

Calitatea reţelelor de transport: asfaltate

Zona este deservita de mijloace de transport in comun: autobuze



2.1.4 Vecinatati

Vecinatatile sunt satele invecinate (Poiana Largului,Topoliceni, Roseni, Buhalnita) zona rezidentiala unde predomină case batranesti, dar si nou construite.

2.1.5 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrica, apa curenta si canalizare, gaz.

2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafata de 92.600 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate in calcul terenurile acum libere de constructii. Pentru cele care au constructii pe ele sau amenajari specifice, s-a considerat ca pretul de vanzare pe mp este egal cu costul amenajarilor pentru ca terenul sa fie liber de constructii.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata specifica

Activul sunt situat in partea de nord a Judetului Neamt, in comuna Poiana Teiului. Piata specifica se caracterizeaza prin terenuri intravilane si extravilane si case de locuit.

ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Judetul Neamt, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie;
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers);
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai;
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte.

ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi" (construite in general inainte de 1990) si cele „noi" (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. Oferta de spatii rezidentiale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot

pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile oferite catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare ca localizare, cu preturi cuprinse intre 60.000 € si 120.000 €.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de ulilizare a proprietatii, selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capilolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare esle analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineascá patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

Din punctul de vedere al evaluatorului situatia existenta denota ca investitia pentru primul caz necesita fonduri mari, cheltuieli de investitii ridicate si este mai putin rentabila.

Pentru a doua situatie este necesara reamenajarea terenului pentru constructii.

Proprietatea imobiliara nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate. Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul prezinta amenajari si constructii, valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica.

3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare.

Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin comparatii.

Pentru evaluare a fost luata in considerare doar evaluarea prin piata.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

3.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparând apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data ofertei, localizare, suprafete, etc.

Studiind piata imobiliara se mentioneaza cateva valori de ofertare pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei de piaţă prin corecţii brute.

Valoarea justa 468.192 lei echivalent 103.897 euro

Valoarea nu contine TVA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		90,000	102,000	40,000
Suprafata- m²	92,600.00	60,000.00	85,000.00	72,500.00
Pret oferta €/m²		2	1	1
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		1	1	0
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		1.3	1.0	0.5
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		1	1	0
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		1	1	0
Conditii de piata	May-16	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		1	1	0
Localizare	CHE Poiana Teiului	Borzont	Gheorgheni	Zetea
Ajustare		5%	-5%	-15%
Valoarea ajustare		0.06	-0.05	-0.07
Acces/ Vizibilitate	Drum asfaltat	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		0.13	0.10	0.05
Utilizare	mixta	mixta	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/Indicatori urbanistici	S+P	S+P	S+P	S+P
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati	Toate	fara utilitati	fara utilitati	Electricitate, apa
Ajustare		5%	5%	0%
Valoarea ajustare		0.06	0.05	0
Suprafata	92,600	60,000	85,000	72,500
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		0	0	0
		20%	10%	-5%
ajustare bruta		0.26	0.20	0.12
		20.00%	20.00%	21.25%
Pret ajustat		1.53	1.12	0.45

	Euro	Lei
Valoare adoptata	1	5
Valoare teren	103,897	468,192
Curs Euro	4.5063	

3.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Nu s-a aplicat aceasta metoda, deoarece nu exista pe piata terenuri de inchiriat.

4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA

Valoarea justa 468.192 lei echivalent 103.897 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Dupa o analiza amanuntita, se considera ca toate abordarile, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda, corelata cu scopul evalauarii aceasta metoda evidentieaza cel mai bine valoarea de piata a proprietatii.

Precizia: O precizie mai putin buna este oferita de abordarea prin cost din cauza aproximarilor efectuate si datorita faptului ca aceasta utilizeaza date de catalog; in estimarea valorii constructiei, prin piata si prin venit se utilizeaza informatii din piata.

Cantitatea de informatii: Cantitatea informatiilor avute la dispozitie in analiza este considerata suficienta pentru aplicarea abordarilor prin piata.

Concluzia finala:

In urma analizei valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a propietatii rezidentiale, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de 10 Iunie 2016, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este de:

Valoarea justa 468.192 lei echivalent 103.897 euro

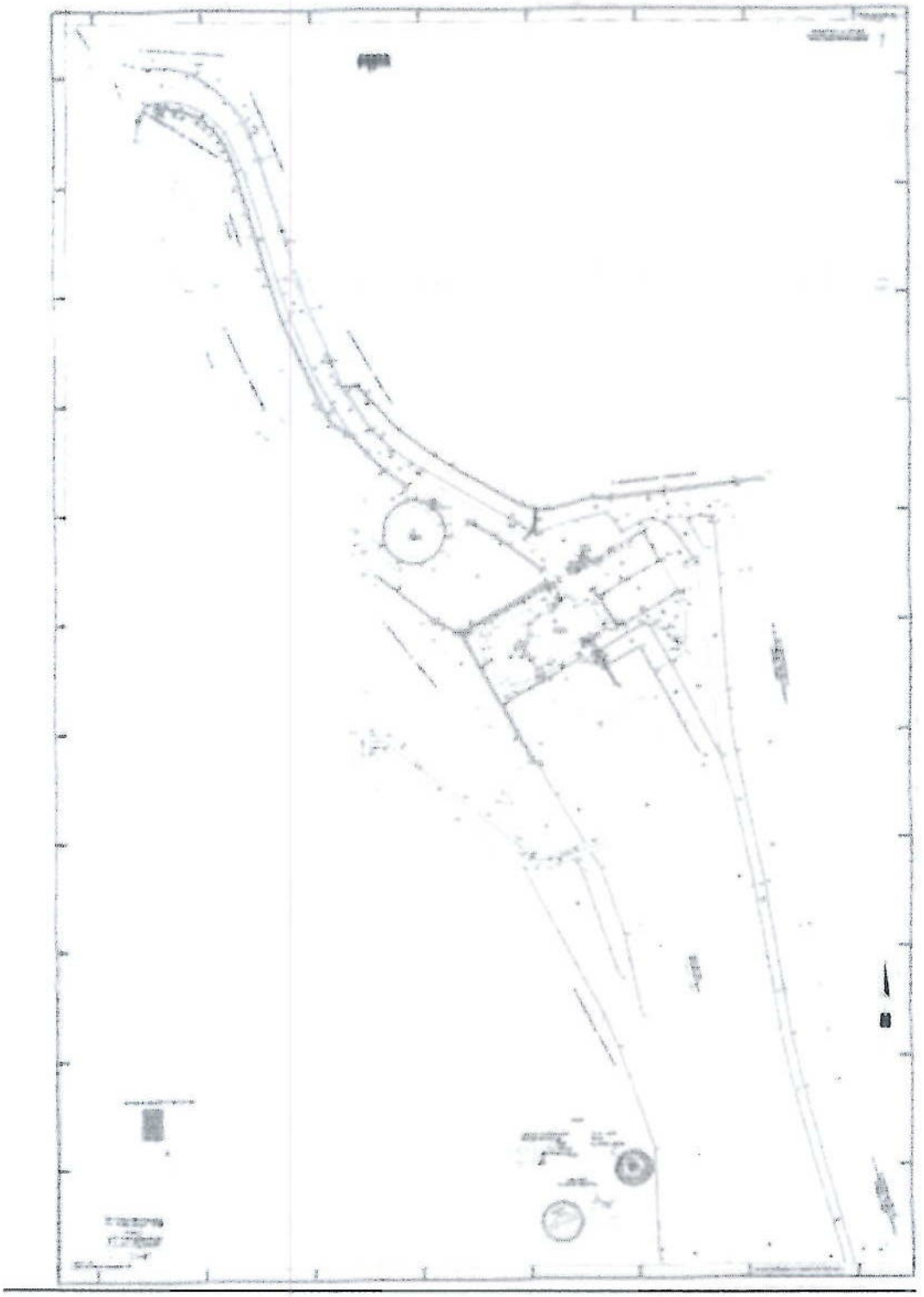
Valoarea nu contine TVA

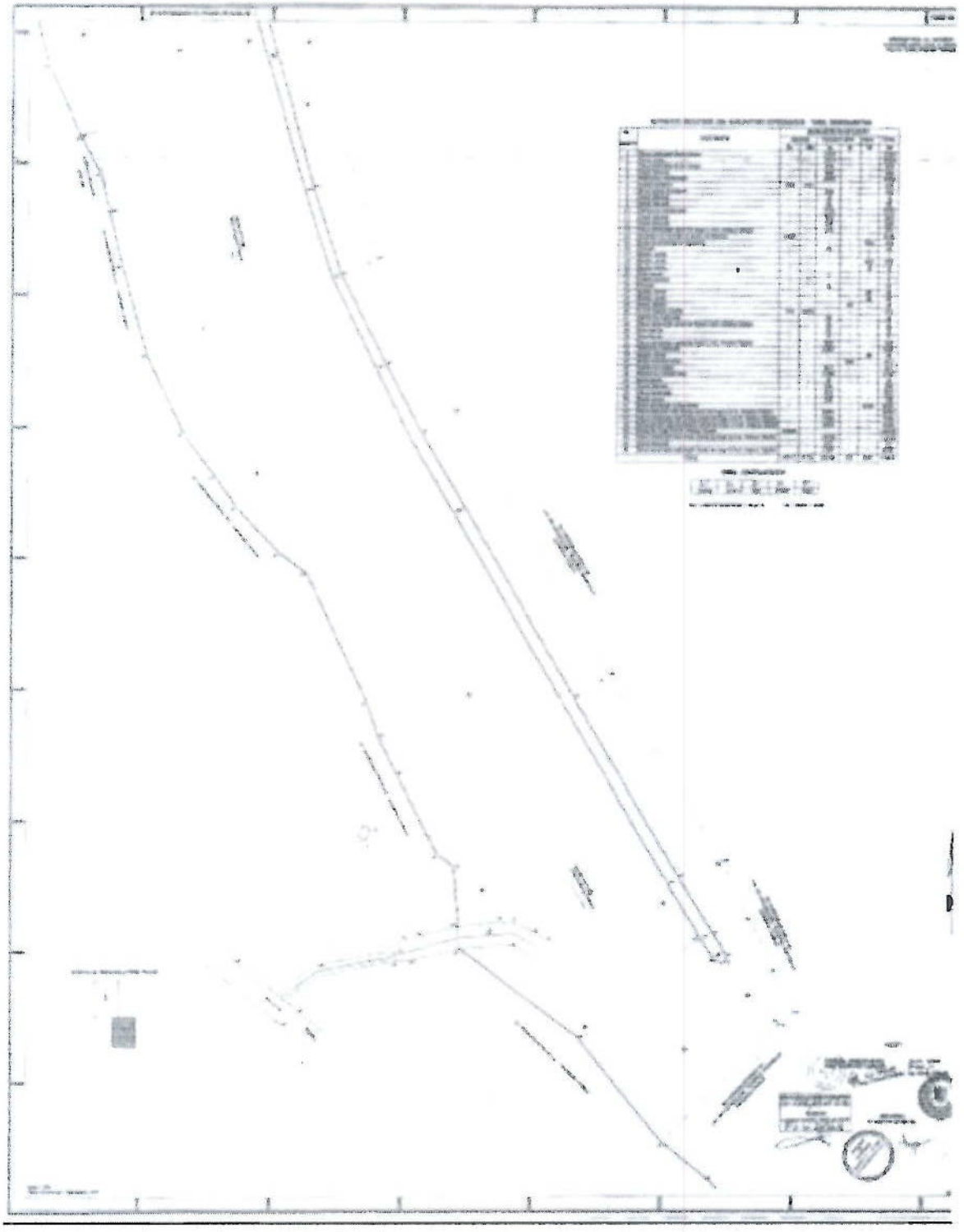
cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016

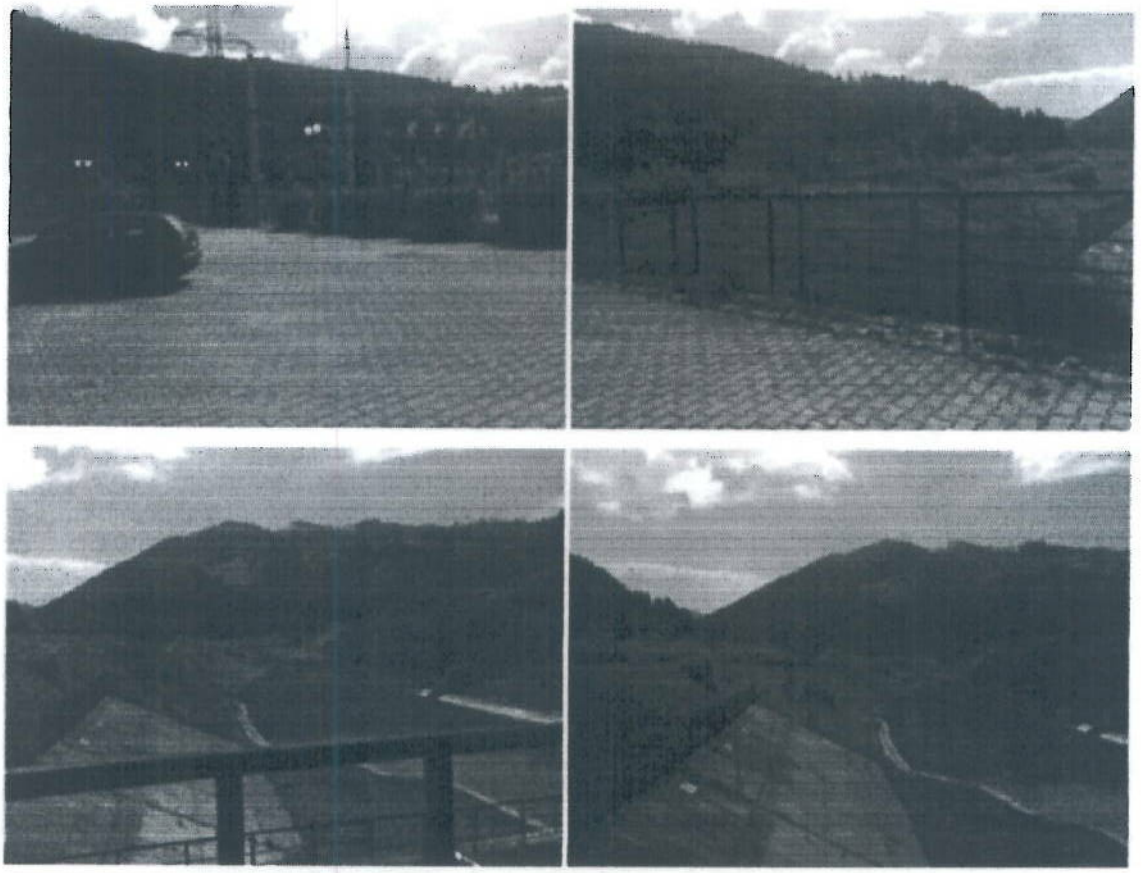


ANEXA 1: Documente proprietate





ANEXA 2: Fotografii



ANEXA 3: Comparabilele proprietatii

Comparabila A

http://olx.ro/oferta/teren-60000mp-nord-vest-ID3ylpf.html#d39ad6a4c2

Teren 60000mp, Nord-Vest

Borzont, judet Harghita



Vand teren extravilan pe platoul din Borzont in spatele Motelului Rubin. 6 ha. cu posibilitati urlase pentru firme sau pt crescatori de animale. Pret 1,5 €/m². Accept schimb cu diferenta de pret. Masini sau apartamente.

Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata	60 000 m²
Pret	1.50 €

[illegible]

Contact data

Persoana de contact: trus

Locul de intalnire: **Borzont, judet Harghita**

Telefon: **0740 189 229**

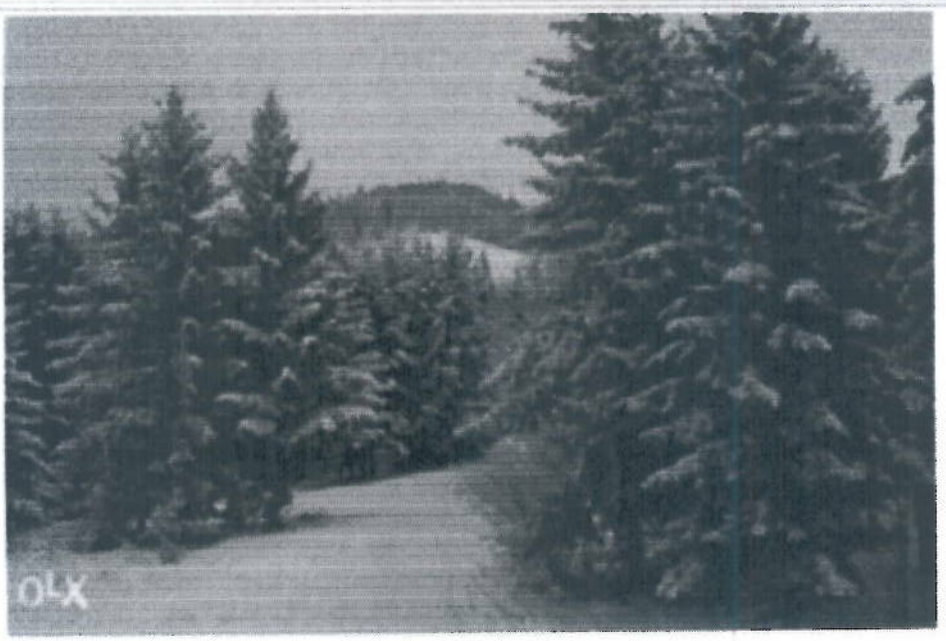
[illegible]

Comparabila B

http://olx.ro/oferta/teren-85000mp-est-ID3yqLr.html#d39ad6a4c2

Teren 85000mp, Est

Gheorgheni, judet Harghita | Anunțat la 22:08, 27 mai 2016, Număr anunț: 525188945



Un munte intreg de vanzare. Terenul in suprafata de 85000 mp se afla la KM 12 intre Gheorgheni si Lacu Rosu. Aici se poate construi un motel cu casute de vacanta etc. Terenul incepe direct la soseaua principala si bineinteles asfaltata. Accept si variante precum masina sau apartament cu diferenta de pret. Pret total 99.000 €.

Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata	85 000 m^2
Pret	1,20 €

[illegible] [illegible]

Contact data

Persoana de contact: trus

Telefon: **0745 891 506**

Locul de intalnire: **Gheorgheni, judet Harghita**

[illegible] [illegible]

Comparabila C

http://olx.ro/oferta/teren-ID5hIbu.html#d39ad6a4c2

07.06.2016 olx.ro/oferta/teren-ID5hIbu.html

teren

Zetea, judet Harghita | Adaugat La 16:52, 05 mai 2016, Numar anunt: 76103404



teren 7,25h casa grajduri animale curent apa livada 2h|900 pomi| meri pruni nuci 2h padure 360 butasi altne

Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata	72 500 m²
Pret	40 000 €

http://olx.ro/oferta/teren-ID5hIbu.html 1/2

Contact data

Persoana de contact: **ilie**

Telefon: **0740 270 014**

Locul de intalnire: **Zetea, judet Harghita**

NR. 9/10.06.2016

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI DE 1.218 MP SITUAT IN COMUNA BISTRICIOARA -C.H.E.M.P BISTRA 1 APARTINAND SC HIDROELECTRICA SA, PIATRA NEAMT

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Activul, situat in Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 1.218 mp, compus din Bazin compensatpr C.H.E.M.P. Bistra 1.

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					
		construita		transport	retele	libera	TOTAL
		Sc	SD	St	Sr	Sl	ST
1	Bazin compensator C.H.E.M.P. BISTRA 1	1218	1218	-	-	-	1218
	TOTAL	1218	1218	-	-	-	1218

Tipul de valoare: valoarea justa

Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecţiei: 22 mai 2016

Data evaluării: 22 mai 2016

Data raportului: 10 Iunie 2016

Surse de informare:
- Documentele puse la dispozitie de catre client (Anexe)
- Informatii de piata (analize de piata, site-uri si publicatii de specialitate)

Abordarile utilizate Abordarea prin piata

In urma analizei adecvarii, preciziei si cantitatii informatiilor disponibile la data evaluarii, in conditiile actuale ale pietei locale, am considerat ca abordarea prin piata este cea mai relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimata pentru activul evaluat, este:

Abordarea prin piata: 24.801 lei echivalent 5.506 euro

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, etc.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - AZOITEI IOANA Legitimatia Nr. 18316 Valabil 2016 Specialitatea: EPI ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA J27/302/2016 CONFIDENT EVAL SRL-D CUI 35843660 PIATRA NEAMT

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 4
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 4
1.2 CONFORMITATea CU STANDARDELE 4
1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 4
1.4 Ipoteze speciale 6
1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII. 6
1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI 6
1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE 6
1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI 7
1.9 MONEDA RAPORTULUI 7
1.10 MODALITATI DE PLATA 7
1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI 7
1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 7
1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 8
1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE 8
1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE 8
2. PREZENTAREA DATELOR 9
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE 9
2.1.1 Identificarea activului 9
2.2 *DESCRIEREA PROPRIETATII* 10
2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 10
3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 13
3.1 Cea mai buna utilizare 13
3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII 13
4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA 16

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnata AZOITEI IOANA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18316, valabila pentru 2016. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanţă cu reglementările standardelelor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinţă a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare si SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiara, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele de Practica in Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul activului, in calitate de client si destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de

proprietate al activului evaluat este transferabil si marketabil. Descrierea legala a activului, realizata de catre evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;

- Dimensiunile din descrierea legala a activului, respectiv din documentatiile cadastrale sau/si releveele puse la dispozitie de catre beneficiar sunt considerate a fi reale si corecte.
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul evaluat;
- Scopul evaluarii, impreuna cu abordarile si metodele de evaluare, ipotezele si conditiile specificate in prezentul Raport, constituie „Termenii de referinta ai evaluarii" stabilita in conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea justa", a fost realizata si este valabila doar in ipoteza indeplinirii conditiilor definite in Termenii de referinta ai evaluarii;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze activul si sa inteleaga metodologia aplicata in estimarea valorii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii, au fost sau pot fi obtinute si/sau reinnoite pentru utilizarile considerate in acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a activului. Dimensiunile activului au fost preluate din descrierea legala (documentatie topografica sau/si cadastrala, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii si, pe cale de consecinta, planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate de catre acesta a fi corecte, fara a-si asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activul nu este afectat de nici un astfel de aspect, care ar face ca avtivul sa valoreze mai mult sau mai putin.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decat in scopul declarat si asumat prin contractul de prestari servicii incheiat intre evaluator si beneficiar.
- Alegerea abordarilor si aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor si informatiilor disponibile la data evaluarii;
- Estimarea valorii juste pentru activul descris in Raport a fost realizata numai prin utilizarea informatiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluarii. Daca se va demonstra ca au existat si alte informatii, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluarii si care ar fi putut influenta valoarea finala, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Exprimarea in valuta a opiniei finale este adecvata doar atâta vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport pot suporta ajustari.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregului activ si orice divizare sau distribuire a valoriilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.4 Ipoteze speciale

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate si nic extras de Carte Funciara. Raportul de evaluare s-a realizat in baza planului de amplasament.

1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.

Obiectul evaluarii il constituie activul, situat in situat in Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 1.218 mp, compus din Bazin compensatpr C.H.E.M.P. Bistra 1.

Scopul evaluarii este inregistrarea valorilor activelor evaluate in raportarile financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

In acord cu scopul evaluarii, ***tipul de valoare*** estimata in prezentul Raport este ***valoarea justa***, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

" *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata societatilor comerciale si cand obiectivul evaluarii este legat de elaborarea situatiilor financiare si a conturilor adecvate.

In conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definitii bazate pe conditiile de piata, a fost obiectiv si a prezentat integral aspecte relevante, intr-un format adecvat si usor de utilizat.

Standardul SEV 300 are in vedere cerintele de evaluare in conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizari corporale, IAS 17 – Contracte de leasing si IAS 40 – Investitii imobiliare. Se face referire si la cerintele de evaluare in conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri si IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vanzare si activitati intrerupte.

SEV 300 va fi utilizat in combinatie cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare si SEV 103 – Raportare si in contextul cerintelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (IAS-uri) adopta doua modele pentru recunoasterea activelor din bilant, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si un model bazat pe valoarea justa, care reprezinta tratamentul contabil alternativ permis numai in cateva cazuri specifice.

Valoarea justa reprezinta fie tipul cerut al valorii, fie o optiune permisa pentru mai multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste contine urmatoarea definitie:

"**Valoarea justa** este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata, la data evaluarii." Aceasta definitie inlocuieste definitiile mai vechi care apar in diverse IFRS-uri.

Trebuie avut in vedere si faptul ca aceasta definitie difera de accea care apare in SEV 100 – Cadru general si care este utilizata, de obicei, in alte scopuri, decat pentru raportare financiara. Aceasta definitie si comentariul asociat din IFRS 13 indica in mod clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS, este un concept diferit de valoara justa, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca, valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comnetata in SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind "elementul de inregistrare" sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV 100 – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

"**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr- tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 22 mai 2016.

Data redactarii Raportului este 10 Iunie 2016.

1.9 MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4,5063 RON = 1 EURO.

1.10 MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Evaluatorul a urmarit corespondenta intre descrierea scriptica si situatia proprietatii constatata la data inspectiei acesteia, iar informatiile corespund. Activul a fost inspectat in data de 22 Mai 2016.

1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **SC HIDROELECTRICA SA** asupra activului, ce este format din teren cu suprafata de 1.218 mp, compus din C.H.E.M.P. Bistra 1.

1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Situatia juridica si amplasamentul activului ce constituie obiectul evaluarii a fost descris si identificat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre client:

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului Extras de Carte Funciara actualizat si nici Contract de vanzare cumparare iar evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu are sarcini.

In analiza activului au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla imobilul.

1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Sursele de informatii au fost:

- **Clientul** - pentru situatia juridica si amplasamentul activului;
- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – pentru informatii de piata;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – pentru analiza pietei imobiliare.

1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

I. utilizarea este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in Contract si doar pentru scopul declarat la Art.2.; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

II. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre Beneficiar, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in Contract, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

III. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre Beneficiar, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatari ai raportului;

IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluarii il constituie activul , situat in situat in Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 1.218 mp, compus din Bazin compensatpr C.H.E.M.P. Bistra 1.

2.1.2. Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin in favoarea **SC HIDROELECTRICA SA .**

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat in partea vest a judetului Neamt, in sat Bistricioara. Zona analizata este una mixta, rezidentiala/industriala, intalnindu-se deopotriva locuinte individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

Auto: Accesul se face din DN 15, dreapta spre Sat Bistricioara.

Calitatea reţelelor de transport: asfaltate

Zona este deservita de mijloace de transport in comun: autobuze

2.1.5 Vecinatati

Vecinatatile sunt satele invecinate (Grinties, Ceahlau) zona rezidentiala unde predomină case batranesti, dar si nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrica, apa curenta si canalizare.



2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafata de 1.218 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate in calcul terenurile acum libere de constructii. Pentru cele care au constructii pe ele sau amenajari specifice, s-a considerat ca pretul de vanzare pe mp este egal cu costul amenajarilor pentru ca terenul sa fie liber de constructii.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata specifica

Activul sunt situat in partea de vest a Judetului Neamt, in sat Bistricioara. Piata specifica se caracterizeaza prin terenuri intravilane si extravilane si case de locuit.

ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Judetul Neamt, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie;
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers);
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai;
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte.

ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi" (construite in general inainte de 1990) si cele „noi" (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. Oferta de spatii rezidentiale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot

pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile oferite catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare ca localizare, cu preturi cuprinse intre 3.000 € si 30.000 €.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de ulilizare a proprietatii, selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capilolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare esle analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineascá patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

Din punctul de vedere al evaluatorului situatia existenta denota ca investitia pentru primul caz necesita fonduri mari, cheltuieli de investitii ridicate si este mai putin rentabila.

Pentru a doua situatie este necesara reamenajarea terenului pentru constructii.

Proprietatea imobiliara nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate. Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul prezinta amenajari si constructii, valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica.

3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare.

Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin comparatii.

Pentru evaluare a fost luata in considerare doar evaluarea prin piata.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

3.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparând apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data ofertei, localizare, suprafete, etc.

Studiind piata imobiliara se mentioneaza cateva valori de ofertare pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei de piaţă prin corecţii brute.

Valoarea justa 24.811 lei echivalent 5.506 euro

Valoarea nu contine TVA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		5,000	15,000	5,000
Suprafata- m²	1,218.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m²		6	4	5
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		5	3	4
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		5.3	3.2	4.4
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de piata	May-16	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Localizare	BISTRA 1 BAZIN COMPENSATOR	mai buna	mai buna	mai buna
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-1	0	0
Acces/ Vizibilitate	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		2%	2%	2%
Valoarea ajustare		0.11	0.06	0.09
Utilizare	mixta	mixta	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/Indicatori urbanistici	S+P	S+P	S+P	S+P
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati	Toate	Electricitate	Electricitate	Electricitate
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		0.53	0.32	0.44
Suprafata	1,218	800	3,950	959
Ajustare		0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		0	0	0
		2%	-3%	2%
ajustare bruta		1.17	0.87	0.97
		22.00%	27.00%	18.70%
Pret ajustat		5	3	5

	Euro	Lei
Valoare adoptata	5	20
Valoare teren	5,506	24,811
Curs Euro	4.5063	

3.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Nu s-a aplicat aceasta metoda, deoarece nu exista pe piata terenuri de inchiriat.

4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA

Abordarea prin piata: 24.811 lei echivalent 5.506 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Dupa o analiza amanuntita, se considera ca toate abordarile, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda, corelata cu scopul evalauarii aceasta metoda evidentieaza cel mai bine valoarea de piata a proprietatii.

Precizia: O precizie mai putin buna este oferita de abordarea prin cost din cauza aproximarilor efectuate si datorita faptului ca aceasta utilizeaza date de catalog; in estimarea valorii constructiei, prin piata si prin venit se utilizeaza informatii din piata.

Cantitatea de informatii: Cantitatea informatiilor avute la dispozitie in analiza este considerata suficienta pentru aplicarea abordarilor prin piata.

Concluzia finala:

In urma analizei valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a propietatii rezidentiale, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de 10 Iunie 2016, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este de:

Valoarea justa 24.811 lei echivalent 5.506 euro

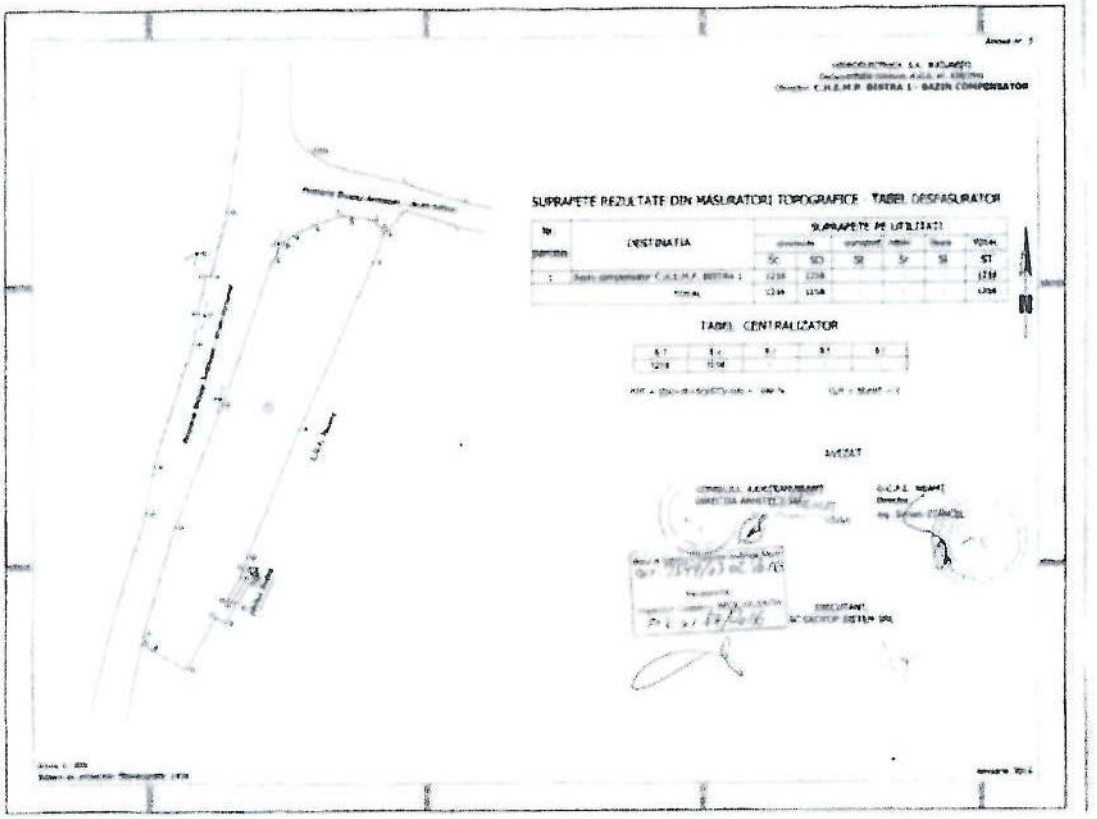
Valoarea nu contine TVA

cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



ANEXA 2: Documente proprietate



ANEXA 3 Fotografii



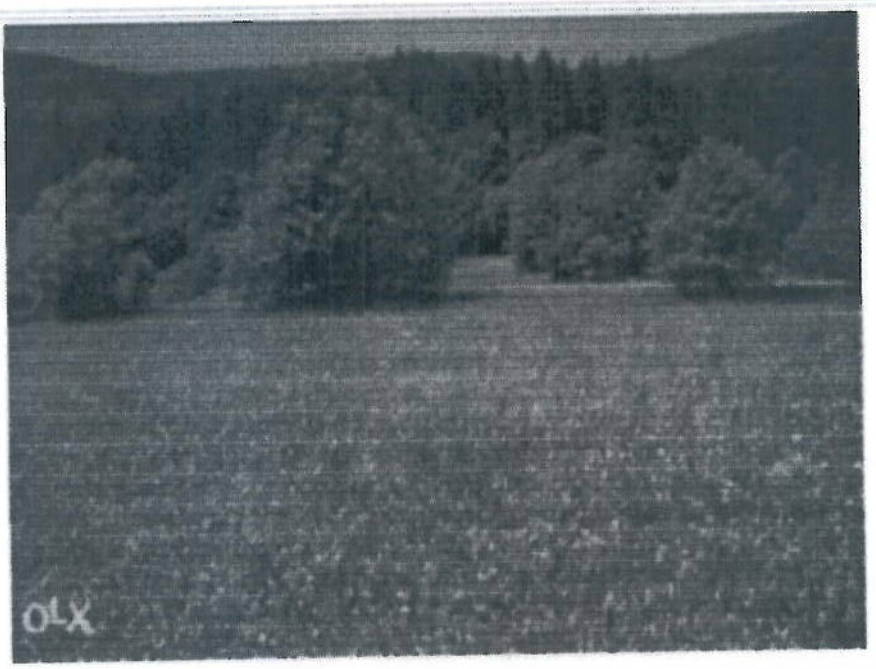
ANEXA 4: COMPARABILE PROPRIETATE

Comparabila A

http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html#84a7ddf577

Teren zona deosebita loc unicat

Pangaracior, judet Neamt | Adaugat la 21:46, 25 mai 2016, Numar anunt: 684025974



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita - ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica 60+4a asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaracior la 12 km de Piatra-Neamt posibilitate racordare la lumina ,apa se poate capta izvor cu apa naturala- este intabulat cadastru imposit la zi .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	900 m²
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **george**

Telefon: **0773 340 019**

Locul de intalnire: **Pangaracior, judet Neamt**

Comparabila B

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html#84a7ddf577

Teren intravilan de vânzare 3950 mp Pângărăcior, com. Pângărați, Neamț

Piatra Neamt, judet Neamt |



Vând teren intravilan în suprafață de 3950 mp în sat Pângărăcior, com. Pângărați, jud. Neamț.
Terenul este intabulat iar impozitele sunt achitate la zi.
Deschiderea la drum este de 27 metri.
Utilități disponibile- curent electric.
Prețul este 15000 euro negociabil.

Extravilan / Intravilan Intravilan

[illegible]

Suprafata 3 950 m²

Pret 15 000 € (Negociabil)

Contact data

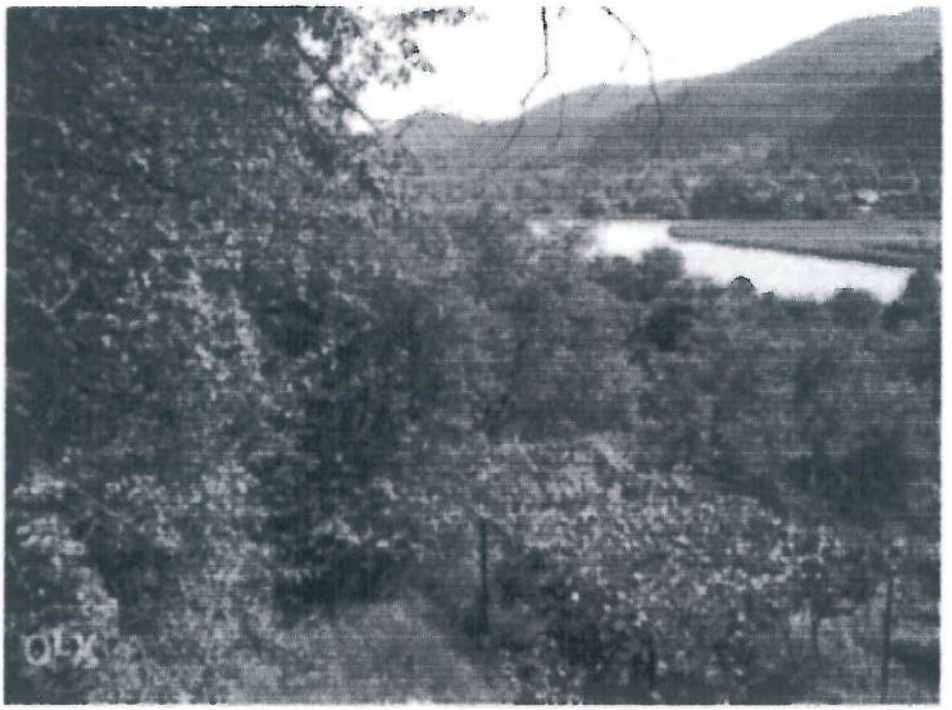
Persoana de contact: Mihai

Locul de intalnire: Piatra Neamt, judet Neamt

Telefon: 0761 691 285



[illegible] 2/4



Comparabila C

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html#2136088eb7

Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adaugat la 15:42, 26 mai 2016, Numar anunt: 505222176

LilianaBEST
AGENTIE IMOBILIARA

Oferim spre vanzare teren intravilan situat in Com.Pangarati, 3 locuri, fiecare lot cu suprafata de 959 mp.

Pret:5000 euro / lot.

Extravilan / Intravilan	intravilan
Suprafata	959 m^2
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Iuliana**
Telefon: **0740 707 697**
Yahoo Messenger: **iulia777**

Locul de intalnire: **Pangarati, judet Neamt**

NR. 7/10.06.2016

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI DE 2.078 MP - C.H.E.M.P BISTRA 2 APARTINAND SC HIDROELECTRICA SA, PIATRA NEAMT

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Activul, situat in Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 2.078 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Bistra 2,Deversor,Platforma nebetonata.

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					
		construita		transport	retele	libera	TOTAL
		Sc	SD	St	Sr	Sl	ST
1	Bazin compensator C.H.E.M.P. Bistra 2	1252	1252	-	-	-	1252
2	Deversor	79	-	-	-	-	79
3	Platforma nebetonata	-	-	747	-	-	747
TOTAL		1331	1252	747	-	-	2078

Tipul de valoare: valoarea justa

Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecţiei: 22 mai 2016

Data evaluării: 22 mai 2016

Data raportului: 10 Iunie 2016

Surse de informare:
- Documentele puse la dispozitie de catre client (Anexe)
- Informatii de piata (analize de piata, site-uri si publicatii de specialitate)

Abordarile utilizate Abordarea prin piata

In urma analizei adecvarii, preciziei si cantitatii informatiilor disponibile la data evaluarii, in conditiile actuale ale pietei locale, am considerat ca abordarea prin piata este cea mai relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimata pentru activul evaluat, este:

Abordarea prin piata: 28. 092 lei echivalent 6.234 euro

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, etc.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - AZOITEI IOANA Legitimația Nr. 18316 Valabil 2016 Specialitate: EPI

CONFIDENT EVAL SRL-D CUI 35843660 PIATRA NEAMT

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 4
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 4
1.2 CONFORMITATea CU STANDARDELE 4
1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 4
1.4 Ipoteze speciale 6
1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII. 6
1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI 6
1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE 6
1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI 7
1.9 MONEDA RAPORTULUI 7
1.10 MODALITATI DE PLATA 7
1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI 7
1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 7
1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 8
1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE 8
1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE 8
2. PREZENTAREA DATELOR 9
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE 9
2.1.1 Identificarea activului 9
2.2 *DESCRIEREA PROPRIETATII* 10
2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 10
3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 13
3.1 Cea mai buna utilizare 13
3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII 13
4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA 16

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnata AZOITEI IOANA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18316, valabila pentru 2016. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanţă cu reglementările standardelelor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinţă a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare si SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiara, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că în derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele de Practica in Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul activului, in calitate de client si destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de

proprietate al activului evaluat este transferabil si marketabil. Descrierea legala a activului, realizata de catre evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;

- Dimensiunile din descrierea legala a activului, respectiv din documentatiile cadastrale sau/si releveele puse la dispozitie de catre beneficiar sunt considerate a fi reale si corecte.
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul evaluat;
- Scopul evaluarii, impreuna cu abordarile si metodele de evaluare, ipotezele si conditiile specificate in prezentul Raport, constituie „Termenii de referinta ai evaluarii" stabilita in conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea justa", a fost realizata si este valabila doar in ipoteza indeplinirii conditiilor definite in Termenii de referinta ai evaluarii;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze activul si sa inteleaga metodologia aplicata in estimarea valorii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii, au fost sau pot fi obtinute si/sau reinnoite pentru utilizarile considerate in acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a activului. Dimensiunile activului au fost preluate din descrierea legala (documentatie topografica sau/si cadastrala, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii si, pe cale de consecinta, planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate de catre acesta a fi corecte, fara a-si asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activul nu este afectat de nici un astfel de aspect, care ar face ca avtivul sa valoreze mai mult sau mai putin.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decat in scopul declarat si asumat prin contractul de prestari servicii incheiat intre evaluator si beneficiar.
- Alegerea abordarilor si aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor si informatiilor disponibile la data evaluarii;
- Estimarea valorii juste pentru activul descris in Raport a fost realizata numai prin utilizarea informatiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluarii. Daca se va demonstra ca au existat si alte informatii, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluarii si care ar fi putut influenta valoarea finala, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Exprimarea in valuta a opiniei finale este adecvata doar atâta vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport pot suporta ajustari.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregului activ si orice divizare sau distribuire a valoriilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.4 Ipoteze speciale

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate si nic extras de Carte Funciara. Raportul de evaluare s-a realizat in baza planului de amplasament.

1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.

Obiectul evaluarii il constituie activul, situat in situat Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 2.078 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Bistra 2, Deversor,Platforma nebetonata.

Scopul evaluarii este inregistrarea valorilor activelor evaluate in raportarile financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

In acord cu scopul evaluarii, ***tipul de valoare*** estimata in prezentul Raport este ***valoarea justa***, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

" *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata societatilor comerciale si cand obiectivul evaluarii este legat de elaborarea situatiilor financiare si a conturilor adecvate.

In conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definitii bazate pe conditiile de piata, a fost obiectiv si a prezentat integral aspecte relevante, intr-un format adecvat si usor de utilizat.

Standardul SEV 300 are in vedere cerintele de evaluare in conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizari corporale, IAS 17 – Contracte de leasing si IAS 40 – Investitii imobiliare. Se face referire si la cerintele de evaluare in conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri si IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vanzare si activitati intrerupte.

SEV 300 va fi utilizat in combinatie cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare si SEV 103 – Raportare si in contextul cerintelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (IAS-uri) adopta doua modele pentru recunoasterea activelor din bilant, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si un model bazat pe valoarea justa, care reprezinta tratamentul contabil alternativ permis numai in cateva cazuri specifice.

Valoarea justa reprezinta fie tipul cerut al valorii, fie o optiune permisa pentru mai multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste contine urmatoarea definitie:

"Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata, la data evaluarii." Aceasta definitie inlocuieste definitiile mai vechi care apar in diverse IFRS-uri.

Trebuie avut in vedere si faptul ca aceasta definitie difera de accea care apare in SEV 100 – Cadru general si care este utilizata, de obicei, in alte scopuri, decat pentru raportare financiara. Aceasta definitie si comentariul asociat din IFRS 13 indica in mod clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS, este un concept diferit de valoara justa, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca, valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comnetata in SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind "elementul de inregistrare" sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV 100 – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

"Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr- tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 22 mai 2016.

Data redactarii Raportului este 10 Iunie 2016.

1.9 MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4,5063 RON = 1 EURO.

1.10 MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Evaluatorul a urmarit corespondenta intre descrierea scriptica si situatia proprietatii constatata la data inspectiei acesteia, iar informatiile corespund. Activul a fost inspectat in data de 22 Mai 2016.

1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **SC HIDROELECTRICA SA** asupra activului, ce este format din teren cu suprafata de Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 2.078 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Bistra 2, Deversor,Platforma nebetonata.

1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Situatia juridica si **amplasamentul** activului ce constituie obiectul evaluarii a fost descris si identificat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre client:

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului Extras de Carte Funciara actualizat si nici Contract de vanzare cumparare Iar evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu are sarcini.

In analiza activului au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla imobilul.

1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Sursele de informatii au fost:

- **Clientul** - pentru situatia juridica si amplasamentul activului;
- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – pentru informatii de piata;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – pentru analiza pietei imobiliare.

1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

I. utilizarea este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in Contract si doar pentru scopul declarat la Art.2.; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

II. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre Beneficiar, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in Contract, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

III. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre Beneficiar, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatari ai raportului;

IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluarii il constituie activul , situat in situat in Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 2.078 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Bistra 2, Deversor,Platforma nebetonata.

2.1.2. Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin in favoarea **SC HIDROELECTRICA SA** .

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat in partea vest a judetului Neamt, in sat Bistricioara. Zona analizata este una mixta, rezidentiala/industriala, intalnindu-se deopotriva locuinte individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

Auto: Accesul se face din DN 15, dreapta spre Sat Bistricioara.

Calitatea reţelelor de transport: asfaltate

Zona este deservita de mijloace de transport in comun: autobuze

2.1.5 Vecinatati

Vecinatatile sunt satele invecinate (Grinties, Ceahlau) zona rezidentiala unde predomină case batranesti, dar si nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrica, apa curenta si canalizare.



2.2 *DESCRIEREA PROPRIETATII*

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafata de 2.078 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate in calcul terenurile acum libere de constructii. Pentru cele care au constructii pe ele sau amenajari specifice, s-a considerat ca pretul de vanzare pe mp este egal cu costul amenajarilor pentru ca terenul sa fie liber de constructii.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice plete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata specifica

Activul sunt situat in partea de vest a Judetului Neamt, in sat Bistricioara. Piata specifica se caracterizeaza prin terenuri intravilane si extravilane si case de locuit.

ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Judetul Neamt, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie;
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers);
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai;
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte.

ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi" (construite in general inainte de 1990) si cele „noi" (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. Oferta de spatii rezidentiale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot

pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile oferite catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare ca localizare, cu preturi cuprinse intre 3.000 € si 30.000 €.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de ulilizare a proprietatii, selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capilolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare esle analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineascá patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

Din punctul de vedere al evaluatorului situatia existenta denota ca investitia pentru primul caz necesita fonduri mari, cheltuieli de investitii ridicate si este mai putin rentabila.

Pentru a doua situatie este necesara reamenajarea terenului pentru constructii.

Proprietatea imobiliara nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate. Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul prezinta amenajari si constructii, valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica.

3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare.

Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin comparatii.

Pentru evaluare a fost luata in considerare doar evaluarea prin piata.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

3.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparând apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data ofertei, localizare, suprafete, etc.

Studiind piata imobiliara se mentioneaza cateva valori de ofertare pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei de piaţă prin corecţii brute.

Valoarea justa 28.092 lei echivalent 6.234 euro

Valoarea nu contine TVA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		5,000	15,000	5,000
Suprafata- m²	2,078.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m²		6	4	5
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		5	3	4
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		5.3	3.2	4.4
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de piata	May-16	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Localizare	BISTRA 2 CENTRALA	mai buna	mai buna	mai buna
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-1	0	0
Acces/ Vizibilitate	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		2%	2%	2%
Valoarea ajustare		0.11	0.06	0.09
Utilizare	mixta	mixta	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/Indicatori urbanistici	S+P	S+P	S+P	S+P
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati	Toate	Electricitate	Electricitate	Electricitate
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		0.53	0.32	0.44
Suprafata	2,078	800	3,950	959
Ajustare		3%	0%	3%
Valoarea ajustare		0	0	0
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		0	0	0
		2%	7%	5%
ajustare bruta		1.17	0.55	1.11
		22.00%	17.00%	21.25%
Pret ajustat		5	3	5

	Euro	Lei
Valoare adoptata	3	14
Valoare teren	6,234	28,092
Curs Euro	4.5063	

3.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Nu s-a aplicat aceasta metoda, deoarece nu exista pe piata terenuri de inchiriat.

4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA

Abordarea prin piata: 28.092 lei echivalent 6.234 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Dupa o analiza amanuntita, se considera ca toate abordarile, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda, corelata cu scopul evalauarii aceasta metoda evidentieaza cel mai bine valoarea de piata a proprietatii.

Precizia: O precizie mai putin buna este oferita de abordarea prin cost din cauza aproximarilor efectuate si datorita faptului ca aceasta utilizeaza date de catalog; in estimarea valorii constructiei, prin piata si prin venit se utilizeaza informatii din piata.

Cantitatea de informatii: Cantitatea informatiilor avute la dispozitie in analiza este considerata suficienta pentru aplicarea abordarilor prin piata.

Concluzia finala:

In urma analizei valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a propietatii rezidentiale, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de 10 Iunie 2016, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este de:

Valoarea justa 28.092 lei echivalent 6.234 euro

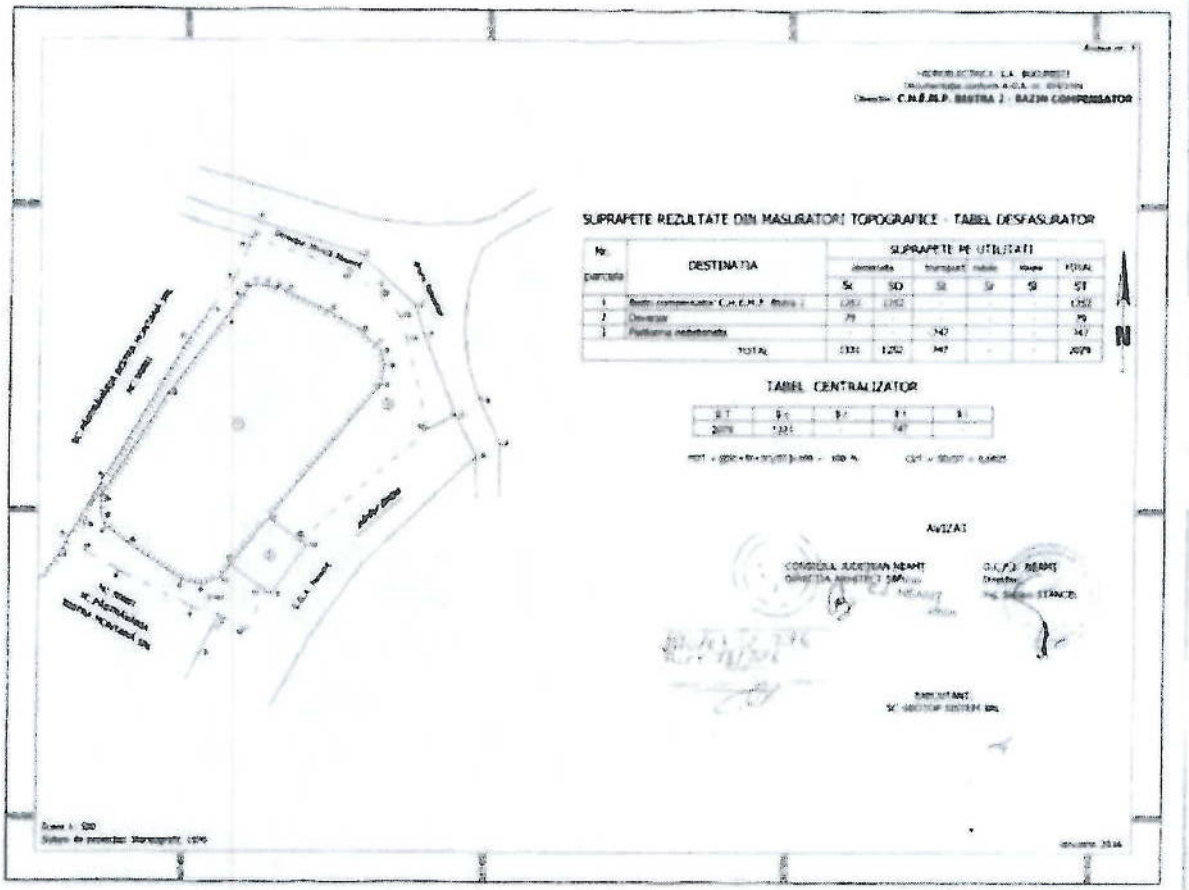
Valoarea nu contine TVA

cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

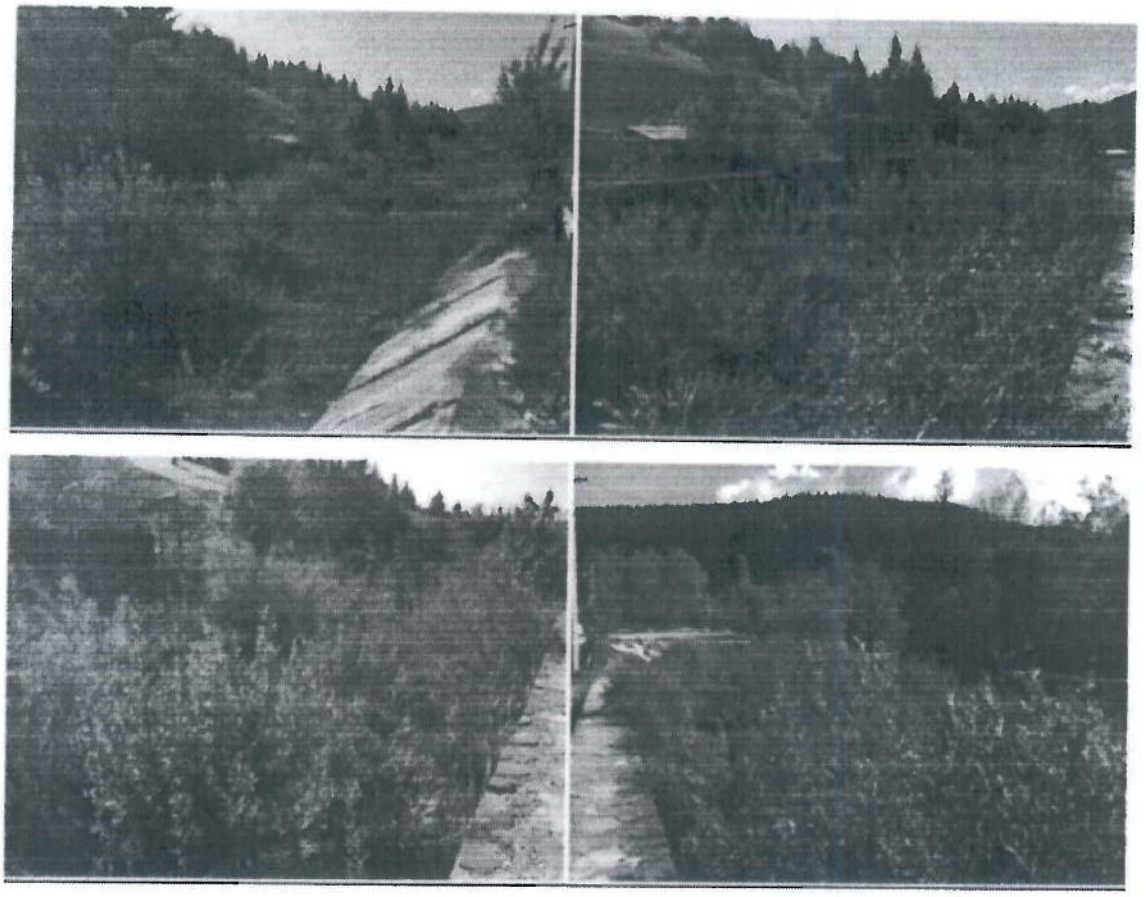
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



ANEXA 2: Documente proprietate



ANEXA 3 Fotografii



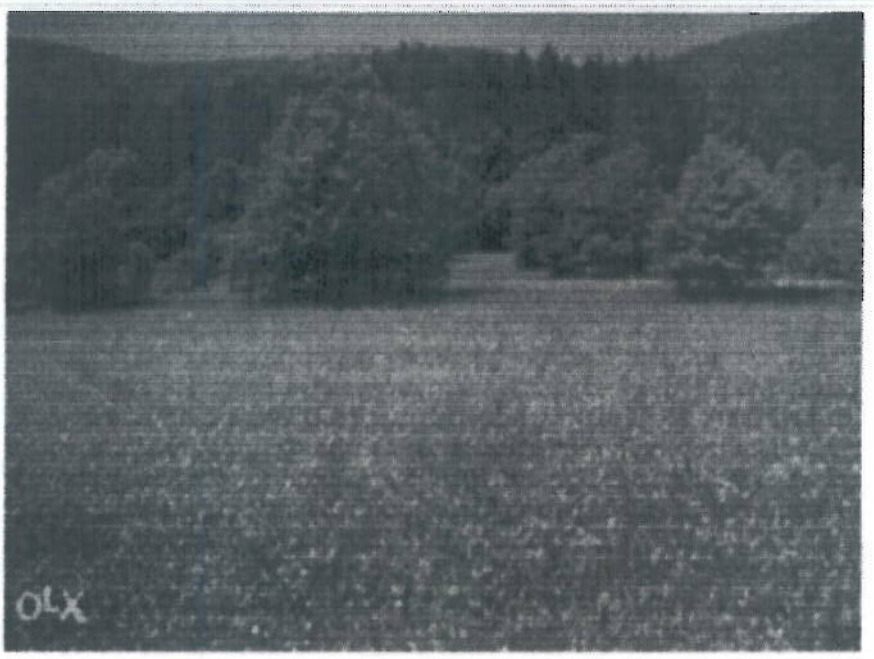
ANEXA 4: COMPARABILELE PROPRIETATII

Comparabila A

http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html#84a7ddf577

Teren zona deosebita loc unicat

Pangaracior, judet Neamt



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita.- ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica sosea asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaracior la 12 km de Piatra-Neamt posibilitate racordare la lumina .apa se poate capta izvor cu apa naturala- este intabulat cadastru impozit la zi .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	800 m²
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **george**

Telefon: **0773 340 019**

Locul de intalnire: **Pangaracior, judet Neamt**

Comparabila B

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html#84a7ddf577

Teren intravilan de vânzare 3950 mp Pângărăcior, com. Pângărați, Neamț

Piatra Neamt, judet Neamt



Vând teren intravilan în suprafață de 3950 mp în sat Pângărăcior, com. Pângărați, jud. Neamț.
Terenul este intabulat iar impozitele sunt achitate la zi.
Deschiderea la drum este de 27 metri.
Utilități disponibile- curent electric.
Prețul este 15000 euro negociabil.

Extravilan / Intravilan intravilan

Suprafata	3 950 m^2
Pret	15 000 € (Negociabil)

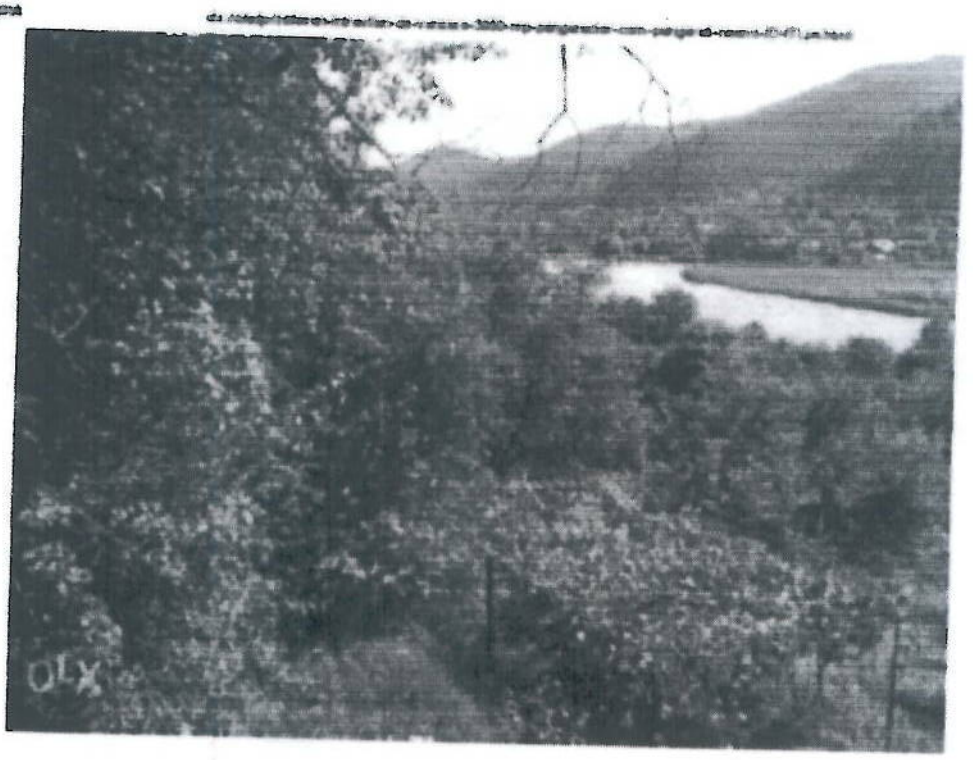
Contact data

Persoana de contact: **Mihai**

Locul de intalnire: **Piatra Neamt, judet Neamt**

Telefon: **0761 691 285**





Comparabila C

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html#2136088eb7

Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt

LilianaBEST
AGENTIE IMOBILIARA

Oferim spre vanzare teren intravilan situat in Com.Pangarati, 3 locuri, fiecare lot cu suprafata de 959 mp.

Pret 5000 euro / lot

Extravilan / intravilan	intravilan
Suprafata	959 m^2
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Iuliana**

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **iulia777**

Locul de intalnire: **Pangarati, judet Neamt**

NR. 8/10.06.2016

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI DE 100 MP - C.H.E.M.P. BISTRA 2 APARTINAND SC HIDROELECTRICA SA, PIATRA NEAMT

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Activul, situat in Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 100 mp, compus din C.H.E.M.P. Bistra 2, Statie de transformare, Platforma nebetonata.

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					
		construita		transport rutier	libera		TOTAL
		Sc	SD	St	Sr	Sl	ST
1	C.H.E.M.P. Bistra 2	50	50	-	-	-	50
2	Statie de transformare	-	-		19	-	19
3	Platforma nebetonata	-	-	31	-	-	31
TOTAL		50	50	31	19	-	100

Tipul de valoare: valoarea justa

Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecţiei: 22 mai 2016

Data evaluării: 22 mai 2016

Data raportului: 10 Iunie 2016

Surse de informare:

- Documentele puse la dispozitie de catre client (Anexe)
- Informatii de piata (analize de piata, site-uri si publicatii de specialitate)

Abordarile utilizate Abordarea prin piata

In urma analizei adecvarii, preciziei si cantitatii informatiilor disponibile la data evaluarii, in conditiile actuale ale pietei locale, am considerat ca abordarea prin piata este cea mai relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimata pentru activul evaluat, este:

Abordarea prin piata: 2.037 lei echivalent 452 euro

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, etc.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 4
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 4
1.2 CONFORMITATea CU STANDARDELE 4
1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 4
1.4 Ipoteze speciale 6
1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII. 6
1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI 6
1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE 6
1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI 7
1.9 MONEDA RAPORTULUI 7
1.10 MODALITATI DE PLATA 7
1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI 7
1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 7
1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 7
1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE 8
1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE 8
2. PREZENTAREA DATELOR 9
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE 9
2.1.1 Identificarea activului 9
2.2 *DESCRIEREA PROPRIETATII* 10
2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 10
3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 13
3.1 Cea mai buna utilizare 13
3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII 13
4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA 16

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnata AZOITEI IOANA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18316, valabila pentru 2016. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanţă cu reglementările standardelelor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinţă a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare si SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiara, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele de Practica in Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul activului, in calitate de client si destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de

proprietate al activului evaluat este transferabil si marketabil. Descrierea legala a activului, realizata de catre evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;

- Dimensiunile din descrierea legala a activului, respectiv din documentatiile cadastrale sau/si releveele puse la dispozitie de catre beneficiar sunt considerate a fi reale si corecte.
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul evaluat;
- Scopul evaluarii, impreuna cu abordarile si metodele de evaluare, ipotezele si conditiile specificate in prezentul Raport, constituie „Termenii de referinta ai evaluarii" stabilita in conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea justa", a fost realizata si este valabila doar in ipoteza indeplinirii conditiilor definite in Termenii de referinta ai evaluarii;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze activul si sa inteleaga metodologia aplicata in estimarea valorii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii, au fost sau pot fi obtinute si/sau reinnoite pentru utilizarile considerate in acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a activului. Dimensiunile activului au fost preluate din descrierea legala (documentatie topografica sau/si cadastrala, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii si, pe cale de consecinta, planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate de catre acesta a fi corecte, fara a-si asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activul nu este afectat de nici un astfel de aspect, care ar face ca avtivul sa valoreze mai mult sau mai putin.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decat in scopul declarat si asumat prin contractul de prestari servicii incheiat intre evaluator si beneficiar.
- Alegerea abordarilor si aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor si informatiilor disponibile la data evaluarii;
- Estimarea valorii juste pentru activul descris in Raport a fost realizata numai prin utilizarea informatiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluarii. Daca se va demonstra ca au existat si alte informatii, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluarii si care ar fi putut influenta valoarea finala, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Exprimarea in valuta a opiniei finale este adecvata doar atâta vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport pot suporta ajustari.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregului activ si orice divizare sau distribuire a valoriilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.4 Ipoteze speciale

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate si nic extras de Carte Funciara. Raportul de evaluare s-a realizat in baza planului de amplasament.

1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.

Obiectul evaluarii il constituie activul, situat in situat Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 100 mp, compus din C.H.E.M.P. Bistra 2, Statie de transformare, Platforma nebetonata.

Scopul evaluarii este inregistrarea valorilor activelor evaluate in raportarile financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

In acord cu scopul evaluarii, ***tipul de valoare*** estimata in prezentul Raport este ***valoarea justa***, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

" *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata societatilor comerciale si cand obiectivul evaluarii este legat de elaborarea situatiilor financiare si a conturilor adecvate.

In conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definitii bazate pe conditiile de piata, a fost obiectiv si a prezentat integral aspecte relevante, intr-un format adecvat si usor de utilizat.

Standardul SEV 300 are in vedere cerintele de evaluare in conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizari corporale, IAS 17 – Contracte de leasing si IAS 40 – Investitii imobiliare. Se face referire si la cerintele de evaluare in conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri si IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vanzare si activitati intrerupte.

SEV 300 va fi utilizat in combinatie cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare si SEV 103 – Raportare si in contextul cerintelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (IAS-uri) adopta doua modele pentru recunoasterea activelor din bilant, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si un model bazat pe valoarea justa, care reprezinta tratamentul contabil alternativ permis numai in cateva cazuri specifice.

Valoarea justa reprezinta fie tipul cerut al valorii, fie o optiune permisa pentru mai multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste contine urmatoarea definitie:

"Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata, la data evaluarii." Aceasta definitie inlocuieste definitiile mai vechi care apar in diverse IFRS-uri.

Trebuie avut in vedere si faptul ca aceasta definitie difera de accea care apare in SEV 100 – Cadru general si care este utilizata, de obicei, in alte scopuri, decat pentru raportare financiara. Aceasta definitie si comentariul asociat din IFRS 13 indica in mod clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS, este un concept diferit de valoara justa, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca, valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comnetata in SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind "elementul de inregistrare" sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV 100 – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

"**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr- tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 22 mai 2016.

Data redactarii Raportului este 10 Iunie 2016.

1.9 MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4,5063 RON = 1 EURO.

1.10 MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Evaluatorul a urmarit corespondenta intre descrierea scriptica si situatia proprietatii constatata la data inspectiei acesteia, iar informatiile corespund. Activul a fost inspectat in data de 22 Mai 2016.

1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **SC HIDROELECTRICA SA** asupra activului, ce este format din teren cu suprafata de Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 100 mp, compus din C.H.E.M.P. Bistra 2, Statie de transformare, Platforma nebetonata.

1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Situatia juridica si amplasamentul activului ce constituie obiectul evaluarii a fost descris si identificat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre client:

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului Extras de Carte Funciara actualizat si nici Contract de vanzare cumparare iar evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu are sarcini.

In analiza activului au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla imobilul.

1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Sursele de informatii au fost:

- **Clientul** - pentru situatia juridica si amplasamentul activului;
- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – pentru informatii de piata;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – pentru analiza pietei imobiliare.

1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

I. utilizarea este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in Contract si doar pentru scopul declarat la Art.2.; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

II. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre Beneficiar, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in Contract, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

III. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre Beneficiar, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatari ai raportului;

IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluarii il constituie activul , situat in situat in Bistricioara, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 100 mp, compus din C.H.E.M.P. Bistra 2, Statie de transformare, Platforma nebetonata.

2.1.2. Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin in favoarea **SC HIDROELECTRICA SA** .

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat in partea vest a judetului Neamt, in sat Bistricioara. Zona analizata este una mixta, rezidentiala/industriala, intalnindu-se deopotriva locuinte individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

Auto: Accesul se face din DN 15, dreapta spre Sat Bistricioara.

Calitatea reţelelor de transport: asfaltate

Zona este deservita de mijloace de transport in comun: autobuze

2.1.5 Vecinatati

Vecinatatile sunt satele invecinate (Grinties, Ceahlau) zona rezidentiala unde predomină case batranesti, dar si nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrica, apa curenta si canalizare.



2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafata de 100 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate in calcul terenurile acum libere de constructii. Pentru cele care au constructii pe ele sau amenajari specifice, s-a considerat ca pretul de vanzare pe mp este egal cu costul amenajarilor pentru ca terenul sa fie liber de constructii.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata specifica

Activul sunt situat in partea de vest a Judetului Neamt, in sat Bistricioara. Piata specifica se caracterizeaza prin terenuri intravilane si extravilane si case de locuit.

ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Judetul Neamt, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie;
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers);
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai;
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte.

ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi" (construite in general inainte de 1990) si cele „noi" (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. Oferta de spatii rezidentiale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot

pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile oferite catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare ca localizare, cu preturi cuprinse intre 3.000 € si 30.000 €.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de ulilizare a proprietatii, selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capilolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare esle analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineascá patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

Din punctul de vedere al evaluatorului situatia existenta denota ca investitia pentru primul caz necesita fonduri mari, cheltuieli de investitii ridicate si este mai putin rentabila.

Pentru a doua situatie este necesara reamenajarea terenului pentru constructii.

Proprietatea imobiliara nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate. Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul prezinta amenajari si constructii, valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica.

3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare.

Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin comparatii.

Pentru evaluare a fost luata in considerare doar evaluarea prin piata.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

3.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparând apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data ofertei, localizare, suprafete, etc.

Studiind piata imobiliara se mentioneaza cateva valori de ofertare pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei de piaţă prin corecţii brute.

Valoarea justa 2.037 lei echivalent 452 euro

Valoarea nu contine TVA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		5,000	15,000	5,000
Suprafata- m²	100.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m²		6	4	5
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		5	3	4
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		5.3	3.2	4.4
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de piata	May-16	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Localizare	BISTRA 2 CENTRALA	mai buna	mai buna	mai buna
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-1	0	0
Acces/ Vizibilitate	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		2%	2%	2%
Valoarea ajustare		0.11	0.06	0.09
Utilizare	mixta	mixta	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/indicatori urbanistici	S+P	S+P	S+P	S+P
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati	Toate	Electricitate	Electricitate	Electricitate
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		0.53	0.32	0.44
Suprafata	100	800	3,950	959
Ajustare		0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		0	0	0
		2%	-3%	2%
ajustare bruta		1.17	0.87	0.97
		22.00%	27.00%	18.70%
Pret ajustat		5	3	5

	Euro	Lei
Valoare adoptata	5	20
Valoare teren	452	2,037
Curs Euro	4.5063	

3.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Nu s-a aplicat aceasta metoda, deoarece nu exista pe piata terenuri de inchiriat.

4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA

Abordarea prin piata: 2.037 lei echivalent 452 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Dupa o analiza amanuntita, se considera ca toate abordarile, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda, corelata cu scopul evalauarii aceasta metoda evidentieaza cel mai bine valoarea de piata a proprietatii.

Precizia: O precizie mai putin buna este oferita de abordarea prin cost din cauza aproximarilor efectuate si datorita faptului ca aceasta utilizeaza date de catalog; in estimarea valorii constructiei, prin piata si prin venit se utilizeaza informatii din piata.

Cantitatea de informatii: Cantitatea informatiilor avute la dispozitie in analiza este considerata suficienta pentru aplicarea abordarilor prin piata.

Concluzia finala:

In urma analizei valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a propietatii rezidentiale, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de 10 Iunie 2016, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este de:

Valoarea justa 2.037 lei echivalent 452 euro

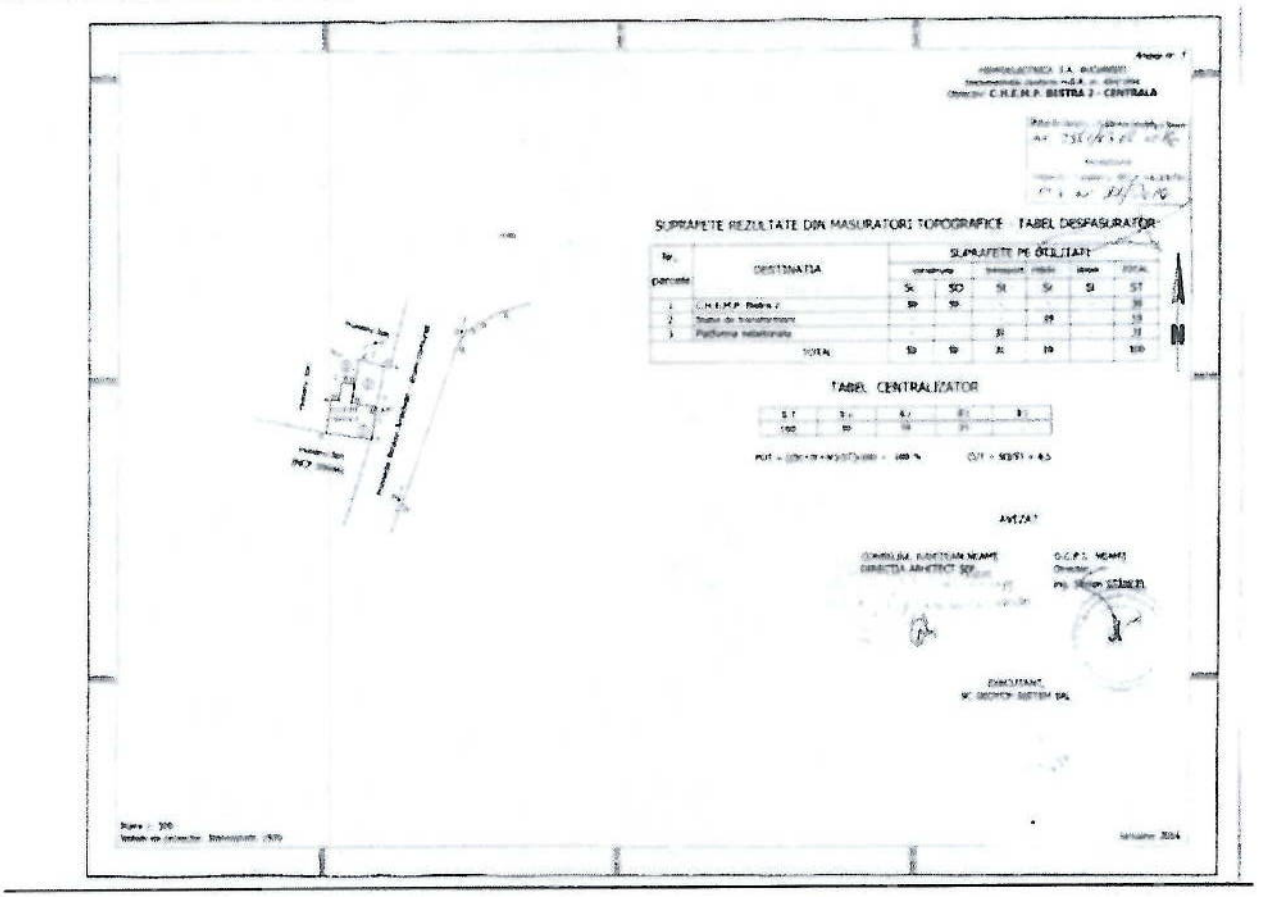
Valoarea nu contine TVA

cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

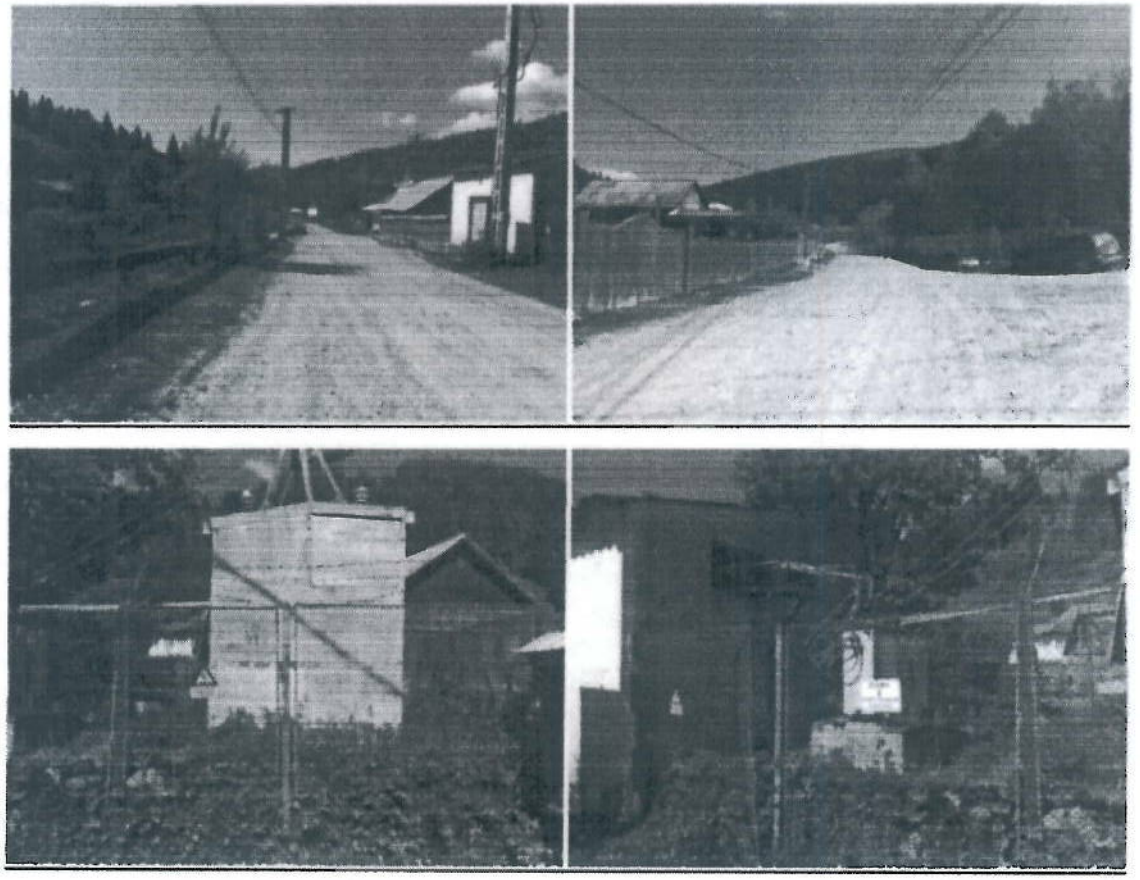
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



ANEXA 2: Documente proprietate



ANEXA 3 Fotografii



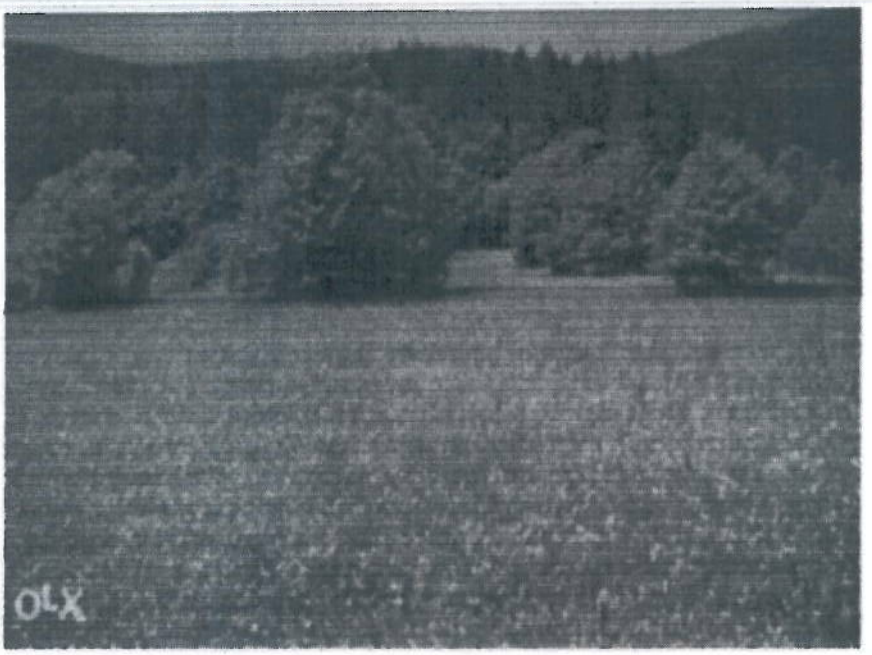
ANEXA 4: Comparabile proprietate

Comparabila A

http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html#84a7ddf577

Teren zona deosebita loc unicat

Pangaracior, judet Neamt |



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita - ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica soseaua asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaracior la 12 km de Piatra-Neamt posibilitate racordare la lumina ,apa se poate capta izvor cu apa naturala- este intabulat cadastru impozit la zi .

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	800 m^2
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **george**

Telefon: **0773 340 019**

Locul de intalnire: **Pangaracior, judet Neamt**

Comparabila B

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html#84a7ddf577

Teren intravilan de vânzare 3950 mp Pângărăcior, com. Pângărați, Neamț

Piatra Neamt, judet Neamt | Adaugat La 19:29, 12 mai 2016, Numar anunt: 723866[illegible]



Vând teren intravilan in suprafata de 3950 mp in sat Pângărăcior, com. Pângărați, jud. Neamț.
Terenul este intabulat iar impozitele sunt achitate la zi.
Deschiderea la drum este de 27 metri.
Utilități disponibile- curent electric.
Prețul este 15000 euro negociabil.

Extravilan / Intravilan Intravilan

[illegible]

Suprafata	3 950 m^2
Pret	15 000 € (Negociabil)

Contact data

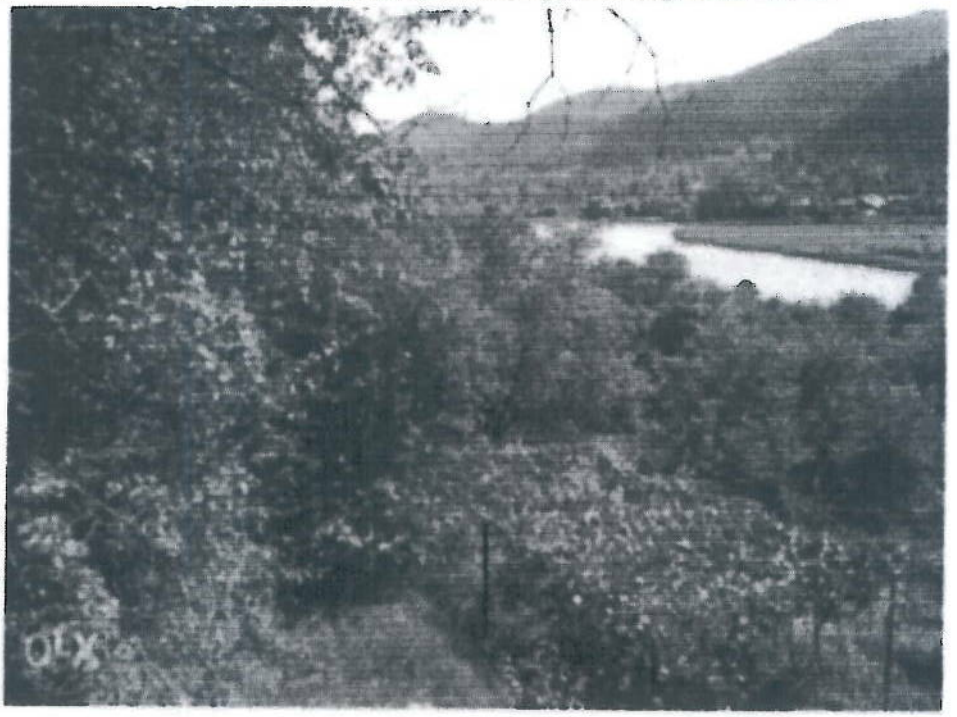
Persoana de contact: **Mihai**

Locul de intalnire: **Piatra Neamt, judet Neamt**

Telefon: **0761 691 285**

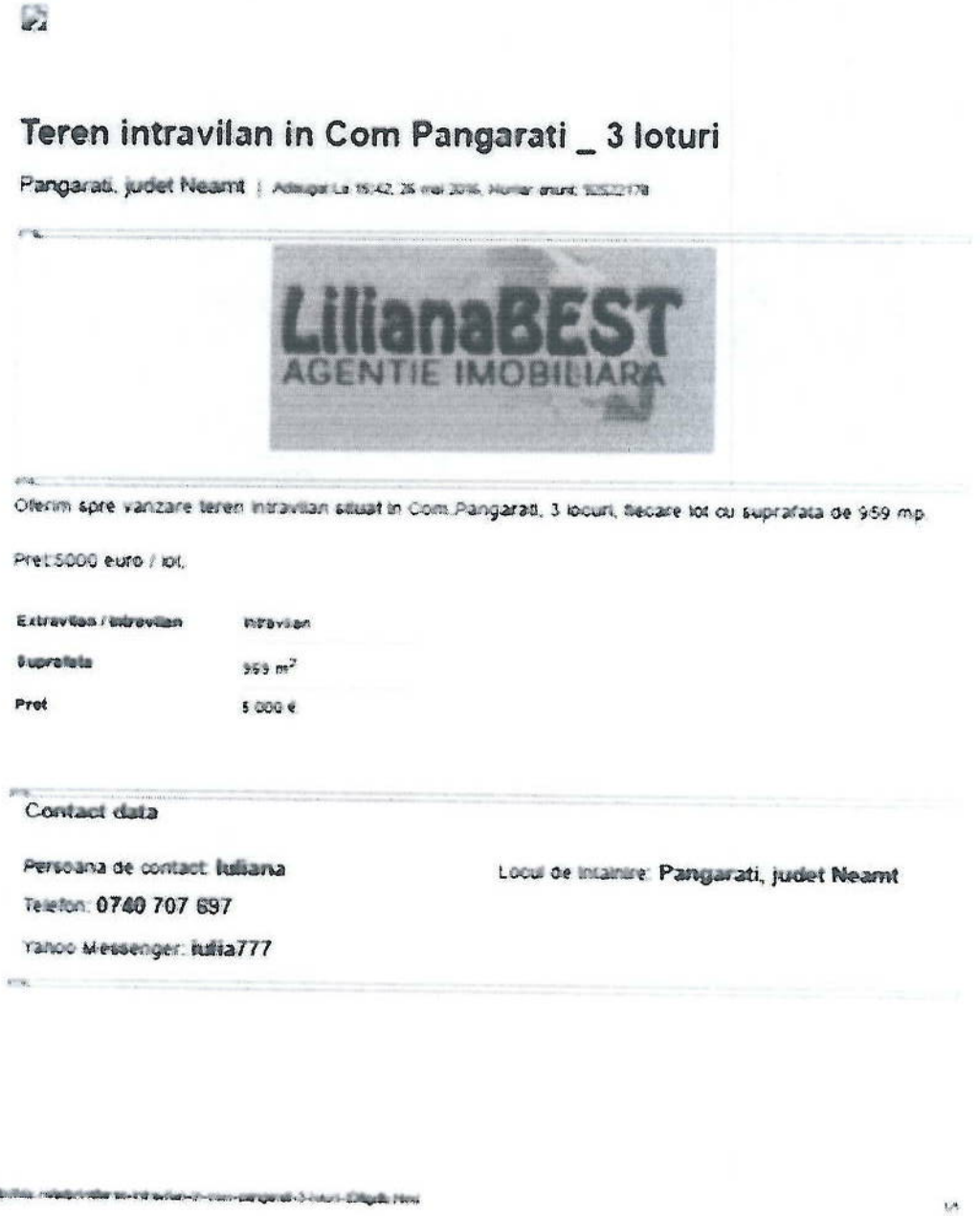


[illegible]



Comparabila C

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html#2136088eb7



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adaugat La 15:42, 25 mai 2016, Numar anunt: 925222178

LilianaBEST
AGENTIE IMOBILIARA

Oferim spre vanzare teren intravilan situat in Com.Pangarati, 3 locuri, fiecare lot cu suprafata de 959 mp

Pret 5000 euro / lot.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	959 m^2
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: Iuliana
Telefon: 0740 707 697
Yahoo Messenger: iulia777

Locul de intalnire: Pangarati, judet Neamt

NR. 6/10.06.2016

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI DE 1.334 MP SITUAT IN COMUNA CEAHLAU – BAZIN COMPENSATOR C.H.E.M.P CEAHLAU APARTINAND SC HIDROELECTRICA SA, PIATRA NEAMT

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Activul, situat in Sat Ceahlau, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 1.334 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Ceahlau, platforma nebetonata si canal deversor.

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					
		construita		transport	retele	libera	TOTAL
		Sc	SD	St	Sr	Sl	ST
1	Bazin compensator C.H.E.M.P. Ceahlău	676	676	-	-	-	676
2	Platforma nebetonata	-	-	651	-	-	651
3	Canal deversor	7	-	-	-	-	7
TOTAL		683	676	651	-	-	1334

Tipul de valoare: valoarea justa

Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecţiei: 22 mai 2016

Data evaluării: 22 mai 2016

Data raportului: 10 Iunie 2016

Surse de informare:
- Documentele puse la dispozitie de catre client (Anexe)
- Informatii de piata (analize de piata, site-uri si publicatii de specialitate)

Abordarile utilizate Abordarea prin piata

In urma analizei adecvarii, preciziei si cantitatii informatiilor disponibile la data evaluarii, in conditiile actuale ale pietei locale, am considerat ca abordarea prin piata este cea mai relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimata pentru activul evaluat, este:

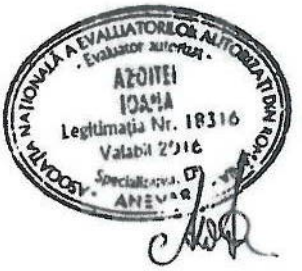
Abordarea prin piata: 26.641 lei echivalent 5.912 euro

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, etc.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
1.2 CONFORMITATea CU STANDARDELE	4
1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	4
1.4 Ipoteze speciale	6
1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.	6
1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI	6
1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE	6
1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI	7
1.9 MONEDA RAPORTULUI	7
1.10 MODALITATI DE PLATA	7
1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI	7
1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	7
1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE	8
1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	8
2. PREZENTAREA DATELOR	9
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE	9
2.1.1 Identificarea activului	9
2.2 *DESCRIEREA PROPRIETATII*	9
2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	13
3.1 Cea mai buna utilizare	13
3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII	13
4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA	16

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnata AZOITEI IOANA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18316, valabila pentru 2016. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanţă cu reglementările standardelelor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinţă a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare si SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiara, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele de Practica in Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul activului, in calitate de client si destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate al activului evaluat este transferabil si marketabil. Descrierea legala a activului, realizata de

catre evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;

- Dimensiunile din descrierea legala a activului, respectiv din documentatiile cadastrale sau/si releveele puse la dispozitie de catre beneficiar sunt considerate a fi reale si corecte.
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul evaluat;
- Scopul evaluarii, impreuna cu abordarile si metodele de evaluare, ipotezele si conditiile specificate in prezentul Raport, constituie „Termenii de referinta ai evaluarii" stabilita in conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea justa", a fost realizata si este valabila doar in ipoteza indeplinirii conditiilor definite in Termenii de referinta ai evaluarii;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze activul si sa inteleaga metodologia aplicata in estimarea valorii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii, au fost sau pot fi obtinute si/sau reinnoite pentru utilizarile considerate in acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a activului. Dimensiunile activului au fost preluate din descrierea legala (documentatie topografica sau/si cadastrala, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii si, pe cale de consecinta, planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate de catre acesta a fi corecte, fara a-si asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activul nu este afectat de nici un astfel de aspect, care ar face ca avtivul sa valoreze mai mult sau mai putin.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decat in scopul declarat si asumat prin contractul de prestari servicii incheiat intre evaluator si beneficiar.
- Alegerea abordarilor si aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor si informatiilor disponibile la data evaluarii;
- Estimarea valorii juste pentru activul descris in Raport a fost realizata numai prin utilizarea informatiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluarii. Daca se va demonstra ca au existat si alte informatii, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluarii si care ar fi putut influenta valoarea finala, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Exprimarea in valuta a opiniei finale este adecvata doar atâta vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport pot suporta ajustari.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregului activ si orice divizare sau distribuire a valoriilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.4 Ipoteze speciale

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate si nic extras de Carte Funciara. Raportul de evaluare s-a realizat in baza planului de amplasament.

1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.

Obiectul evaluarii il constituie activul, situat in Sat Ceahlau, Judetul Neamt ce este format din teren in suprafata de 1.334 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Ceahlau, platforma nebetonata si canal deversor.

Scopul evaluarii este inregistrarea valorilor activelor evaluate in raportarile financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

In acord cu scopul evaluarii, ***tipul de valoare*** estimata in prezentul Raport este ***valoarea justa***, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

" *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata societatilor comerciale si cand obiectivul evaluarii este legat de elaborarea situatiilor financiare si a conturilor adecvate.

In conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definitii bazate pe conditiile de piata, a fost obiectiv si a prezentat integral aspecte relevante, intr-un format adecvat si usor de utilizat.

Standardul SEV 300 are in vedere cerintele de evaluare in conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizari corporale, IAS 17 – Contracte de leasing si IAS 40 – Investitii imobiliare. Se face referire si la cerintele de evaluare in conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri si IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vanzare si activitati intrerupte.

SEV 300 va fi utilizat in combinatie cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare si SEV 103 – Raportare si in contextul cerintelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (IAS-uri) adopta doua modele pentru recunoasterea activelor din bilant, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si un model bazat pe valoarea justa, care reprezinta tratamentul contabil alternativ permis numai in cateva cazuri specifice.

Valoarea justa reprezinta fie tipul cerut al valorii, fie o optiune permisa pentru mai multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste contine urmatoarea definitie:

"Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata, la data evaluarii." Aceasta definitie inlocuieste definitiile mai vechi care apar in diverse IFRS-uri.

Trebuie avut in vedere si faptul ca aceasta definitie difera de accea care apare in SEV 100 – Cadru general si care este utilizata, de obicei, in alte scopuri, decat pentru raportare financiara. Aceasta definitie si comentariul asociat din IFRS 13 indica in mod clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS, este un concept diferit de valoara justa, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca, valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comnetata in SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind "elementul de inregistrare" sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV 100 – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

"**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr- tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 22 mai 2016.

Data redactarii Raportului este 10 Iunie 2016.

1.9 MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4,5063 RON = 1 EURO.

1.10 MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Evaluatorul a urmarit corespondenta intre descrierea scriptica si situatia proprietatii constatata la data inspectiei acesteia, iar informatiile corespund. Activul a fost inspectat in data de 22 Mai 2016.

1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **SC HIDROELECTRICA SA** asupra activului, ce este format din teren cu suprafata de 1.334 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Ceahlau, platforma nebetonata si canal deversor.

1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Situatia juridica si amplasamentul activului ce constituie obiectul evaluarii a fost descris si identificat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre client:

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului Extras de Carte Funciara actualizat si nici Contract de vanzare cumparare iar evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu are sarcini.

In analiza activului au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla imobilul.

1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Sursele de informatii au fost:

- **Clientul** - pentru situatia juridica si amplasamentul activului;
- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – pentru informatii de piata;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – pentru analiza pietei imobiliare.

1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

I. utilizarea este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in Contract si doar pentru scopul declarat la Art.2.; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

II. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre Beneficiar, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in Contract, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

III. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre Beneficiar, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatari ai raportului;

IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluarii il constituie activul , situat in Sat Ceahlau, Judetul Neamt, ce este format din teren in suprafata de 1.334 mp, compus din Bazin compensator C.H.E.M.P. Ceahlau.

2.1.2. Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin in favoarea **SC HIDROELECTRICA SA** .

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat in partea vest a judetului Neamt,in Sat Ceahlau. Zona analizata este una mixta, rezidentiala/industriala, intalnindu-se deopotriva locuinte individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

Auto: Accesul se face din DN 15, dreapta spre Sat Ceahlau.

Calitatea reţelelor de transport: asfaltate

Zona este deservita de mijloace de transport in comun: autobuze



2.1.5 Vecinatati

Vecinatatile sunt satele invecinatesunt (Bistricioara, Grinties) zona rezidentiala unde predomină case batranesti, dar si nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrica, apa curenta si canalizare.

2.2 *DESCRIEREA PROPRIETATII*

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafata de 1.334 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate in calcul terenurile acum libere de constructii. Pentru cele care au constructii pe ele sau amenajari specifice, s-a considerat ca pretul de vanzare pe mp este egal cu costul amenajarilor pentru ca terenul sa fie liber de constructii.

termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile oferite catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare ca localizare, cu preturi cuprinse intre 3.000 € si 30.000 €.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de ulilizare a proprietatii, selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capilolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare esle analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineascá patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructil.

Din punctul de vedere al evaluatorului situatia existenta denota ca investitia pentru primul caz necesita fonduri mari, cheltuieli de investitii ridicate si este mai putin rentabila.

Pentru a doua situatie este necesara reamenajarea terenului pentru constructii.

Proprietatea imobiliara nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate. Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul prezinta amenajari si constructii, valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica.

3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare.

Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin comparatii.

Pentru evaluare a fost luata in considerare doar evaluarea prin piata.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

3.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparând apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data ofertei, localizare, suprafete, etc.

Studiind piata imobiliara se mentioneaza cateva valori de ofertare pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei de piaţă prin corecţii brute.

Valoarea justa 26.641 lei echivalent 5.912 euro

Valoarea nu contine TVA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		5,000	15,000	5,000
Suprafata- m²	1,334.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m²		6	4	5
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		5	3	4
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		5.3	3.2	4.4
Conditii de finantare	la plata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de plata	May-16	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Localizare	CHEMP CEAHLAU BAZIN COMPENSATOR	mai buna	mai buna	mai buna
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-1	0	0
Acces/ Vizibilitate	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Utilizare	mixta	mixta	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/Indicatori urbanistici	S+P	S+P	S+P	S+P
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati	Toate	Electricitate	Electricitate	Electricitate
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		0.53	0.32	0.44
Suprafata	1,334	800	3,950	959
Ajustare		0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		0	0	0
		0%	-5%	0%
ajustare bruta		1.06	0.81	0.89
		20.00%	25.00%	17.00%
Pret ajustat		5	3	4

	Euro	Lei
Valoare adoptata	4	20
Valoare teren	5,912	26,641
Curs Euro	4.5063	

3.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Nu s-a aplicat aceasta metoda, deoarece nu exista pe piata terenuri de inchiriat.

4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA

Abordarea prin piata: 26.641 lei echivalent 5.912 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Dupa o analiza amanuntita, se considera ca toate abordarile, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda, corelata cu scopul evalauarii aceasta metoda evidentieaza cel mai bine valoarea de piata a proprietatii.

Precizia: O precizie mai putin buna este oferita de abordarea prin cost din cauza aproximarilor efectuate si datorita faptului ca aceasta utilizeaza date de catalog; in estimarea valorii constructiei, prin piata si prin venit se utilizeaza informatii din piata.

Cantitatea de informatii: Cantitatea informatiilor avute la dispozitie in analiza este considerata suficienta pentru aplicarea abordarilor prin piata.

Concluzia finala:

In urma analizei valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a propietatii rezidentiale, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de 10 Iunie 2016, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este de:

Valoarea justa 26.641 lei echivalent 5.912 euro

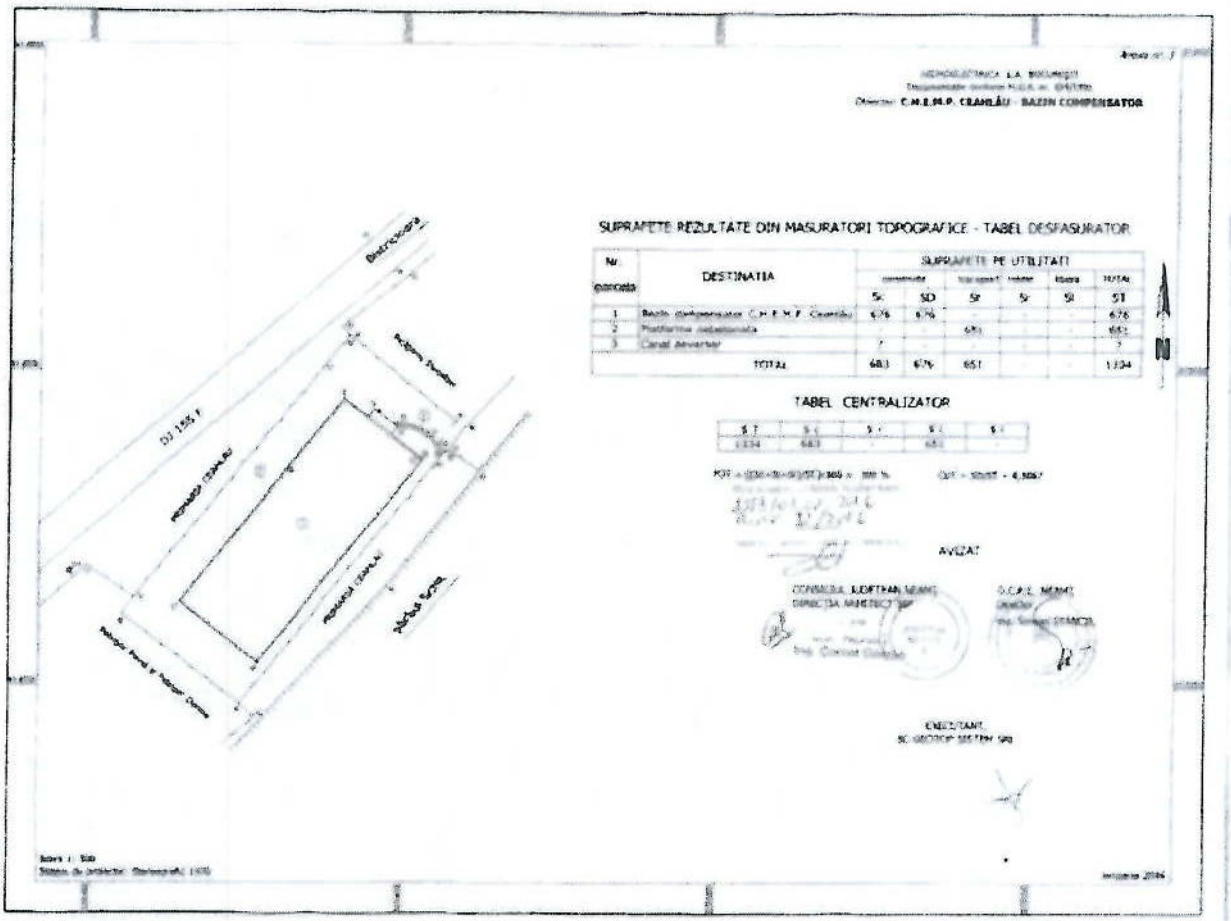
Valoarea nu contine TVA

cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016

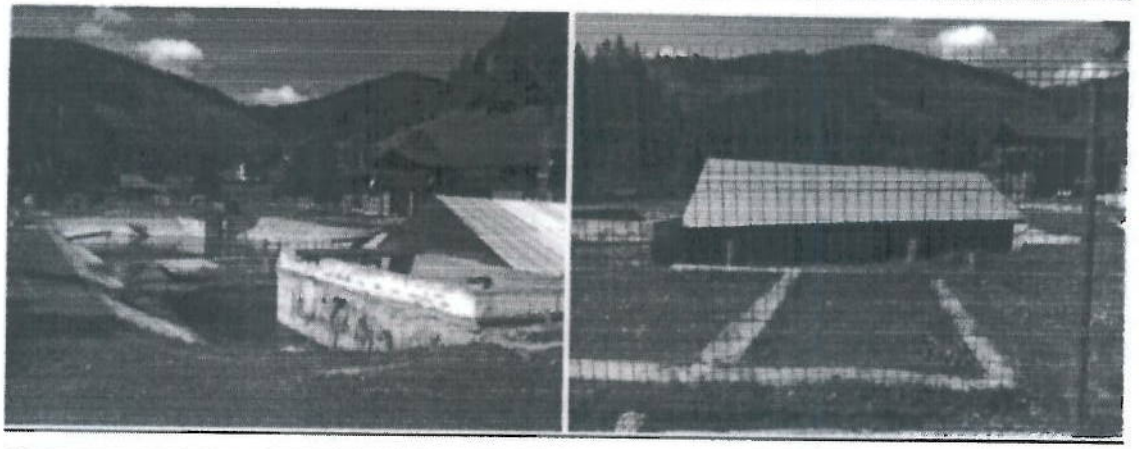


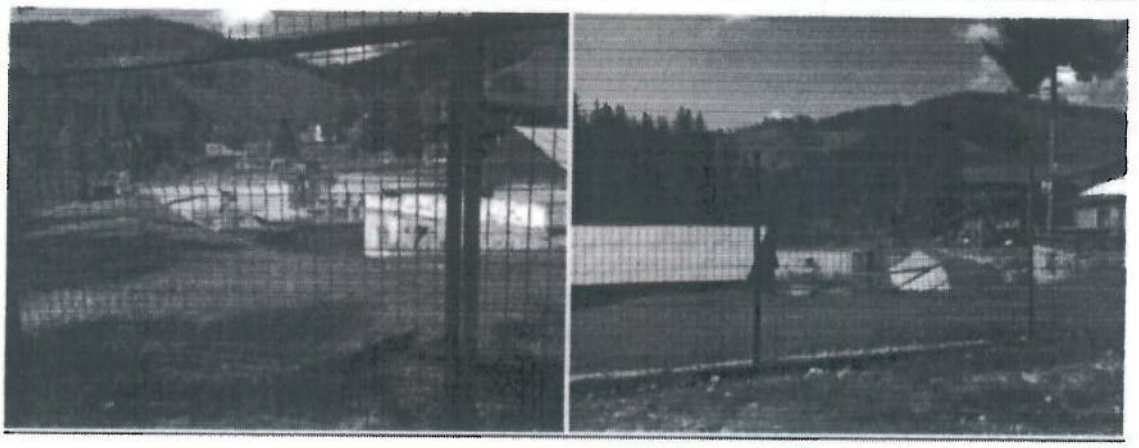
ANEXA 2: Documente proprietate



ANEXA 3 Fotografii







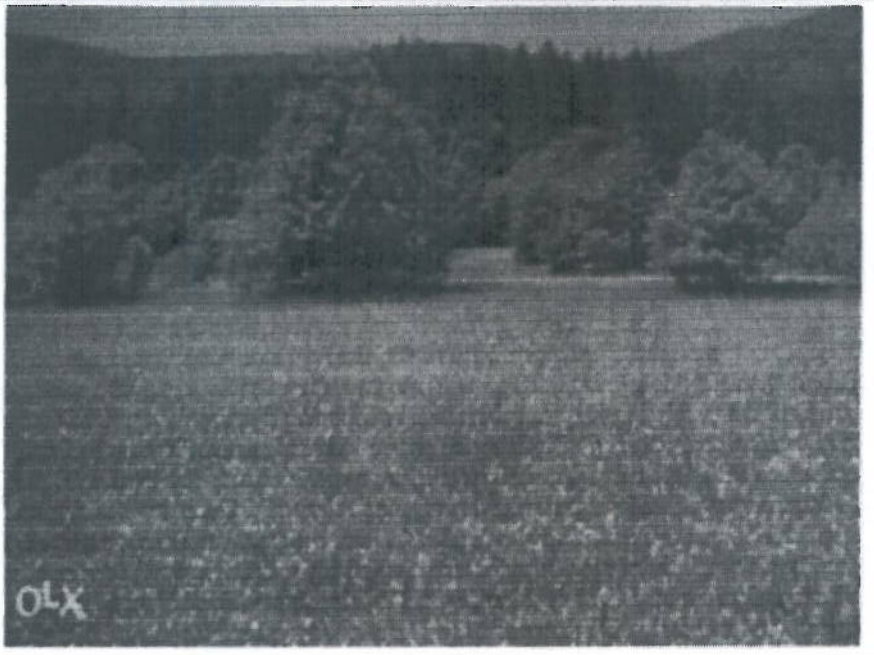
ANEXA 4: COMPARABILELE PROPRIETATII

Comparabila A

http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html#84a7ddf577

Teren zona deosebita loc unicat

Pangaracior, judet Neamt |



vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita - ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica sosea asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaracior la 12 km de Piatra-Neamt posibilitate racordare la lumina ,apa se poate capta izvor cu apa naturala- este intabulat cadastru impozit la zi .

Extravilan / Intravilan	intravilan
Suprafata	800 m^2
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **george**

Telefon: **0773 340 019**

Locul de intalnire: **Pangaracior, judet Neamt**

Comparabila B

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html#84a7ddf577

Teren intravilan de vânzare 3950 mp Pângărăcior, com. Pângărați, Neamț

Piatra Neamt, judet Neamt



Vând teren intravilan în suprafață de 3950 mp în sat Pângărăcior, com. Pângărați, jud. Neamț.
Terenul este intabulat iar impozitele sunt achitate la zi.
Deschiderea la drum este de 27 metri.
Utilități disponibile- curent electric.
Prețul este 15000 euro negociabil.

Extravilan / Intravilan intravilan

[illegible]

Suprafata	3 950 m²
Pret	15 000 € (Negociabil)

Contact data

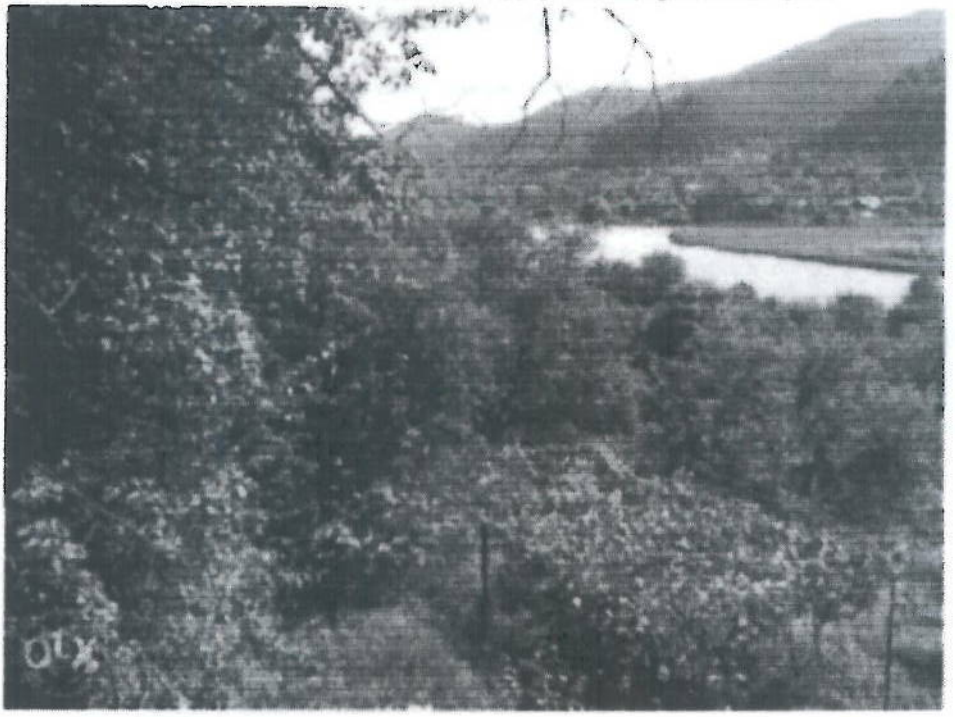
Persoana de contact: Mihai

Telefon: 0761 691 285

Locul de intalnire: Piatra Neamt, judet Neamt



[illegible] 2/4



Comparabila C

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html#2136088eb7

06.06.2016 [illegible]

Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adaugat La 15:42, 26 mai 2016, Numar anunt: 505221178

LilianaBEST
AGENTIE IMOBILIARA

Oferim spre vanzare teren intravilan situat in Com.Pangarati, 3 locuri, fiecare lot cu suprafata de 959 mp.

Pret:5000 euro / lot.

Extravilan / Intravilan	intravilan
Suprafata	959 m^2
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Iuliana**

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **iulia777**

Locul de intalnire: **Pangarati, judet Neamt**

[illegible] 1/5

NR. 4/10.06.2016

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI DE 1.369 MP SITUAT IN COMUNA PANGARATI – BAZIN COMPENSATOR C.H.E.M.P. PANGARACIOR 1 APARTINAND SC HIDROELECTRICA SA, PIATRA NEAMT

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Activul, situat in Sat Pingaracior, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 1.369 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Pingaracior 1, platforma nebetonata, deversor.

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					
		construita		transport	retele	libera	TOTAL
		Sc	SD	St	Sr	Sl	ST
1	Bazin compensator C.H.E.M.P. Pingaracior 1	907	907	-	-	-	907
2	Platforma nebetonata	-	-	331	-	-	331
3	Deversor	131	-	-	-	-	131
TOTAL		1038	907	331	-	-	1369

Tipul de valoare: valoarea justa

Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecţiei: 22 mai 2016

Data evaluării: 22 mai 2016

Data raportului: 10 Iunie 2016

Surse de informare:
- Documentele puse la dispozitie de catre client (Anexe)
- Informatii de piata (analize de piata, site-uri si publicatii de specialitate)

Abordarile utilizate Abordarea prin piata

In urma analizei adecvarii, preciziei si cantitatii informatiilor disponibile la data evaluarii, in conditiile actuale ale pietei locale, am considerat ca abordarea prin piata este cea mai relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimata pentru activul evaluat, este:

Abordarea prin piata: 27.340 lei echivalent 6.067 euro

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, etc.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AZOITEI IOANA
Legitimația Nr. 18316
Valabil 2016
Specializarea EPI
ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 4
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 4
1.2 CONFORMITATea CU STANDARDELE 4
1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 4
1.4 Ipoteze speciale 6
1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII. 6
1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI 6
1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE 6
1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI 7
1.9 MONEDA RAPORTULUI 7
1.10 MODALITATI DE PLATA 7
1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI 7
1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 8
1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE 8
1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE 8
2. PREZENTAREA DATELOR 9
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE 9
2.1.1 Identificarea activului 9
2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII 10
2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 10
3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 13
3.1 Cea mai buna utilizare 13
3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII 13
4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA 16

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnata AZOITEI IOANA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18316, valabila pentru 2016. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanţă cu reglementările standardelelor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinţă a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare si SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiara, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

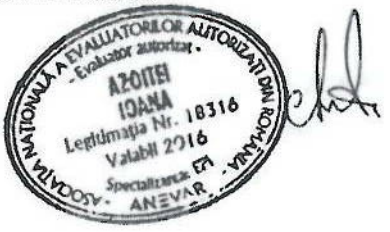
De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele de Practica in Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul activului, in calitate de client si destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de

proprietate al activului evaluat este transferabil si marketabil. Descrierea legala a activului, realizata de catre evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;

- Dimensiunile din descrierea legala a activului, respectiv din documentatiile cadastrale sau/si releveele puse la dispozitie de catre beneficiar sunt considerate a fi reale si corecte.
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul evaluat;
- Scopul evaluarii, impreuna cu abordarile si metodele de evaluare, ipotezele si conditiile specificate in prezentul Raport, constituie „Termenii de referinta ai evaluarii" stabilita in conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea justa", a fost realizata si este valabila doar in ipoteza indeplinirii conditiilor definite in Termenii de referinta ai evaluarii;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze activul si sa inteleaga metodologia aplicata in estimarea valorii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii, au fost sau pot fi obtinute si/sau reinnoite pentru utilizarile considerate in acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a activului. Dimensiunile activului au fost preluate din descrierea legala (documentatie topografica sau/si cadastrala, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii si, pe cale de consecinta, planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate de catre acesta a fi corecte, fara a-si asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activul nu este afectat de nici un astfel de aspect, care ar face ca avtivul sa valoreze mai mult sau mai putin.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decat in scopul declarat si asumat prin contractul de prestari servicii incheiat intre evaluator si beneficiar.
- Alegerea abordarilor si aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor si informatiilor disponibile la data evaluarii;
- Estimarea valorii juste pentru activul descris in Raport a fost realizata numai prin utilizarea informatiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluarii. Daca se va demonstra ca au existat si alte informatii, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluarii si care ar fi putut influenta valoarea finala, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Exprimarea in valuta a opiniei finale este adecvata doar atâta vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport pot suporta ajustari.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregului activ si orice divizare sau distribuire a valoriilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.4 Ipoteze speciale

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate si nic extras de Carte Funciara. Raportul de evaluare s-a realizat in baza planului de amplasament.

1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.

Obiectul evaluarii il constituie activul, situat in Sat Pingaracior, Judetul Neamt ce este format din teren in suprafata totala 1.369 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Pingaracior 1, platforma nebetonata, deversor.

Scopul evaluarii este inregistrarea valorilor activelor evaluate in raportarile financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

In acord cu scopul evaluarii, ***tipul de valoare*** estimata in prezentul Raport este ***valoarea justa***, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

" *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata societatilor comerciale si cand obiectivul evaluarii este legat de elaborarea situatiilor financiare si a conturilor adecvate.

In conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definitii bazate pe conditiile de piata, a fost obiectiv si a prezentat integral aspecte relevante, intr-un format adecvat si usor de utilizat.

Standardul SEV 300 are in vedere cerintele de evaluare in conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizari corporale, IAS 17 – Contracte de leasing si IAS 40 – Investitii imobiliare. Se face referire si la cerintele de evaluare in conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri si IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vanzare si activitati intrerupte.

SEV 300 va fi utilizat in combinatie cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare si SEV 103 – Raportare si in contextul cerintelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (IAS-uri) adopta doua modele pentru recunoasterea activelor din bilant, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si un model bazat pe valoarea justa, care reprezinta tratamentul contabil alternativ permis numai in cateva cazuri specifice.

Valoarea justa reprezinta fie tipul cerut al valorii, fie o optiune permisa pentru mai multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste contine urmatoarea definitie:

"Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata, la data evaluarii." Aceasta definitie inlocuieste definitiile mai vechi care apar in diverse IFRS-uri.

Trebuie avut in vedere si faptul ca aceasta definitie difera de accea care apare in SEV 100 – Cadru general si care este utilizata, de obicei, in alte scopuri, decat pentru raportare financiara. Aceasta definitie si comentariul asociat din IFRS 13 indica in mod clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS, este un concept diferit de valoara justa, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca, valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comnetata in SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind "elementul de inregistrare" sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV 100 – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

"Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr- tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 22 mai 2016.

Data redactarii Raportului este 10 Iunie 2016.

1.9 MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4,5063 RON = 1 EURO.

1.10 MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Evaluatorul a urmarit corespondenta intre descrierea scriptica si situatia proprietatii constatata la data inspectiei acesteia, iar informatiile corespund. Activul a fost inspectat in data de 22 Mai 2016.

1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **SC HIDROELECTRICA SA** asupra activului, ce este format din teren cu suprafata totala 1.369 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Pingaracior 1, platforma nebetonata, deversor.

1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Situatia juridica si **amplasamentul** activului ce constituie obiectul evaluarii a fost descris si identificat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre client:

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului Extras de Carte Funciara actualizat si nici Contract de vanzare cumparare iar evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu are sarcini.

In analiza activului au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla imobilul.

1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Sursele de informatii au fost:

- **Clientul** - pentru situatia juridica si amplasamentul activului;
- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – pentru informatii de piata;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – pentru analiza pietei imobiliare.

1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

I. utilizarea este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in Contract si doar pentru scopul declarat la Art.2.; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

II. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre Beneficiar, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in Contract, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

III. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre Beneficiar, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatari ai raportului;

IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluarii il constituie activul , situat in Sat Pingaracior, Judetul Neamt, ce este format din teren in suprafata de totala 1.369 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Pingaracior 1, platforma nebetonata, deversor.

2.1.2 Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin in favoarea **SC HIDROELECTRICA SA** .

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat in partea vest a judetului Neamt, in sat Pingaracior. Zona analizata este una mixta, rezidentiala/industriala, intalnindu-se deopotriva locuinte individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

Auto: Accesul se face din DN 15, dreapta spre Sat Pingarati.

Calitatea reţelelor de transport: asfaltate

Zona este deservita de mijloace de transport in comun: autobuze



2.1.5 Vecinatati

Vecinatatile sunt satele invecinate (Vaduri, Agarcia, Bistrita, Pangarati) zona rezidentiala unde predomină case batranesti, dar si nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrica, apa curenta si canalizare.

2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafata de 1.369 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate in calcul terenurile acum libere de constructii. Pentru cele care au constructii pe ele sau amenajari specifice, s-a considerat ca pretul de vanzare pe mp este egal cu costul amenajarilor pentru ca terenul sa fie liber de constructii.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata specifica

Activul sunt situat in partea de vest a Judetului Neamt, in sat Pangaracior. Piata specifica se caracterizeaza prin terenuri intravilane si extravilane si case de locuit.

ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Judetul Neamt, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie;
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers);
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai;
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte.

ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi" (construite in general inainte de 1990) si cele „noi" (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. Oferta de spatii rezidentiale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele

cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile oferite catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare ca localizare, cu preturi cuprinse intre 3.000 € si 30.000 €.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de ulilizare a proprietatii, selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capilolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare esle analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineascá patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

Din punctul de vedere al evaluatorului situatia existenta denota ca investitia pentru primul caz necesita fonduri mari, cheltuieli de investitii ridicate si este mai putin rentabila.

Pentru a doua situatie este necesara reamenajarea terenului pentru constructii.

Proprietatea imobiliara nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate. Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul prezinta amenajari si constructii, valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica.

3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare.

Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin comparatii.

Pentru evaluare a fost luata in considerare doar evaluarea prin piata.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

3.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Nu s-a aplicat aceasta metoda, deoarece nu exista pe piata terenuri de inchiriat.

4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA

Abordarea prin piata: 27.340 lei echivalent 6.067 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Dupa o analiza amanuntita, se considera ca toate abordarile, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda, corelata cu scopul evalauarii aceasta metoda evidentieaza cel mai bine valoarea de piata a proprietatii.

Precizia: O precizie mai putin buna este oferita de abordarea prin cost din cauza aproximarilor efectuate si datorita faptului ca aceasta utilizeaza date de catalog; in estimarea valorii constructiei, prin piata si prin venit se utilizeaza informatii din piata.

Cantitatea de informatii: Cantitatea informatiilor avute la dispozitie in analiza este considerata suficienta pentru aplicarea abordarilor prin piata.

Concluzia finala:

In urma analizei valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a propietatii rezidentiale, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de 10 Iunie 2016, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este de:

Valoarea justa 27.340 lei echivalent 6.067 euro

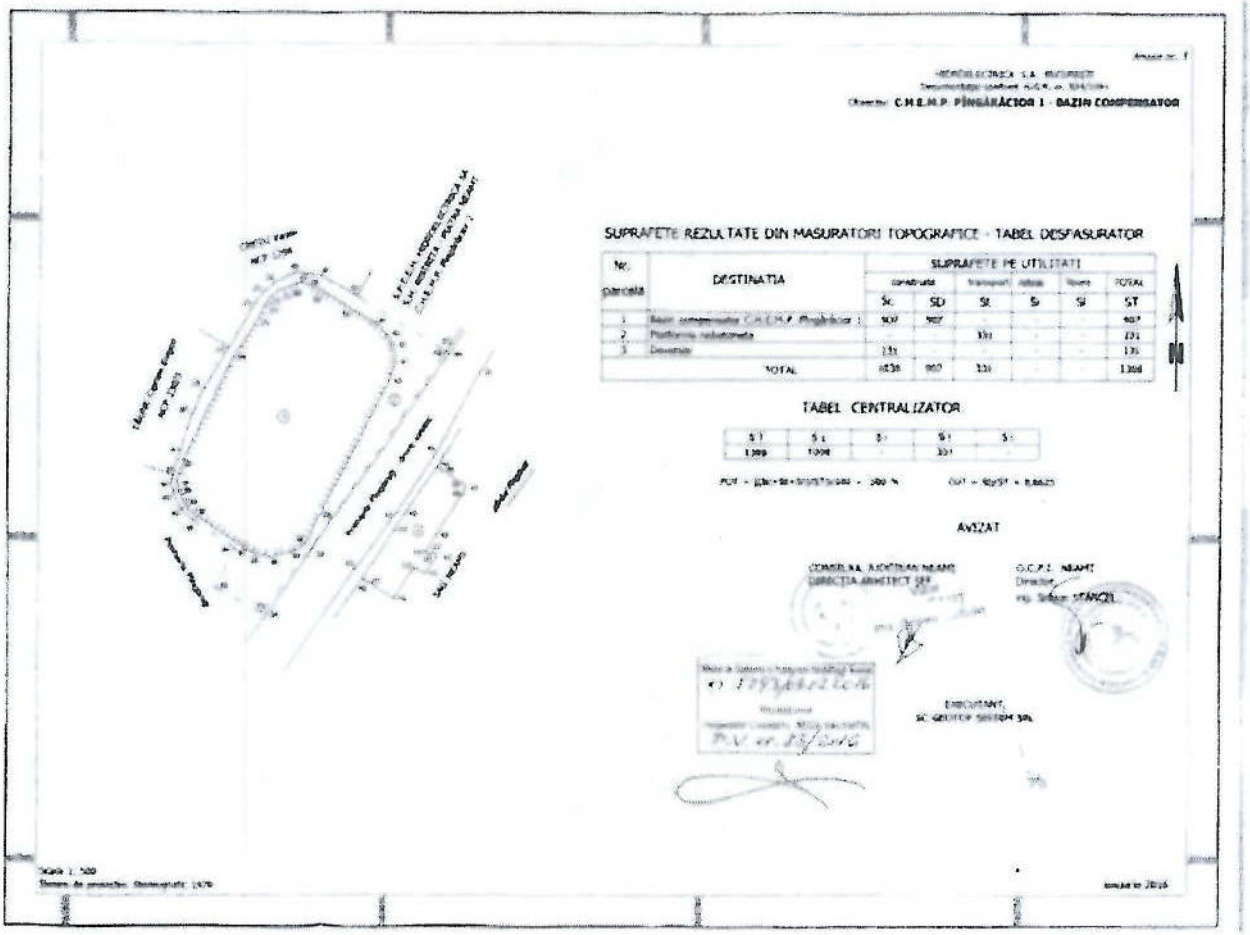
Valoarea nu contine TVA

cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



ANEXA 2: Documente proprietate



C.H.E.M.P. PÎNGĂRĂCIOR 1 - BAZIN COMPENSATOR

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

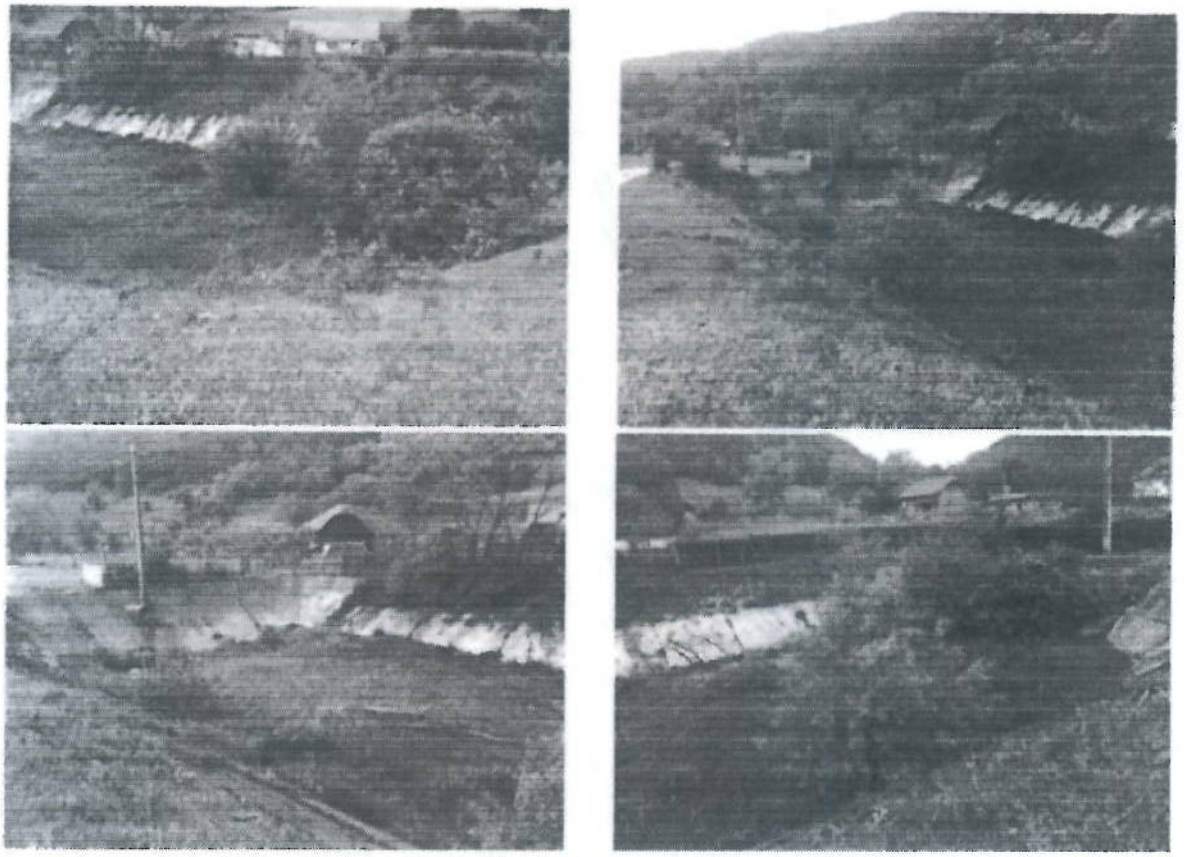
Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					
		construita		transport	rulaje	spate	TOTAL
		Sc	SD	St	Sr	Sl	ST
1	Bazin compensator C.H.E.M.P. Pîngărăcior 1	907	907				907
2	Platforma rutiera			331			331
3	Drumuri	131					131
	TOTAL	1038	907	331			1369

TABEL CENTRALIZATOR

ST	S c	S D	S t	S r
1369	1038	-	331	-

AVIZAT

ANEXA 3 Fotografii



ANEXA 4: COMPARABILELE PROPRIETATII

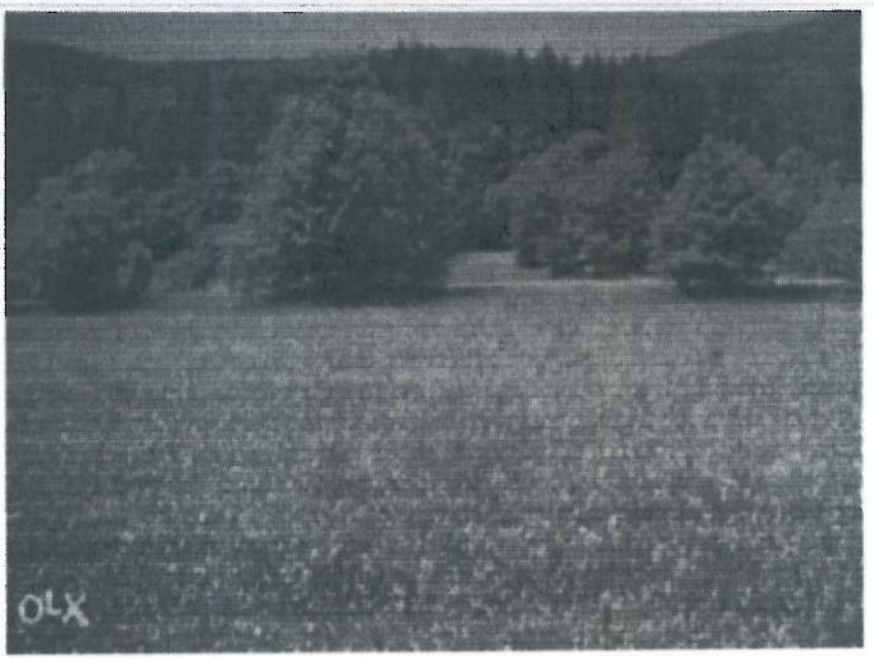
Comparabila A

http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html#84a7ddf577

08.06.2016 olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html

Teren zona deosebita loc unicat

Pangaracior, Judet Neamt | Adaugat La 21:46, 25 mai 2016, Numar anunt 484



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita - ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica sosea asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaracior la 12 km de Piatra-Neamt posibilitate racordare la lumina ,apa se poate capta izvor cu apa naturala- este intabulat cadastru impozit la zi

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	900 m^2
Pret	5 000 €

http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html 1/2

Contact data

Persoana de contact: **george**

Telefon: **0773 340 019**

Locul de intalnire: **Pangaracior, judet Neamt**

Comparabila B

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html#84a7ddf577

05.05.2016 [illegible]

Teren intravilan de vânzare 3950 mp Pângărăcior, com. Pângărați, Neamț

Piatra Neamt, judet Neamt | [illegible]



Vând teren intravilan in suprafață de 3950 mp in sat Pângărăcior, com. Pângărați, jud. Neamț.
Terenul este intabulat iar impozitele sunt achitate la zi.
Deschiderea la drum este de 27 metri.
Utilități disponibile- curent electric.
Prețul este 15000 euro negociabil.

Extravilan / Intravilan intravilan

[illegible] 1/4

Suprafata	3 950 m²
Pret	15 000 € (Negociabil)

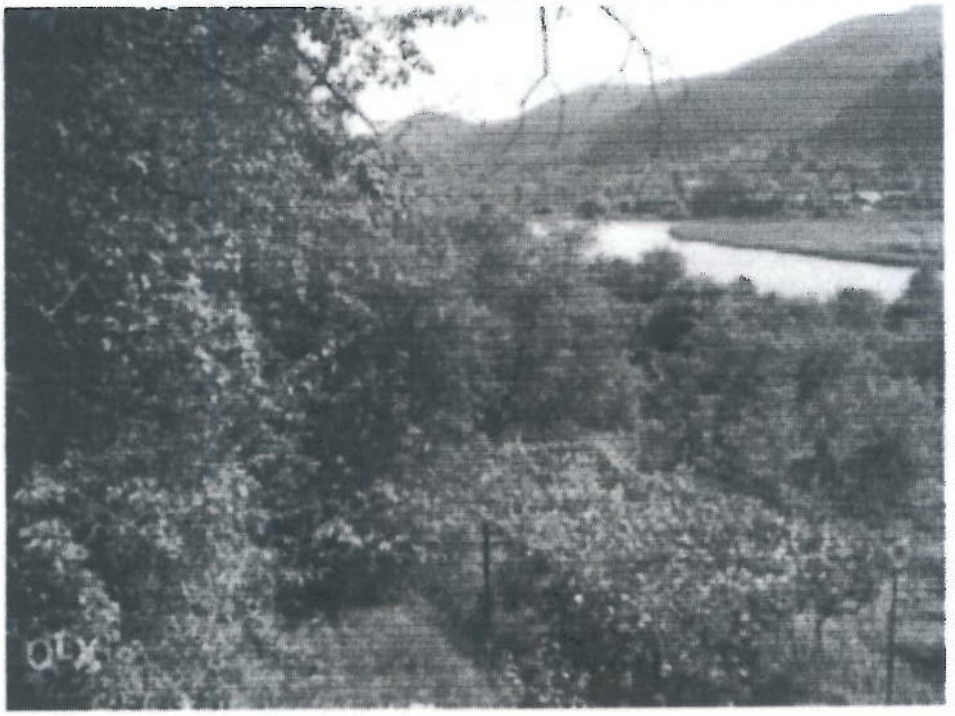
Contact data

Persoana de contact: **Mihai**

Telefon: **0761 691 285**

Locul de intalnire: **Piatra Neamt, judet Neamt**





Comparabila C

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html#2136088eb7

Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adaugat la 15:42, 26 mai 2016, Numar anunt: 92522978



Oferim spre vanzare teren intravilan situat in Com.Pangarati, 3 locuri, fiecare lot cu suprafata de 959 mp.

Pret:5000 euro / lot.

Extravilan / Intravilan	intravilan
Suprafata	959 m²
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Iuliana**

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **iulia777**

Locul de intalnire: **Pangarati, judet Neamt**

NR. 5/10.06.2016

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI DE 356 MP SITUAT IN COMUNA PANGARACIOR -C.H.E.M.P PANGARACIOR 1 APARTINAND SC HIDROELECTRICA SA, PIATRA NEAMT

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Activul, situat in Sat Pingaracior, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 356 mp, compus din teren C.H.E.M.P. Pingaracior 1, statie de trasformare, canal evacuare, platforma nebetonata, platforma nebetonata.

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI (m.p.)					
		construita		transport	retele	libera	TOTAL
		Sc	SD	St	Sr	Sl	ST
1	C.H.E.M.P. Pingăracior 1	49	49	-	-	-	49
2	Statie de transformare	-	-	-	66	-	66
3	Canal evacuare	47	-	-	-	-	47
4	Platforma nebetonata	-	-	109	-	-	109
5	Platforma nebetonata	-	-	85	-	-	85
	TOTAL	96	49	194	66	-	356

Tipul de valoare: valoarea justa

Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecţiei: 22 mai 2016

Data evaluării: 22 mai 2016

Data raportului: 10 Iunie 2016

Surse de informare:
- Documentele puse la dispozitie de catre client (Anexe)
- Informatii de piata (analize de piata, site-uri si publicatii de specialitate)

Abordarile utilizate Abordarea prin piata

In urma analizei adecvarii, preciziei si cantitatii informatiilor disponibile la data evaluarii, in conditiile actuale ale pietei locale, am considerat ca abordarea prin piata este cea mai relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimata pentru activul evaluat, este:

Abordarea prin piata: 7.110 lei echivalent 1.578 euro

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, etc.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316 /2016

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AZOITEI
IOANA
Legitimație Nr. 18316
Valabil 2016
Specialitate: EPI
ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 4
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 4
1.2 CONFORMITATea CU STANDARDELE 4
1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 4
1.4 Ipoteze speciale 6
1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII. 6
1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI 6
1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE 6
1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI 7
1.9 MONEDA RAPORTULUI 7
1.10 MODALITATI DE PLATA 7
1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI 7
1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE 8
1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE 8
2. PREZENTAREA DATELOR 9
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE 9
2.1.1 Identificarea activului 9
2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII 10
2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 10
3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 13
3.1 Cea mai buna utilizare 13
3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII 13
4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA 16

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnata AZOITEI IOANA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18316, valabila pentru 2016. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanţă cu reglementările standardelelor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinţă a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare si SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiara, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele de Practica in Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 19316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul activului, in calitate de client si destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de

proprietate al activului evaluat este transferabil si marketabil. Descrierea legala a activului, realizata de catre evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;

- Dimensiunile din descrierea legala a activului, respectiv din documentatiile cadastrale sau/si releveele puse la dispozitie de catre beneficiar sunt considerate a fi reale si corecte.
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul evaluat;
- Scopul evaluarii, impreuna cu abordarile si metodele de evaluare, ipotezele si conditiile specificate in prezentul Raport, constituie „Termenii de referinta ai evaluarii" stabilita in conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea justa", a fost realizata si este valabila doar in ipoteza indeplinirii conditiilor definite in Termenii de referinta ai evaluarii;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze activul si sa inteleaga metodologia aplicata in estimarea valorii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii, au fost sau pot fi obtinute si/sau reinnoite pentru utilizarile considerate in acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a activului. Dimensiunile activului au fost preluate din descrierea legala (documentatie topografica sau/si cadastrala, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii si, pe cale de consecinta, planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate de catre acesta a fi corecte, fara a-si asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activul nu este afectat de nici un astfel de aspect, care ar face ca avtivul sa valoreze mai mult sau mai putin.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decat in scopul declarat si asumat prin contractul de prestari servicii incheiat intre evaluator si beneficiar.
- Alegerea abordarilor si aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor si informatiilor disponibile la data evaluarii;
- Estimarea valorii juste pentru activul descris in Raport a fost realizata numai prin utilizarea informatiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluarii. Daca se va demonstra ca au existat si alte informatii, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluarii si care ar fi putut influenta valoarea finala, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Exprimarea in valuta a opiniei finale este adecvata doar atâta vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport pot suporta ajustari.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregului activ si orice divizare sau distribuire a valoriilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.4 Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.

Obiectul evaluarii il constituie activul, situat in Sat Pingaracior, Judetul Neamt ce este format din teren in suprafata de 356 mp, compus din teren C.H.E.M.P. Pingaracior 1, statie de trasformare, canal evacuare, platforma nebetonata, platforma nebetonata.

Scopul evaluarii este inregistrarea valorilor activelor evaluate in raportarile financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

In acord cu scopul evaluarii, ***tipul de valoare*** estimata in prezentul Raport este ***valoarea justa***, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

" *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata societatilor comerciale si cand obiectivul evaluarii este legat de elaborarea situatiilor financiare si a conturilor adecvate.

In conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definitii bazate pe conditiile de piata, a fost obiectiv si a prezentat integral aspecte relevante, intr-un format adecvat si usor de utilizat.

Standardul SEV 300 are in vedere cerintele de evaluare in conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizari corporale, IAS 17 – Contracte de leasing si IAS 40 – Investitii imobiliare. Se face referire si la cerintele de evaluare in conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri si IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vanzare si activitati intrerupte.

SEV 300 va fi utilizat in combinatie cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare si SEV 103 – Raportare si in contextul cerintelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (IAS-uri) adopta doua modele pentru recunoasterea activelor din bilant, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si un model bazat pe valoarea justa, care reprezinta tratamentul contabil alternativ permis numai in cateva cazuri specifice.

Valoarea justa reprezinta fie tipul cerut al valorii, fie o optiune permisa pentru mai multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste contine urmatoarea definitie:

"**Valoarea justa** este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata, la data evaluarii." Aceasta definitie inlocuieste definitiile mai vechi care apar in diverse IFRS-uri.

Trebuie avut in vedere si faptul ca aceasta definitie difera de accea care apare in SEV 100 – Cadru general si care este utilizata, de obicei, in alte scopuri, decat pentru raportare financiara. Aceasta definitie si comentariul asociat din IFRS 13 indica in mod clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS, este un concept diferit de valoara justa, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca, valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comnetata in SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind "elementul de inregistrare" sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV 100 – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

"**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr- tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 22 mai 2016.

Data redactarii Raportului este 10 Iunie 2016.

1.9 MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valutar este 4,5063 RON = 1 EURO.

1.10 MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Evaluatorul a urmarit corespondenta intre descrierea scriptica si situatia proprietatii constatata la data inspectiei acesteia, iar informatiile corespund. Activul a fost inspectat in data de 22 Mai 2016.

1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **SC HIDROELECTRICA SA** asupra activului, ce este format din teren cu suprafata de 356 mp, compus din teren C.H.E.M.P. Pingaracior 1, statie de trasformare, canal evacuare, platforma nebetonata, platforma nebetonata.

1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Situatia juridica si **amplasamentul** activului ce constituie obiectul evaluarii a fost descris si identificat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre client:

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului Extras de Carte Funciara actualizat si nici Contract de vanzare cumparare iar evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu are sarcini.

In analiza activului au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla imobilul.

1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Sursele de informatii au fost:

- **Clientul** - pentru situatia juridica si amplasamentul activului;
- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – pentru informatii de piata;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – pentru analiza pietei imobiliare.

1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

I. utilizarea este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in Contract si doar pentru scopul declarat la Art.2.; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

II. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre Beneficiar, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in Contract, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

III. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre Beneficiar, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatari ai raportului;

IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluarii il constituie activul , situat in Sat Pingaracior, Judetul Neamt, ce este format din teren in suprafata de 356 mp, compus din teren C.H.E.M.P. Pingaracior 1, statie de trasformare, canal evacuare, platforma nebetonata, platforma nebetonata.

Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin in favoarea **SC HIDROELECTRICA SA** .

2.1.2 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

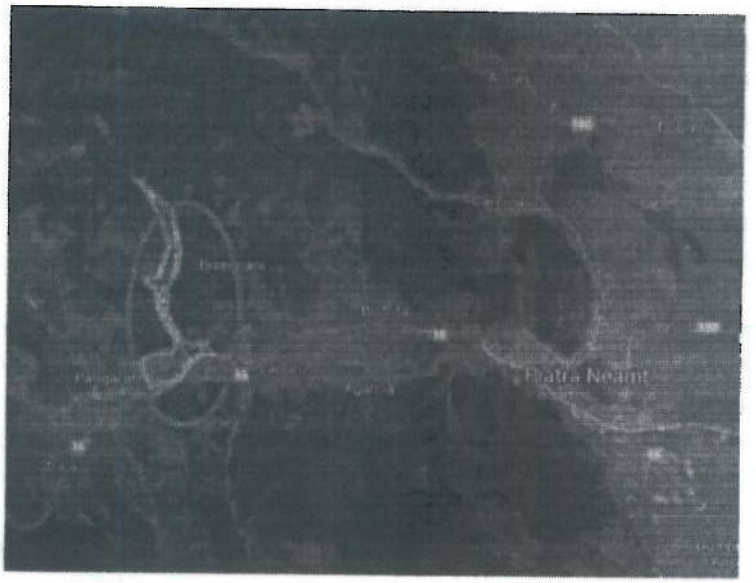
2.1.3 Localizare

Activul este situat in partea vest a judetului Neamt, in sat Pingaracior. Zona analizata este una mixta, rezidentiala/industriala, intalnindu-se deopotriva locuinte individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

Auto: Accesul se face din DN 15, dreapta spre Sat Pingarati.

Calitatea retelelor de transport: asfaltate

Zona este deservita de mijloace de transport in comun: autobuze



2.1.4 Vecinatati

Vecinatatile sunt satele invecinate (Vaduri, Agarcia, Bistrita, Pangarati) zona rezidentiala unde predomină case batranesti, dar si nou construite.

2.1.5 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrica, apa curenta si canalizare.

2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafata de 356 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate in calcul terenurile acum libere de constructii. Pentru cele care au constructii pe ele sau amenajari specifice, s-a considerat ca pretul de vanzare pe mp este egal cu costul amenajarilor pentru ca terenul sa fie liber de constructii.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata specifica

Activul sunt situat in partea de vest a Judetului Neamt, in sat Pangaracior. Piata specifica se caracterizeaza prin terenuri intravilane si extravilane si case de locuit.

ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Judetul Neamt, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie;
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers);
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai;
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte.

ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi" (construite in general inainte de 1990) si cele „noi" (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. Oferta de spatii rezidentiale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele

cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile oferite catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare ca localizare, cu preturi cuprinse intre 3.000 € si 30.000 €.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de ulilizare a proprietatii, selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capilolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare esle analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineascá patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

Din punctul de vedere al evaluatorului situatia existenta denota ca investitia pentru primul caz necesita fonduri mari, cheltuieli de investitii ridicate si este mai putin rentabila.

Pentru a doua situatie este necesara reamenajarea terenului pentru constructii.

Proprietatea imobiliara nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate. Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul prezinta amenajari si constructii, valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica.

3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare.

Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin comparatii.

Pentru evaluare a fost luata in considerare doar evaluarea prin piata.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

3.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparând apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data ofertei, localizare, suprafete, etc.

Studiind piata imobiliara se mentioneaza cateva valori de ofertare pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei de piaţă prin corecţii brute.

Valoarea justa 7.110 lei echivalent 1.578 euro

Valoarea nu contine TVA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		5,000	15,000	5,000
Suprafata- m²	356.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m²		6	4	5
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		5	3	4
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		5.3	3.2	4.4
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de piata	May-16	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Localizare	CHEMP PINGARACIOR 1	Pingaracior	Pingaracior	Pingarati
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-1	0	0
Acces/ Vizibilitate	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilizare	mixta	mixta	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/Indicatori urbanistici	S+P	S+P	S+P	S+P
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati	Toate	Electricitate	Electricitate	Electricitate
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		1	0	0
Suprafata	356	800	3,950	959
Ajustare		0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		0	0	0
		0%	-5%	0%
ajustare bruta		1.06	0.81	0.89
		20.00%	25.00%	17.00%
Pret ajustat		5	3	4

	Euro	Lei
Valoare adoptata	4	20
Valoare teren	1,578	7,110

3.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Nu s-a aplicat aceasta metoda, deoarece nu exista pe piata terenuri de inchiriat.

4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA

Abordarea prin piata: 7.110 lei echivalent 1578 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Dupa o analiza amanuntita, se considera ca toate abordarile, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda, corelata cu scopul evalauarii aceasta metoda evidentieaza cel mai bine valoarea de piata a proprietatii.

Precizia: O precizie mai putin buna este oferita de abordarea prin cost din cauza aproximarilor efectuate si datorita faptului ca aceasta utilizeaza date de catalog; in estimarea valorii constructiei, prin piata si prin venit se utilizeaza informatii din piata.

Cantitatea de informatii: Cantitatea informatiilor avute la dispozitie in analiza este considerata suficienta pentru aplicarea abordarilor prin piata.

Concluzia finala:

In urma analizei valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a propietatii rezidentiale, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de 10 Iunie 2016, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este de:

Valoarea justa 7.110 lei echivalent 1.578 euro

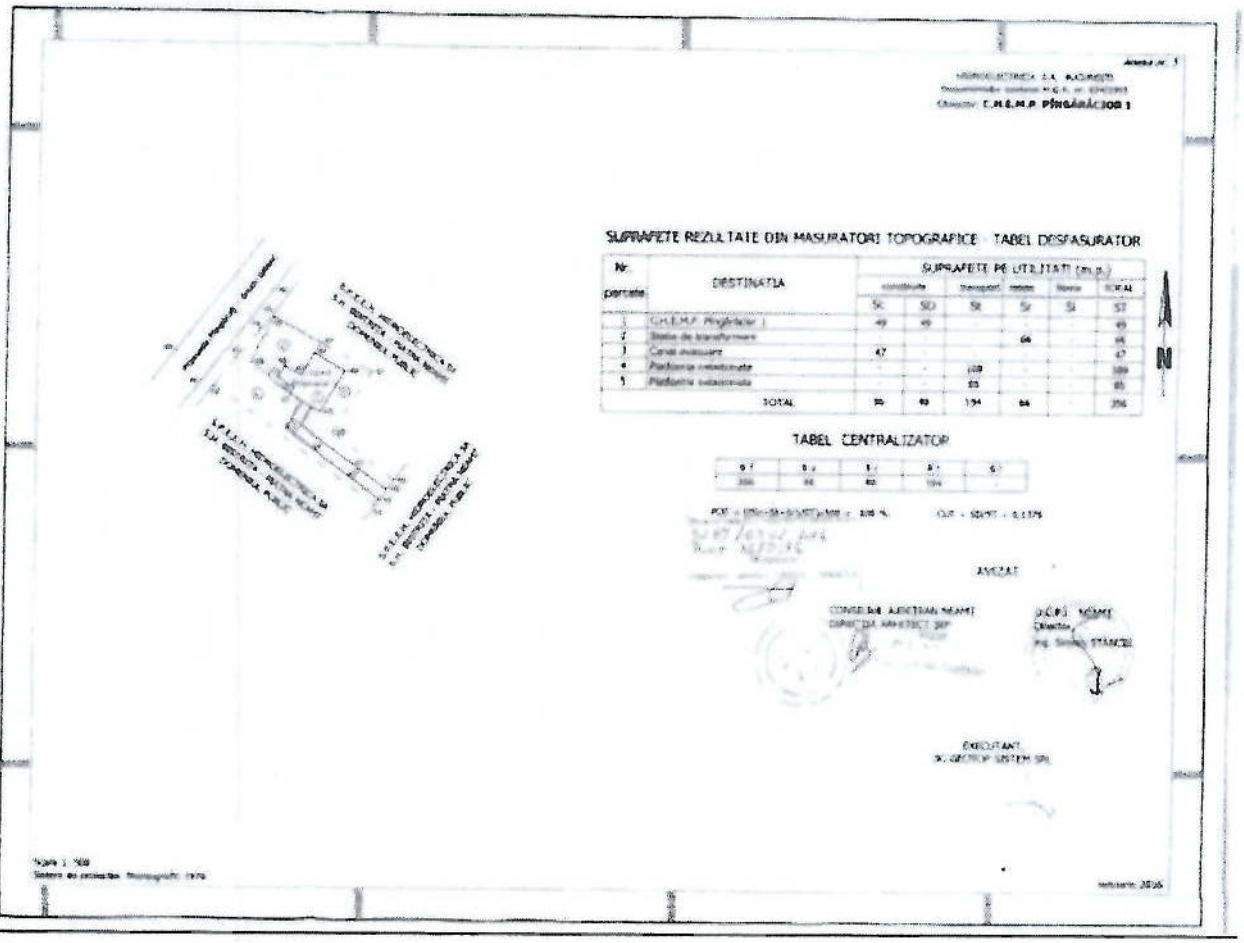
Valoarea nu contine TVA

cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

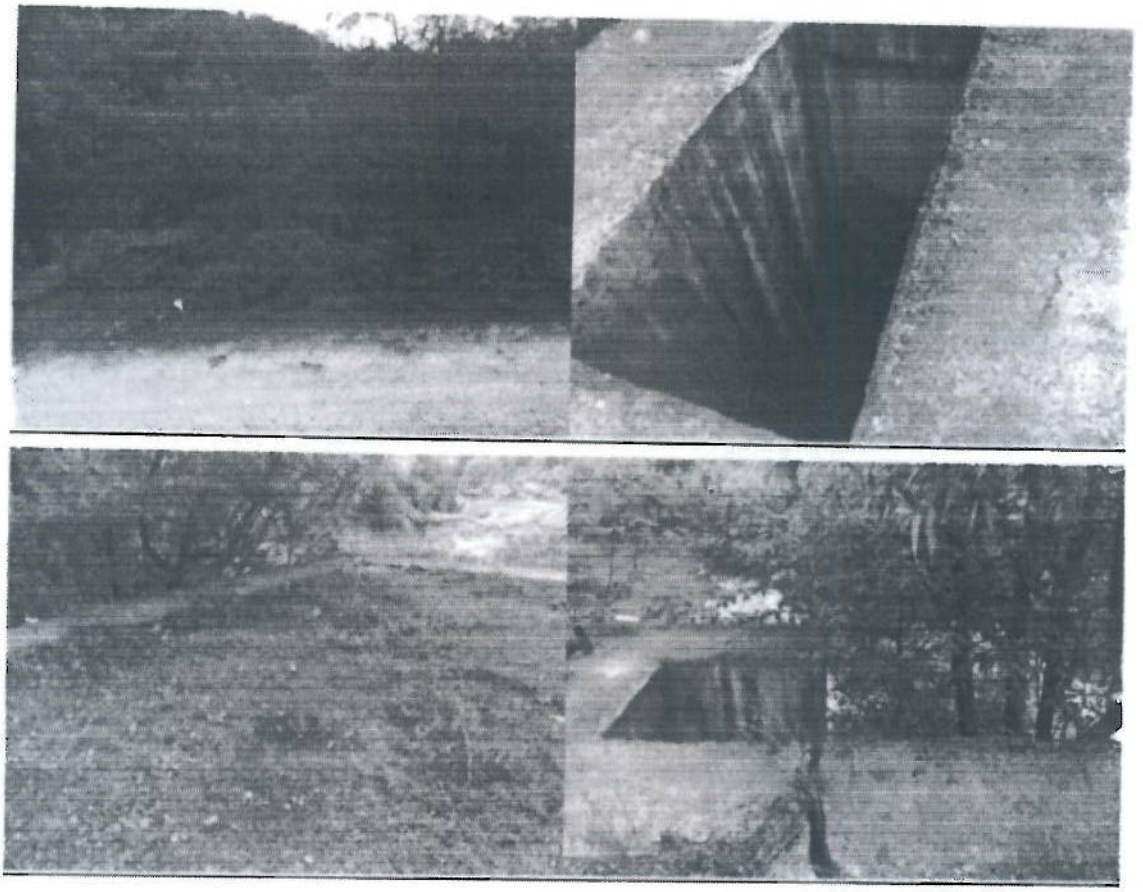
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



ANEXA 2: Documente proprietate



ANEXA 3 Fotografii



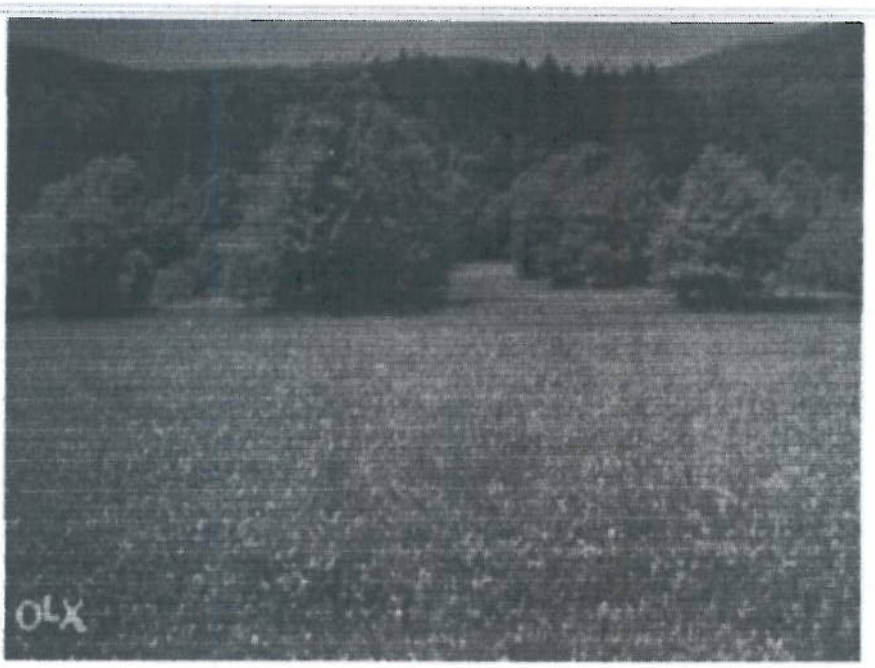
ANEXA 4: COMPARABILELE PROPRIETATII

Comparabila A

http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html#84a7ddf577

Teren zona deosebita loc unicat

Pangaracior, judet Neamt



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita.- ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica soseaua asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaracior la 12 km de Piatra-Neamt posibilitate racordare la lumina .apa se poate capta izvor cu apa naturala- este intabulat cadastru impozit la zi .

Extravilan / Intravilan	extravilan
Suprafata	600 m²
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **george**

Telefon: **0773 340 019**

Locul de intalnire: **Pangaracior, judet Neamt**

Comparabila B

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html#84a7ddf577

Teren intravilan de vânzare 3950 mp Pângărăcior, com. Pângărați, Neamț

Piatra Neamt, judet Neamt | Anunțat la 19:29, 12 mai 2016, Număr anunț 723956616



Vând teren intravilan în suprafață de 3950 mp în sat Pângărăcior, com. Pângărați, jud. Neamț.
Terenul este intabulat iar impozitele sunt achitate la zi.
Deschiderea la drum este de 27 metri.
Utilități disponibile- curent electric.
Prețul este 15000 euro negociabil.

Extravilan / Intravilan intravilan

08.05.2016 [illegible]

Suprafata 3 950 m²

Pret 15 000 € (Negociabil)

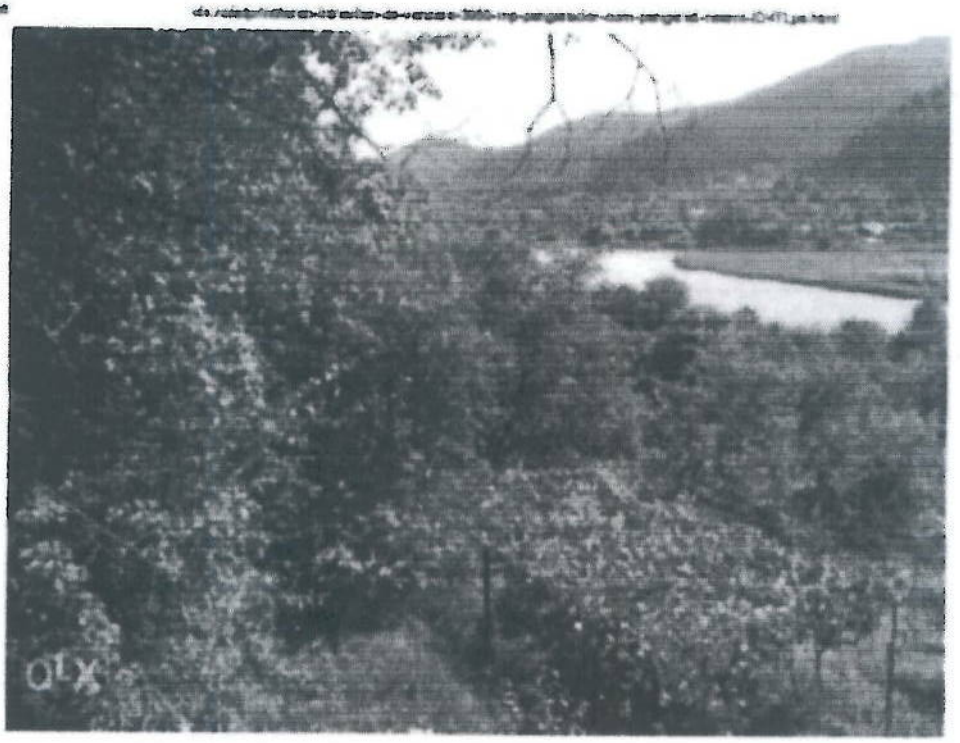
Contact data

Persoana de contact: **Mihai**

Telefon: **0761 691 285**

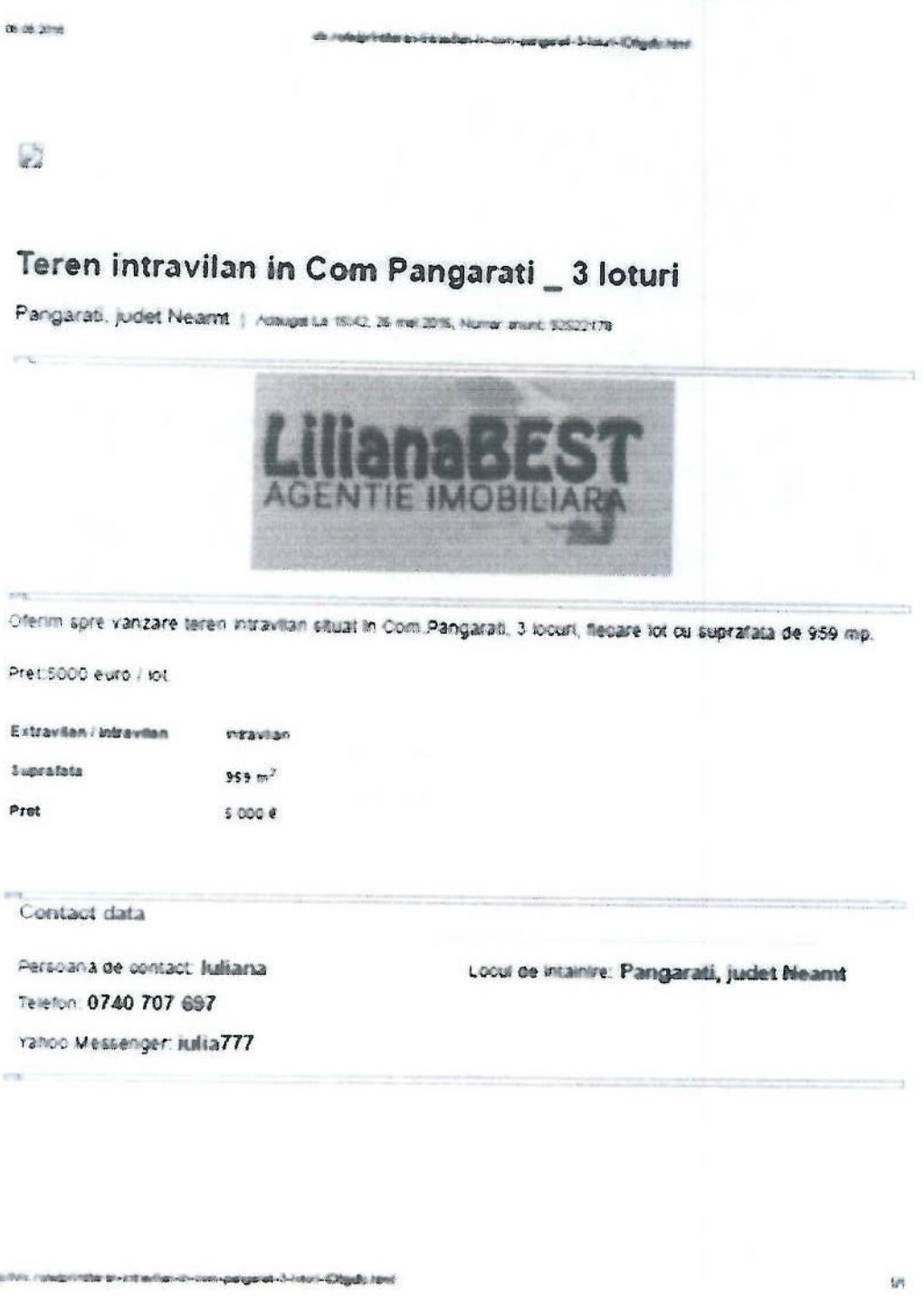
Locul de intalnire: **Piatra Neamt, judet Neamt**





Comparabila C

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html#2136088eb7



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adaugat la 15:42, 26 mai 2015, Numar anunt: 925221178

LilianaBEST
AGENTIE IMOBILIARA

Oferim spre vanzare teren intravilan situat in Com.Pangarati, 3 locuri, fiecare lot cu suprafata de 959 mp.

Pret:5000 euro / lot

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	959 m^2
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Iuliana**

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **iulia777**

Locul de intalnire: **Pangarati, judet Neamt**

NR. 3/10.06.2016

RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI DE 267 MP SITUAT IN COMUNA PANGARACIOR - C.H.E.M.P. PANGARACIOR 2 APARTINAND SC HIDROELECTRICA SA, PIATRA NEAMT

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: Activul, situat in Sat Pingaracior, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 267 mp, compus din C.H.E.M.P. Pingaracior 2, platforma nebetonata.

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcela	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					
		construita		transport	retele	libera	TOTAL
		Sc	SD	St	Sr	Sl	ST
1	C.H.E.M.P. Pingăracior 2	47	47	-	-	-	47
2	Platforma nebetonata	-	-	220	-	-	220
TOTAL		47	47	220	-	-	267

Tipul de valoare: valoarea justa

Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecţiei: 22 mai 2016

Data evaluării: 22 mai 2016

Data raportului: 10 Iunie 2016

Surse de informare:
- Documentele puse la dispozitie de catre client (Anexe)
- Informatii de piata (analize de piata, site-uri si publicatii de specialitate)

Abordarile utilizate Abordarea prin piata

In urma analizei adecvarii, preciziei si cantitatii informatiilor disponibile la data evaluarii, in conditiile actuale ale pietei locale, am considerat ca abordarea prin piata este cea mai relevanta. In opinia noastra, la data evaluarii, valoarea de piata estimata pentru activul evaluat, este:

Abordarea prin piata: 5.332 lei echivalent 1.183 euro

Valoarea nu contine TVA

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, etc.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
1.2 CONFORMITATea CU STANDARDELE	4
1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	4
1.4 Ipoteze speciale	6
1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.	6
1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI	6
1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE	6
1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI	7
1.9 MONEDA RAPORTULUI	7
1.10 MODALITATI DE PLATA	7
1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI	7
1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE	8
1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	8
2. PREZENTAREA DATELOR	9
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE	9
2.1.1 Identificarea activului	9
2.2 *DESCRIEREA PROPRIETATII*	10
2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	13
3.1 Cea mai buna utilizare	13
3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII	13
4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA	16

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1.1 Evaluatorul autorizat

Subsemnata AZOITEI IOANA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18316, valabila pentru 2016. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanţă cu reglementările standardelelor adoptate de Conferinţa Naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinţă a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare si SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiara, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerinţele etice şi profesionale, conţinute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat si verificat (la cerere si cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) in conformitate cu Standardele de Practica in Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul activului, in calitate de client si destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de

proprietate al activului evaluat este transferabil si marketabil. Descrierea legala a activului, realizata de catre evaluator, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;

- Dimensiunile din descrierea legala a activului, respectiv din documentatiile cadastrale sau/si releveele puse la dispozitie de catre beneficiar sunt considerate a fi reale si corecte.
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze activul evaluat;
- Scopul evaluarii, impreuna cu abordarile si metodele de evaluare, ipotezele si conditiile specificate in prezentul Raport, constituie „Termenii de referinta ai evaluarii" stabilita in conformitate cu Standardele. Estimarea tipului de valoare declarat, respectiv „valoarea justa", a fost realizata si este valabila doar in ipoteza indeplinirii conditiilor definite in Termenii de referinta ai evaluarii;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze activul si sa inteleaga metodologia aplicata in estimarea valorii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii, au fost sau pot fi obtinute si/sau reinnoite pentru utilizarile considerate in acest raport ca fiind cele mai probabile;
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a activului. Dimensiunile activului au fost preluate din descrierea legala (documentatie topografica sau/si cadastrala, alte acte). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii si, pe cale de consecinta, planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate de catre acesta a fi corecte, fara a-si asuma vreo responsabilitate in aceasta privinta.
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care activul nu este afectat de nici un astfel de aspect, care ar face ca avtivul sa valoreze mai mult sau mai putin.
- Prezentul Raport nu poate fi utilizat decat in scopul declarat si asumat prin contractul de prestari servicii incheiat intre evaluator si beneficiar.
- Alegerea abordarilor si aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate a fi rezonabile doar prin prisma faptelor si informatiilor disponibile la data evaluarii;
- Estimarea valorii juste pentru activul descris in Raport a fost realizata numai prin utilizarea informatiilor pe care evaluatorul le-a cunoscut la data evaluarii. Daca se va demonstra ca au existat si alte informatii, pe care evaluatorul nu le-a cunoscut la data evaluarii si care ar fi putut influenta valoarea finala, atunci evaluatorul este exonerat de orice prejudiciu, existent sau potential, datorat acestui aspect;
- Exprimarea in valuta a opiniei finale este adecvata doar atâta vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport pot suporta ajustari.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta, relativ la proprietatea in chestiune, decat in situatiile prevazute expres de legislatia in vigoare;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregului activ si orice divizare sau distribuire a valoriilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.4 Ipoteze speciale

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate si nic extras de Carte Funciara. Raportul de evaluare s-a realizat in baza planului de amplasament.

1.5 OBIECTUL EVALUARII SI SCOPUL EVALUARII.

Obiectul evaluarii il constituie activul, situat in Sat Pingaracior, Judetul Neamt ce este format din teren in suprafata de 267 mp, compus din C.H.E.M.P. Pingaracior 2, platforma nebetonata.

Scopul evaluarii este inregistrarea valorilor activelor evaluate in raportarile financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

In acord cu scopul evaluarii, ***tipul de valoare*** estimata in prezentul Raport este ***valoarea justa***, asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

" *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi."

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara – care este aplicabil in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata societatilor comerciale si cand obiectivul evaluarii este legat de elaborarea situatiilor financiare si a conturilor adecvate.

In conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiara definit in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definitii bazate pe conditiile de piata, a fost obiectiv si a prezentat integral aspecte relevante, intr-un format adecvat si usor de utilizat.

Standardul SEV 300 are in vedere cerintele de evaluare in conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizari corporale, IAS 17 – Contracte de leasing si IAS 40 – Investitii imobiliare. Se face referire si la cerintele de evaluare in conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri si IFRS 5 – Active imobilizate detinute pentru vanzare si activitati intrerupte.

SEV 300 va fi utilizat in combinatie cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 - Implementare si SEV 103 – Raportare si in contextul cerintelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (IAS-uri) adopta doua modele pentru recunoasterea activelor din bilant, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si un model bazat pe valoarea justa, care reprezinta tratamentul contabil alternativ permis numai in cateva cazuri specifice.

Valoarea justa reprezinta fie tipul cerut al valorii, fie o optiune permisa pentru mai multe tipuri de active sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste contine urmatoarea definitie:

"Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie, intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata, la data evaluarii." Aceasta definitie inlocuieste definitiile mai vechi care apar in diverse IFRS-uri.

Trebuie avut in vedere si faptul ca aceasta definitie difera de accea care apare in SEV 100 – Cadru general si care este utilizata, de obicei, in alte scopuri, decat pentru raportare financiara. Aceasta definitie si comentariul asociat din IFRS 13 indica in mod clar faptul ca valoarea justa, conform IFRS, este un concept diferit de valoara justa, asa cum este aceasta definita si comentata in SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 si, in special referirile la participantii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactie ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca, valoarea justa, conform IFRS, este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum este aceasta definita si comnetata in SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piata, conform SEV, indeplineste cerinta de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind "elementul de inregistrare" sau ignorarea restrictiilor de vanzare. Astfel, conform SEV 100 – Cadrul general, definitia valorii de piata este:

"Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr- tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Desi scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiara este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicarii, acesta nu impune nicio cerinta obligatorie. Referirile la cerintele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar in cazul unui conflict intre acest ghid si IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

1.8 DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este 22 mai 2016.

Data redactarii Raportului este 10 Iunie 2016.

1.9 MONEDA RAPORTULUI

Conform solicitarii clientului opinia finala a evaluarii va fi prezentata in lei si EURO. Având in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este 4,5063 RON = 1 EURO.

1.10 MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

1.11 INSPECTIA ACTIVELOR. DATA INSPECTIEI

Datele referitoare la caracteristicile proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client. Evaluatorul a urmarit corespondenta intre descrierea scriptica si situatia proprietatii constatata la data inspectiei acesteia, iar informatiile corespund. Activul a fost inspectat in data de 22 Mai 2016.

1.12 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **SC HIDROELECTRICA SA** asupra activului, ce este format din teren cu suprafata de 267 mp, compus din C.H.E.M.P. Pingaracior 2, platforma nebetonata.

1.13 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Situatia juridica si **amplasamentul** activului ce constituie obiectul evaluarii a fost descris si identificat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre client:

Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului Extras de Carte Funciara actualizat si nici Contract de vanzare cumparare iar evaluarea s-a realizat in ipoteza ca nu are sarcini.

In analiza activului au fost utilizate informatii privind piata imobiliara specifica si indicatorii urbanistici ai zonei in care se afla imobilul.

1.14 NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Sursele de informatii au fost:

- **Clientul** - pentru situatia juridica si amplasamentul activului;
- publicatii periodice de specialitate si site-uri de internet – pentru informatii de piata;
- agentii de real estate, agenti imobiliari, cumparatori si vanzatori, alti participanti pe piata imobiliara specifica – pentru analiza pietei imobiliare.

1.15 RESTRICTII DE UTILILZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

I. utilizarea este permisa doar beneficiarului si destinatarilor/utilizatorilor precizati explicit in Contract si doar pentru scopul declarat la Art.2.; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

II. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre Beneficiar, altele decat beneficiarul si destinatarii/utilizatorii precizati explicit in Contract, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

III. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre Beneficiar, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatari ai raportului;

IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluarii il constituie activul , situat in Sat Pingaracior, Judetul Neamt, ce este format din teren in suprafata de 267 mp, compus din C.H.E.M.P. Pingaracior 2, platforma nebetonata.

2.1.2. Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin in favoarea **SC HIDROELECTRICA SA** .

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

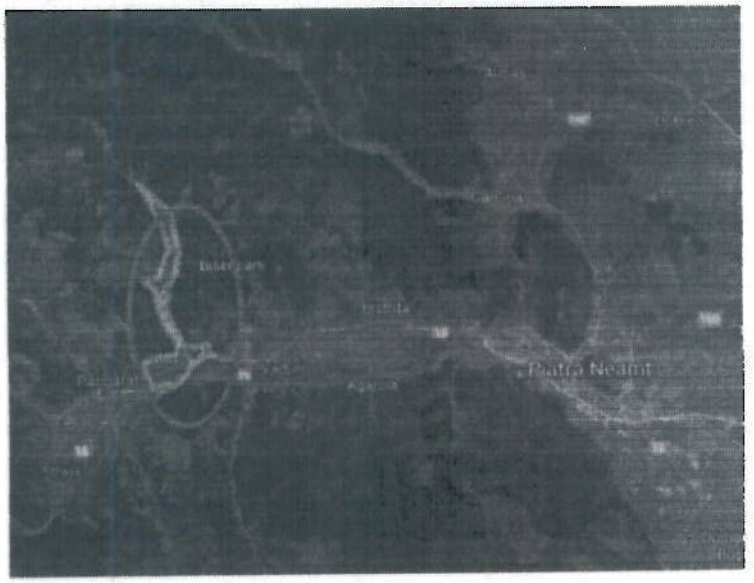
2.1.4 Localizare

Activul este situat in partea vest a judetului Neamt, in sat Pingaracior. Zona analizata este una mixta, rezidentiala/industriala, intalnindu-se deopotriva locuinte individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

Auto: Accesul se face din DN 15, dreapta spre Sat Pingarati.

Calitatea reţelelor de transport: asfaltate

Zona este deservita de mijloace de transport in comun: autobuze



2.1.5 Vecinatati

Vecinatatile sunt satele invecinate (Vaduri, Agarcia, Bistrita, Pangarati) zona rezidentiala unde predomină case batranesti, dar si nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrica, apa curenta si canalizare.

2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafata de 267 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate in calcul terenurile acum libere de constructii. Pentru cele care au constructii pe ele sau amenajari specifice, s-a considerat ca pretul de vanzare pe mp este egal cu costul amenajarilor pentru ca terenul sa fie liber de constructii.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

2.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata specifica

Activul sunt situat in partea de vest a Judetului Neamt, in sat Pangaracior. Piata specifica se caracterizeaza prin terenuri intravilane si extravilane si case de locuit.

ANALIZA CERERII

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Judetul Neamt, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie;
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers);
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai;
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte.

ANALIZA OFERTEI

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi" (construite in general inainte de 1990) si cele „noi" (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. Oferta de spatii rezidentiale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata de locuinte care se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

ECHILIBRUL PIETEI. CONCLUZII

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot

pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesinguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care fac parte proprietatile analizate, acesta se identifica cu proprietatile vechi, amplasate in zone atractive din punct de vedere imobiliar, dar care sunt afectate de produsele noi din piata, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma finisajelor, a tehnologiilor noi ambientale, etc.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile oferite catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati similare ca localizare, cu preturi cuprinse intre 3.000 € si 30.000 €.

3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de ulilizare a proprietatii, selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capilolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare esle analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineascá patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de interactiunea dintre cerere si oferta, dar utilizarea economica a unei parcele de teren determina valoarea economica a terenului. Sunt doua solutii economice ale terenului:

- utilizarea pentru producerea energiei electrice;

-utilizarea ca teren pentru constructii.

Din punctul de vedere al evaluatorului situatia existenta denota ca investitia pentru primul caz necesita fonduri mari, cheltuieli de investitii ridicate si este mai putin rentabila.

Pentru a doua situatie este necesara reamenajarea terenului pentru constructii.

Proprietatea imobiliara nu poate avea valoare decat daca raritatea este insotita de utilitate. Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul prezinta amenajari si constructii, valoarea terenului este bazata pe cea mai buna utilizare ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltari la cea mai buna utilizare economica.

3.2 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor metode de evaluare.

Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin comparatii.

Pentru evaluare a fost luata in considerare doar evaluarea prin piata.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o valoare unica a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

3.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparând apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data ofertei, localizare, suprafete, etc.

Studiind piata imobiliara se mentioneaza cateva valori de ofertare pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile.

În **ANEXA nr. 1** este prezentată determinarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei de piaţă prin corecţii brute.

Valoarea justa 5.332 lei echivalent 1.183 euro

Valoarea nu contine TVA

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		5,000	15,000	5,000
Suprafata- m²	267.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m²		6	4	5
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		5	3	4
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		5.3	3.2	4.4
Conditii de finantare	la piata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Conditii de piata	May-16	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
Localizare	CHEMP PINGARACIOR 1	Pingaracior	Pingaracior	Pingarati
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-1	0	0
Acces/ Vizibilitate	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilizare	mixta	mixta	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Incadrare/Indicatori urbanistici	S+P	S+P	S+P	S+P
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati	Toate	Electricitate	Electricitate	Electricitate
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		1	0	0
Suprafata	267	800	3,950	959
Ajustare		0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		0	0	0
		0%	-5%	0%
ajustare bruta		1.06	0.81	0.89
		20.00%	25.00%	17.00%
Pret ajustat		5	3	4
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	4	20		
Valoare teren	1,183	5,332		
Curs Euro	4.5063			

3.2.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Nu s-a aplicat aceasta metoda, deoarece nu exista pe piata terenuri de inchiriat.

4. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA FINALA

Abordarea prin piata: 5.332 lei echivalent 1.183 euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Dupa o analiza amanuntita, se considera ca toate abordarile, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piata este cea mai adecvata metoda, corelata cu scopul evalauarii aceasta metoda evidentieaza cel mai bine valoarea de piata a proprietatii.

Precizia: O precizie mai putin buna este oferita de abordarea prin cost din cauza aproximarilor efectuate si datorita faptului ca aceasta utilizeaza date de catalog; in estimarea valorii constructiei, prin piata si prin venit se utilizeaza informatii din piata.

Cantitatea de informatii: Cantitatea informatiilor avute la dispozitie in analiza este considerata suficienta pentru aplicarea abordarilor prin piata.

Concluzia finala:

In urma analizei valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, concluzia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a propietatii rezidentiale, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de 10 Iunie 2016, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este de:

Valoarea justa 5.332 lei echivalent 1.183 euro

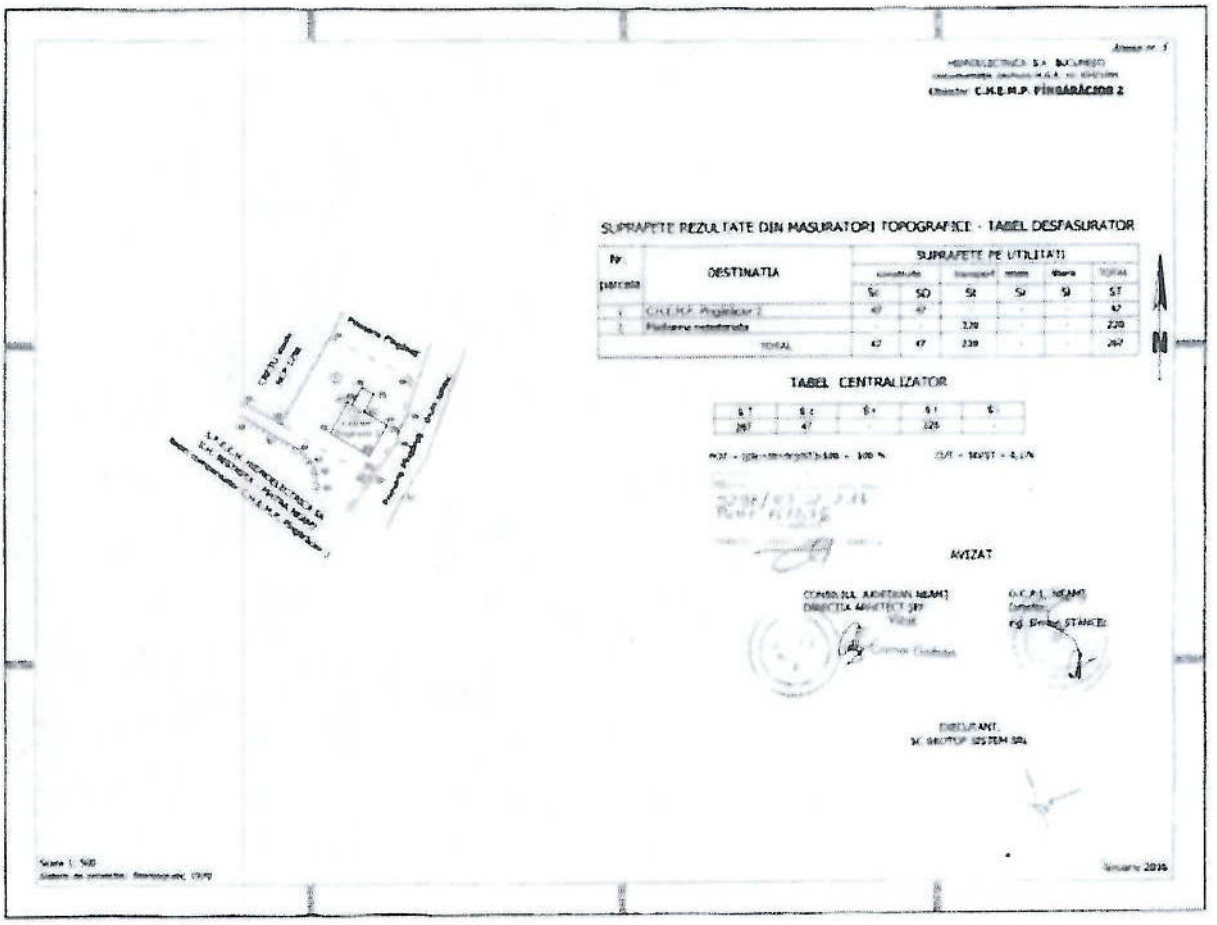
Valoarea nu contine TVA

cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

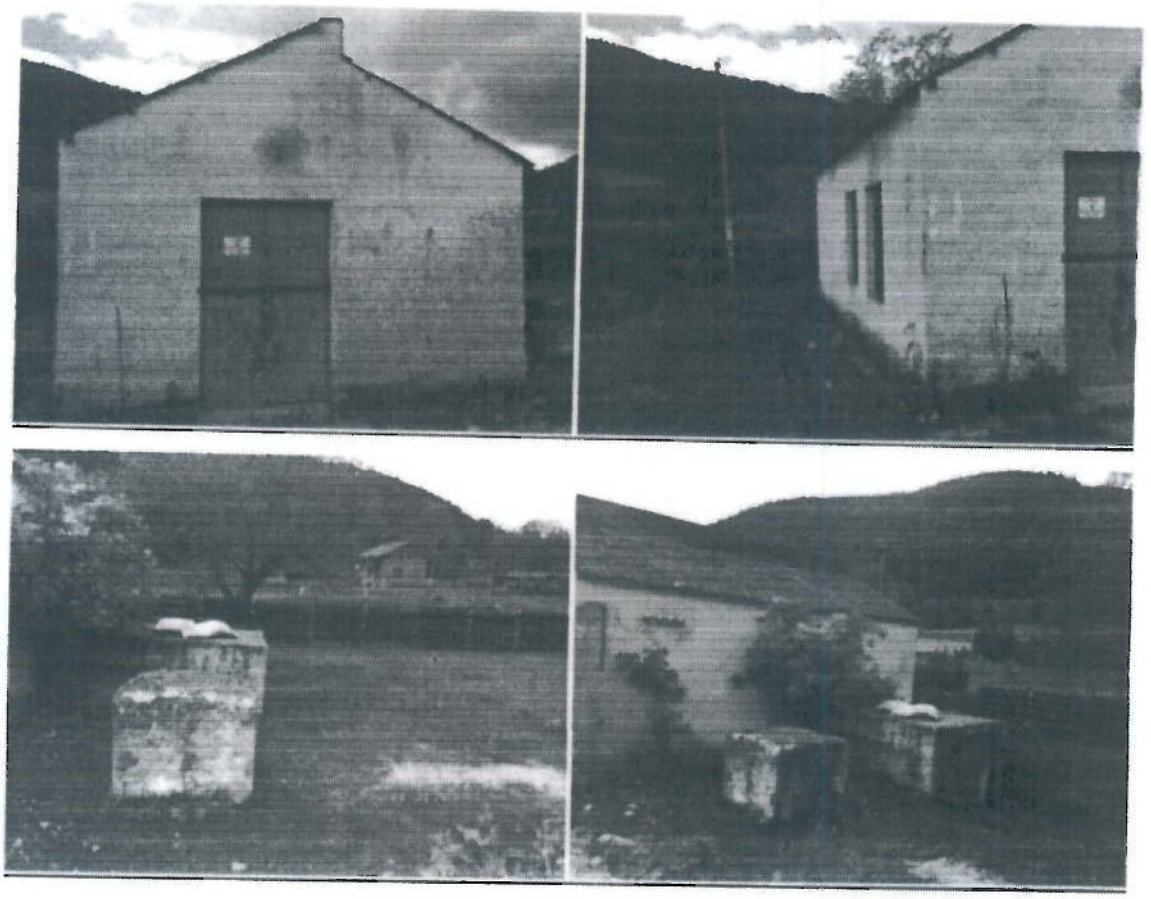
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



ANEXA 1: Documente proprietate



ANEXA 2: Fotografii



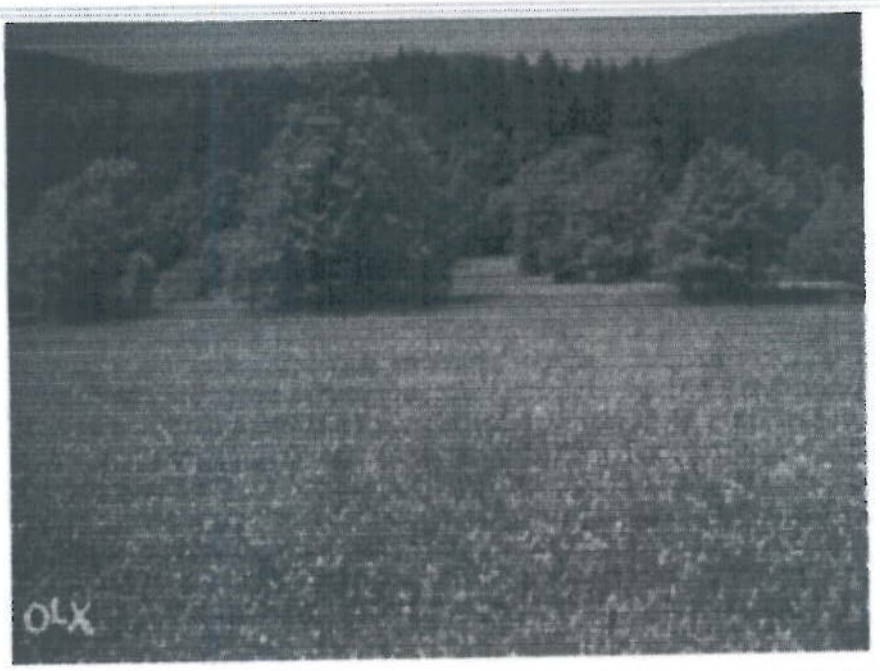
ANEXA 3: COMPARABILELE PROPRIETATII

Comparabila A

http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html#84a7ddf577

Teren zona deosebita loc unicat

Pangaracior, judet Neamt



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita.- ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica soseaua asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaracior la 12 km de Piatra-Neamt posibilitate racordare la lumina .apa se poate capta izvor cu apa naturala- este intabulat cadastru impozit la zi

Extravilan / Intravilan	intravilan
Suprafata	900 m²
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **george**

Telefon: **0773 340 019**

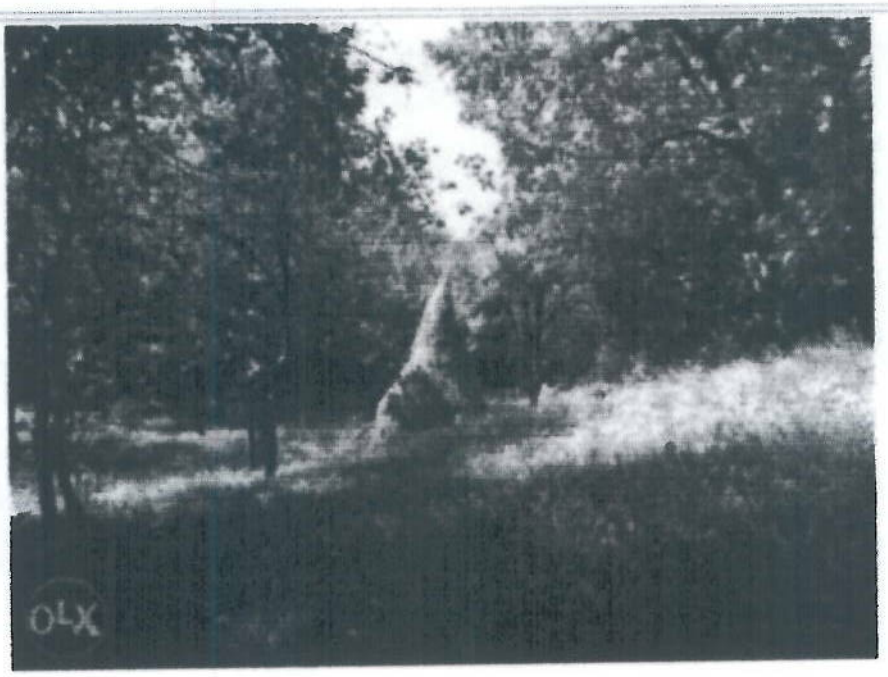
Locul de intalnire: **Pangaracior, judet Neamt**

Comparabila B

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html#84a7ddf577

Teren intravilan de vânzare 3950 mp Pângărăcior, com. Pângărați, Neamț

Piatra Neamț, județ Neamț



Vând teren intravilan în suprafață de 3950 mp în sat Pângărăcior, com. Pângărați, jud. Neamț.
Terenul este intabulat iar impozitele sunt achitate la zi.
Deschiderea la drum este de 27 metri.
Utilități disponibile- curent electric.
Prețul este 15000 euro negociabil.

Extravilan / Intravilan intravilan

08.08.2019 [illegible]

Suprafata	3 950 m²
Pret	15 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Mihai**

Telefon: **0761 691 285**

Locul de intalnire: **Piatra Neamt, judet Neamt**





Comparabila C

http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html#2136088eb7

Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adaugat la 15:42, 26 mai 2016, Numar anunt: 92522178

LilianaBEST
AGENTIE IMOBILIARA

Oferim spre vanzare teren intravilan situat in Com.Pangarati, 3 loturi, fiecare lot cu suprafata de 959 mp.

Pret:5000 euro / lot.

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata	959 m²
Pret	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Iuliana**
Telefon: **0740 707 697**
Yahoo Messenger: **iulia777**

Locul de intalnire: **Pangarati, judet Neamt**