



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



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

5. Conținut.

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

Capitalul social este deținut de acționari persoane juridice astfel:

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

Aceste înscrisuri sunt confirmate de Certificatul Constatator nr.429860/12.07.2017, emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București. Menționăm 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 obținut titluri de proprietate în luna iunie 2017. Valoarea acestor terenuri, așa cum rezultă din rapoartele de evaluare întocmite în vederea obținerii 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 prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică (INS) prezentat în anexă, pentru perioada cuprinsă între data evaluării și data de 30.06.2017, rezultând o valoare actualizată de 594.556 lei, așa cum rezultă din Anexa 1.

Diferența 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 împărțită exact la valoarea nominală de 10 lei/acțiune.

- 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 subscribe 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 hotărârii A.G.E.A. în Monitorul Oficial.

Evoluția structurii capitalului social	Dețineri inițiale			Dețineri în urma măririi de capital prin aport în natură și subscrierii 100% a drepturilor de preemțiune		
	STATUL ROMÂN prin Ministerul Energiei	FONDUL PROPRIETATEA S.A.	TOTAL	STATUL ROMÂN prin Ministerul Energiei	FONDUL PROPRIETATE A 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 încât 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 Hidroelectri

Bogdan-Nicolae BADEA

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

Situția certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor obținute de Hidroelectrică S.A. în luna iunie 2017

Nr Crt	Serie certificat/nr./data	Denumire amenajare/ Denumire incintă	Sucursala de hidrocentrale	Suprafața (m.p.)	Valoare Raport evaluator (lei)	Data raport de evaluare	Valoare actualizată la 30.06.2017 cu indicele prețurilor 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 Pingăracior 2	SH Bistrita	267	5.332	10.06.2016	5.377	100,85
6	M21 0045/28.06.2017	CHEMP Pingăracior 1	SH Bistrita	356	7.110	10.06.2016	7.170	100,85
7	M21 0050/28.06.2017	CHEMP Pingăracior 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 FETIȚA
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 finanțat de
Uniunea Europeană

© 1998-2017 Institutul Național de Statistică

Reproducerea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Național de Statistică.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.



MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI 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 ÎN 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 și 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 acțiuni, 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

ACTIONARI PERSOANE JURIDICE
STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL ENERGIEI, INTREPRINDERILOR MICI ȘI MIJLOCII ȘI
MEDIULUI DE AFACERI

Calitate: actionar
Naționalitate: română
SEDIU SOCIAL: București 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 și 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 și pierderi: 19.943900223% / 19.943900223%

ACTIONARI PERSOANE FIZICE

Nu există înregistrări.

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ JURIDICĂ)

Nu există înregistrări.

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ FIZICĂ)

Nu există înregistrări.

ACTIONARI LISTĂ

Nu există înregistrări.

Persoane împuternicite (PERSOANE FIZICE)

BORBELY KAROLY

Calitate: membru în consiliul de supraveghere

Cetățenie: română

Sex: masculin

Data și locul nașterii: 26.07.1976, Loc. Hunedoara, Hunedoara, România

Puteri: MEMBRU PROVIZORIU

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.



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 Pingăracior 2	5.332	3/10.06.2016	267
6	M21/0045/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Pingăracior 1	7.110	5/10.06.2016	356
7	M21/0050/28.06.2017	Bistrita	CHEMP Pingăracior 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,

Vin 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 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. **0052**

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

este de 1334,2 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. 82
din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al *)
NEAMT

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 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**

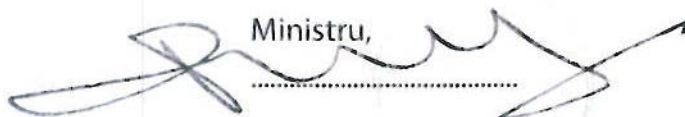
pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA
HIROELECTRICA SA.

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
HIROELECTRICA 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 *)
NEAMT

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 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. **0050**

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 1369 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. 83 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 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 HIPOELECTRICA 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 HIPOELECTRICA S.A. este de 1.218 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 *) NEAMT

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 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. **0048**

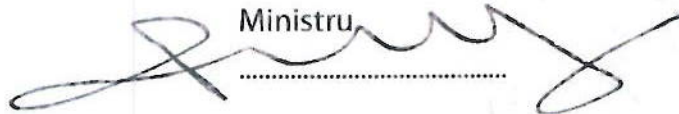
pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 13.07.2000, sub denumirea de SOCIETATEA
HIDROELECTRICA S.A.

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 2.078 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. 78
din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al *)
NEAMT

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 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 HIROELECTRICA 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 *HIROELECTRICA 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 *) *NEAMT*

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 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

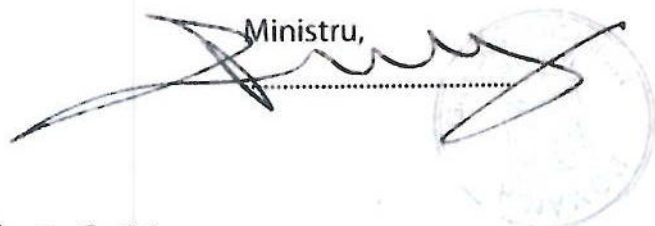
Seria M21 nr. **0046**

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

este de 267,00 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. 75 din 10.02.2016 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al *) NEAMT

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 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 356,0 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 *)
NEAMT

Ministru,

Emis la data 28.06.2017

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



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

HOTĂRĂREA Nr. 31 din 06.09.2017

Consiliul de Supraveghere al Societății de Producere a Energiei Electrice în Hidrocentrale **HIDROELECTRICA S.A.** (denumită în continuare „**HIDROELECTRICA S.A.**”) cu sediul social în Municipiul București, B-dul Ion Mihalache nr. 15-17 Etaj 11-14, sector 1, CUI RO 13267213, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/7426/2000, legal întrunit în ședința din data de 06.09.2017, la sediul societății din B-dul Ion Mihalache nr. 15-17, et.11-14, sector 1, București,

În temeiul dispozițiilor art. 153¹¹ din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art.20 pct.1 (i) din Actul constitutiv al **HIDROELECTRICA S.A.**,

Având în vedere Hotărârea nr 11/03.08.2017 a Adunării Generale a Acționarilor **HIDROELECTRICA S.A.** prin care au fost numiți membrii provizorii ai Consiliului de Supraveghere, precum și Procesul Verbal al ședinței Consiliului de Supraveghere din data de 06.09.2017,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Avizează majorarea capitalului social al societății, în vederea aprobării de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, cu suma de 742.680 lei, din care 594.560 lei aport în natură (terenuri) și 148.120 lei aport în numerar, conform notei de fundamentare a Directoratului cu nr 82992/17.08.2017.

Președintele Consiliului de Supraveghere

Ioana Andreea Lambru



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

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

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 MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESPASUNATOR

Nr. parcelă	DESTINAȚIA	SUPRAFETE PE UTILITATE					TOTAL
		construcție		transport	rețea	liber	
		SC	SD	SR	SL	SL	
1	Teren amenajat drum acces	-	-	2115	-	-	2115
2	Drum acces	-	-	2424	-	-	2424
3	Teren amenajat drum acces	-	-	575	-	-	575
4	Canal betonat	-	-	350	-	-	350
5	Platforma industrială	-	-	2505	-	-	2505
6	Canal echilibrat	630	630	-	-	-	1260
7	Drum acces si trotuar	-	-	149	-	-	149
8	Canal betonat	-	-	15	-	-	15
9	Canal betonat	-	-	69	-	-	69
10	Platforma industrială	-	-	2702	-	-	2702
11	Canal betonat	-	-	252	-	-	252
12	Canal betonat	-	-	228	-	-	228
13	Teren amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	279	-	-	279
14	Trotuar de acces si locuri de parcare	3095	-	-	-	-	3095
15	Zona de protecție si siguranță	-	-	-	-	216	216
16	Trotuar	-	-	44	-	-	44
17	Spațiu verde	-	-	-	-	7	7
18	Spațiu verde	-	-	-	-	400	400
19	Spațiu verde	-	-	-	-	34	34
20	Scurt anexe	-	-	2	-	-	2
21	Canal pietrit	7	7	-	-	-	14
22	Trotuar	-	-	14	-	-	14
23	Spațiu verde	-	-	-	-	88	88
24	Spațiu verde	-	-	-	-	28	28
25	Canal caldrit	-	-	-	-	10	10
26	C.H.E. Poiana Teiului	773	3337	-	-	-	4110
27	Platforma betonată	-	-	48	-	-	48
28	Teren amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	22	-	-	22
29	Scurt anexe	-	-	32	-	-	32
30	Scurt acces	-	-	4	-	-	4
31	Teren amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	371	-	-	371
32	Platforma betonată	-	-	1367	-	-	1367
33	Spațiu verde	-	-	-	-	28	28
34	Stabil transformator	-	-	-	-	312	312
35	Platforma betonată	-	-	217	-	-	217
36	Platforma industrială	-	-	1788	-	-	1788
37	Drum acces	-	-	14	-	-	14
38	Canal betonat	-	-	264	-	-	264
39	Teren amenajat	-	-	423	-	-	423
40	Drum acces	-	-	130	-	-	130
41	Zona protecție si siguranță	-	-	-	-	4233	4233
42	Teren betonat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	3203	-	-	3203
43	Teren amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	7305	-	-	7305
44	Caracterizat dig mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	3479	-	-	3479
45	Canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	28285	-	-	-	-	28285
46	Teren betonat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	12215	-	-	12215
47	Canal betonat	-	-	272	-	-	272
48	Teren amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	1195	-	-	1195
TOTAL		53772	4170	53046	522	1067	92600

Tipul de valoare:

valoarea justa

Scopul evaluării:

inregistrarea valorilor activului evaluat in raportarile financiare ale beneficiarului

Data inspecției:

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)

Abordările utilizate

Abordarea prin piata

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

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, fotografiile 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 DESEMNA TI	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 relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii 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 funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările standardelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că în derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate fi expertizat și verificat (la cerere și cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) în conformitate cu Standardele de Practică în Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul activului, în calitate de client și destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate al activului evaluat este transferabil și marketabil. Descrierea legală a activului, realizată 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 utilizările 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 activul 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 atata 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 valorilor 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 nici 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 MASURATORJ TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr. parcubr	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					TOTAL
		canale de		transport	retele	divara	
		SC	SD				
1	Taluz amenajat drum asfalt	-	-	2113	-	-	2113
2	Drum asfalt	-	-	2414	-	-	2414
3	Taluz amenajat drum asfalt	-	-	378	-	-	378
4	Canal betonat	-	-	360	-	-	360
5	Platforma betonata	-	-	2805	-	-	2805
6	Canal achilina	630	630	-	-	-	630
7	Drum asfalt si trotuar	-	-	549	-	-	549
8	Canal betonat	-	-	15	-	-	15
9	Canal betonat	-	-	68	-	-	68
10	Platforma betonata	-	-	3700	-	-	3700
11	Canal betonat	-	-	251	-	-	251
12	Canal betonat	-	-	338	-	-	338
13	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	270	-	-	270
14	Podul din otel si beton si bazine de imbutit	3000	-	-	-	-	3000
15	Zona de protectie si siguranta	-	-	-	-	216	216
16	Trotuar	-	-	44	-	-	44
17	Spate verde	-	-	-	-	7	7
18	Spate verde	-	-	-	-	400	400
19	Spate verde	-	-	-	-	18	18
20	Scazi asfalt	-	-	2	-	-	2
21	Canala piatra	7	7	-	-	-	7
22	Trotuar	-	-	14	-	-	14
23	Spate verde	-	-	-	-	88	88
24	Spate verde	-	-	-	-	28	28
25	Canal cabluri	-	-	-	18	-	18
26	C.H.E. Poiana Teiului	773	3533	-	-	-	4306
27	Platforma betonata	-	-	40	-	-	40
28	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	22	-	-	22
29	Scazi asfalt	-	-	22	-	-	22
30	Scazi asfalt	-	-	4	-	-	4
31	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	311	-	-	311
32	Platforma betonata	-	-	1307	-	-	1307
33	Spate verde	-	-	-	-	36	36
34	Statie transformare	-	-	-	552	-	552
35	Platforma betonat	-	-	217	-	-	217
36	Platforma betonata	-	-	1789	-	-	1789
37	Scazi asfalt	-	-	16	-	-	16
38	Canal betonat	-	-	284	-	-	284
39	Taluz amenajat	-	-	423	-	-	423
40	Drum asfalt	-	-	130	-	-	130
41	Zona protectie si siguranta	-	-	-	-	4212	4212
42	Taluz betonat mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	3253	-	-	3253
43	Taluz amenajat mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	7355	-	-	7355
44	Carosament dig mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	3479	-	-	3479
45	Canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	29299	-	-	-	-	29299
46	Taluz amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	13111	-	-	13111
47	Canal betonat	-	-	273	-	-	273
48	Taluz amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teiului	-	-	1186	-	-	1186
	TOTAL	33771	4170	53248	522	5067	92600

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

Scopul evaluării este înregistrarea valorilor activelor evaluate în raportările financiare ale beneficiarului.

1.6 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Clientul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Solicitantul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

Utilizatorul raportului: SC HIDROELECTRICA SA

1.7 TIPUL VALORII ESTIMATE

În acord cu scopul evaluării, *tipul de valoare* estimată în prezentul Raport este *valoarea justă*, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015:

“*Valoarea justă* este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Metodologia de evaluare pentru raportare financiară se regăsește în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiară – care este aplicabil în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată societăților comerciale și când obiectivul evaluării este legat de elaborarea situațiilor financiare și a conturilor adecvate.

În conformitate cu Standardul SEV 300 - Evaluarea pentru raportarea financiară definit în Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, evaluatorul a utilizat definiții bazate pe condițiile de piață, a fost obiectiv și a prezentat integral aspecte relevante, într-un format adecvat și ușor de utilizat.

Standardul SEV 300 are în vedere cerințele de evaluare în conformitate cu IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, IAS 16 – Imobilizări corporale, IAS 17 – Contracte de leasing și IAS 40 – Investiții imobiliare. Se face referire și la cerințele de evaluare în conformitate cu IAS 36 – Deprecierea activelor, IAS 2 – Stocuri și IFRS 5 – Active imobilizate deținute pentru vânzare și activități întrerupte.

SEV 300 va fi utilizat în combinație cu SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Implementare și SEV 103 – Raportare și în contextul cerințelor IAS - urilor/IFRS – urilor.

Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS-uri) adoptă două modele pentru recunoașterea activelor din bilanț, un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de bază și un model bazat pe valoarea justă, care reprezintă tratamentul contabil alternativ permis numai în câteva cazuri specifice.

Valoarea justă reprezintă fie tipul cerut al valorii, fie o opțiune permisă pentru mai multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 – Evaluarea valorii juste conține următoarea definiție:

“*Valoarea justă* este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie, într-o tranzacție normală între participanții pe piață, la data evaluării.” Această definiție înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri.

Trebuie avut în vedere și faptul că această definiție diferă de aceea care apare în SEV 100 – Cadru general și care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară. Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de valoarea justă, așa cum este aceasta definită și comentată în SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că, valoarea justă, conform IFRS, este similară, în general cu conceptul de valoare de piață, așa cum este aceasta definită și comentată în SEV 100 – Cadru general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusa unor ipoteze specifice cerute de

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

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. parcele	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					TOTAL
		carute		transport retele		Baza	
		Sc	SD	St	Sr		
1	Taluz amenajat drum acces	-	-	2115	-	-	2115
2	Drum acces	-	-	2414	-	-	2414
3	Taluz amenajat drum acces	-	-	578	-	-	578
4	Canal betonat	-	-	366	-	-	366
5	Platforma rebetonata	-	-	2905	-	-	2905
6	Canal echilibru	630	630	-	-	-	630
7	Drum acces si trotuar	-	-	549	-	-	549
8	Canal betonat	-	-	15	-	-	15
9	Canal betonat	-	-	68	-	-	68
10	Platforma rebetonata	-	-	3702	-	-	3702
11	Canal betonat	-	-	261	-	-	261
12	Canal betonat	-	-	228	-	-	228
13	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	-	-	270	-	-	270
14	Disipator de energie si bacia de incalzire	3006	-	-	-	-	3006
15	Zona de protectie si siguranta	-	-	-	-	216	216
16	Trotuar	-	-	68	-	-	68
17	Spatiu verde	-	-	-	-	7	7
18	Spatiu verde	-	-	-	-	465	465
19	Spatiu verde	-	-	-	-	16	16
20	Scari acces	-	-	2	-	-	2
21	Calare poarta	7	7	-	-	-	7
22	Trotuar	-	-	14	-	-	14
23	Spatiu verde	-	-	-	-	68	68
24	Spatiu verde	-	-	-	-	28	28
25	Canal castri	-	-	-	10	-	10
26	C.H.E. Poiana Teului	773	3533	-	-	-	773
27	Platforma betonata	-	-	49	-	-	49
28	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	-	-	22	-	-	22
29	Scari acces	-	-	22	-	-	22
30	Scari acces	-	-	4	-	-	4
31	Taluz amenajat canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	-	-	322	-	-	322
32	Platforma betonata	-	-	1357	-	-	1357
33	Spatiu verde	-	-	-	-	36	36
34	Salie transformare	-	-	-	512	-	512
35	Platforma betonat	-	-	217	-	-	217
36	Platforma rebetonata	-	-	1786	-	-	1786
37	Scari acces	-	-	16	-	-	16
38	Canal betonat	-	-	294	-	-	294
39	Taluz amenajat	-	-	423	-	-	423
40	Breaz acces	-	-	130	-	-	130
41	Zona protectie si siguranta	-	-	-	-	4211	4211
42	Taluz betonat mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	-	-	8253	-	-	8253
43	Taluz amenajat mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	-	-	7355	-	-	7355
44	Coronament dig mal stang canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	-	-	3479	-	-	3479
45	Canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	29285	-	-	-	-	29285
46	Taluz amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	-	-	13315	-	-	13315
47	Canal betonat	-	-	272	-	-	272
48	Taluz amenajat mal drept canal de fuga C.H.E. Poiana Teului	-	-	1195	-	-	1195
TOTAL		33771	4170	83048	522	5067	93600

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:

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

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 semnatori ai raportului;
- IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii 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.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE

2.1.1 Identificarea activului

Obiectul evaluării îl constituie activul , situat în Poiana Teiului, Județul Neamț, ce este format din teren în suprafața de 92.600 mp.

Situatia juridica

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

2.1.2 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

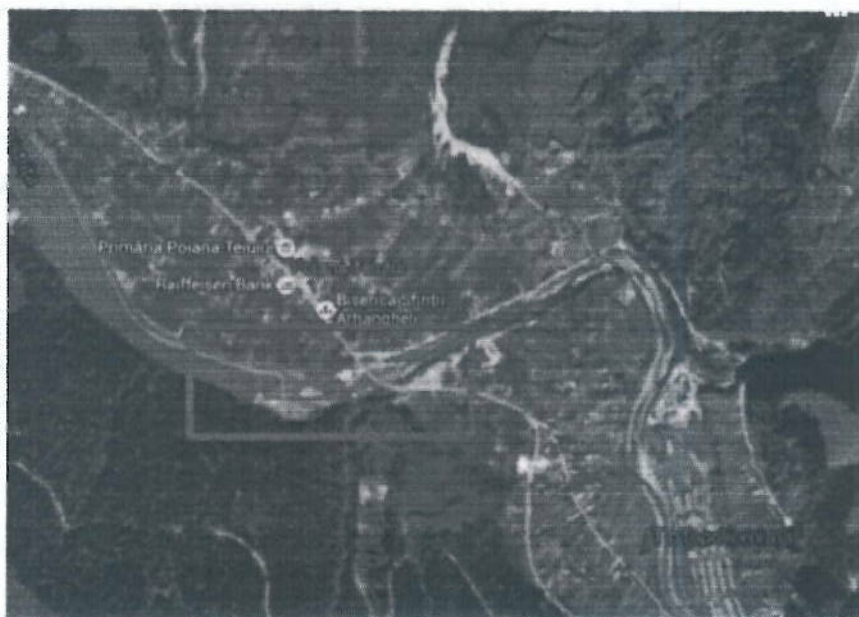
2.1.3 Localizare

Activul este situat în partea de nord a județului Neamț, în sat Poiana Teiului. Zona analizată este una mixtă, rezidențială/industrială, întâlnindu-se deopotrivă locuințe individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

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

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Zona este deservită de mijloace de transport în comun: autobuze



2.1.4 Vecinatati

Vecinatatiile sunt satele învecinate (Poiana Largului, Topolicești, Roseni, Buhălnița) zona rezidențială unde predomină case bătrânești, dar și nou construite.

2.1.5 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrică, apă curentă și 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 aceasta 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 pietele 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 pietele 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 creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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 genereaza 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 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 cotate 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, nesiguranta 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 chirile 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 utilizare 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 capitolele 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 este 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 indeplinească 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.

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

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 analiza 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 piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții 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- m ²	92,600.00	60,000.00	85,000.00	72,500.00
Pret oferta €/m ²		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 plata	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 Telului	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
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		

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

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 evaluarii 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 proprietatii 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

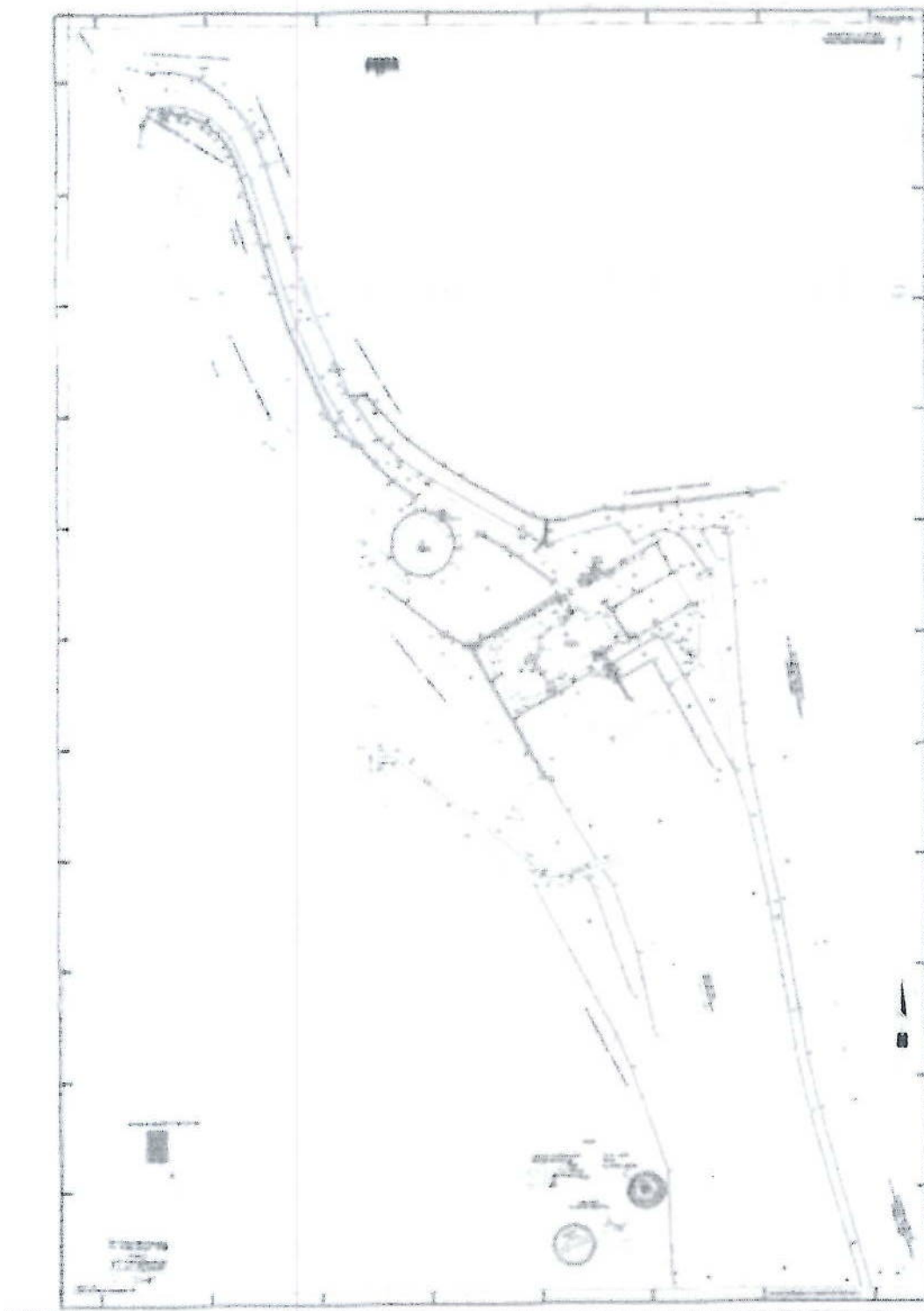
Valoarea nu contine TVA

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

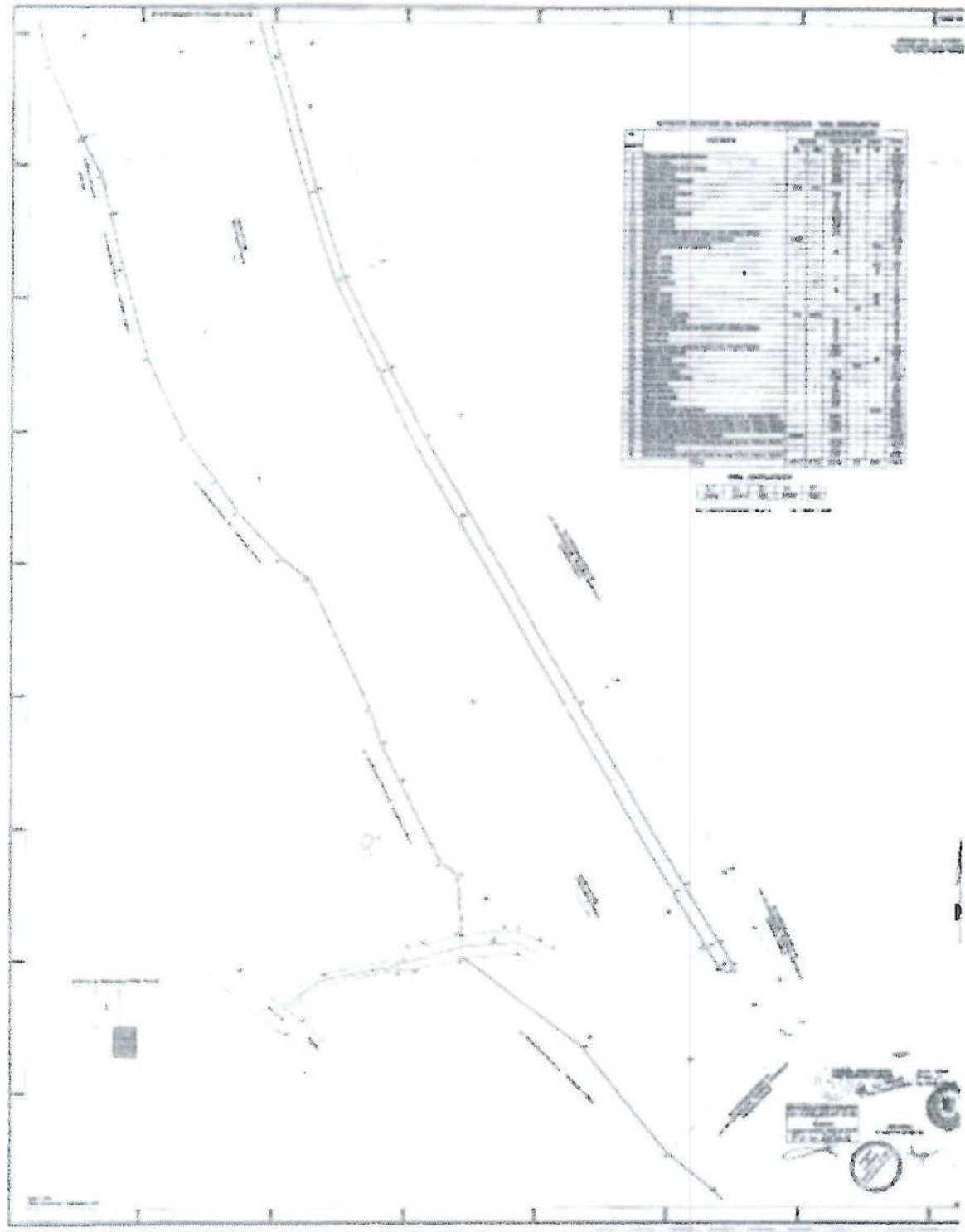
**EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016**



ANEXA 1: Documente proprietate

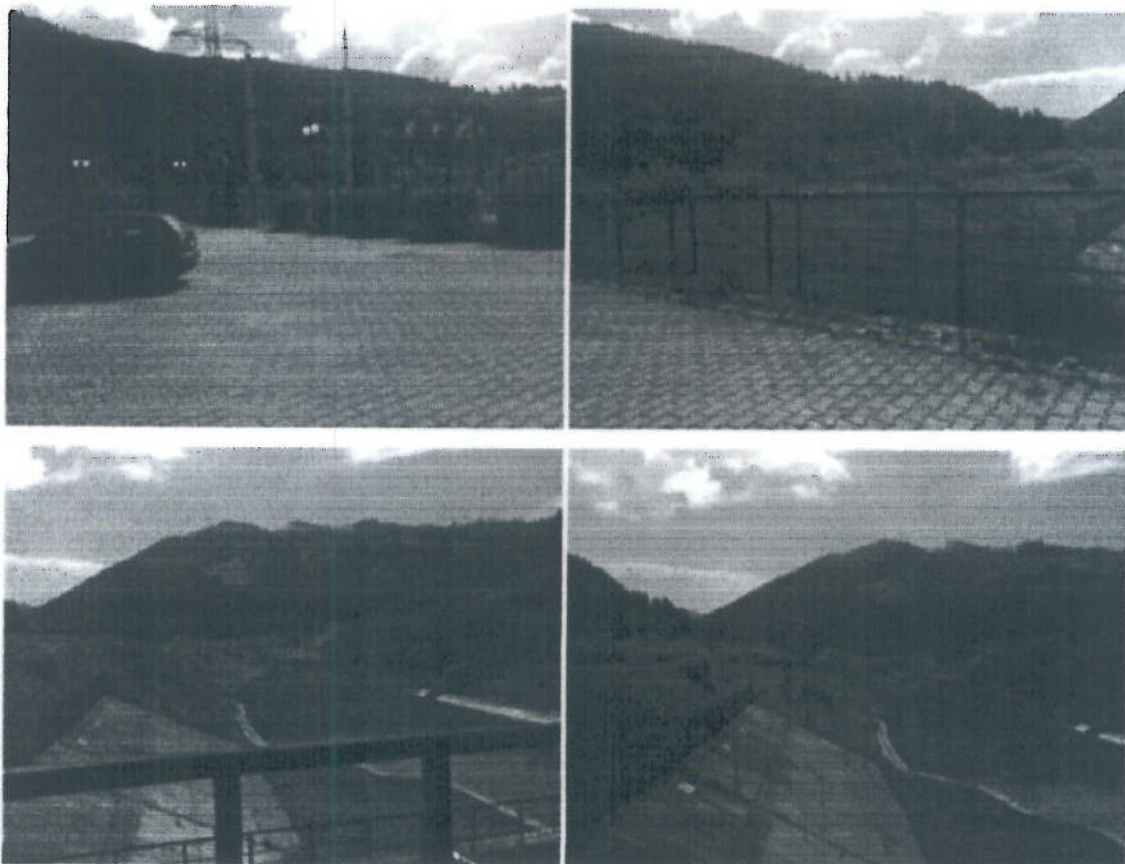


CONFIDENT EVAL S.R.L.-D/ CUI: 35843660/ Str. Rozelor, nr. 6, Piatra Neamt, Jud. Neamt,
Telefon 0740.912.880



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

ANEXA 2: Fotografii



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

ANEXA 3: Comparabilele proprietatii

Comparabila A

<http://olx.ro/oferta/teren-60000mp-nord-vest-ID3y1pf.html#d39ad6a4c2>

07.06.2016

http://olx.ro/oferta/teren-60000mp-nord-vest-ID3y1pf.html



Teren 60000mp. Nord-Vest

Borzont, judet Harghita | Adaugat La 22/05, 27 mai 2016, Numar anunt: 52514448



Vand teren extravilan pe platoul din Borzont in spatele Motelului Rubin, 6 ha, cu posibilitati unase 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 m ²
Pret	1,50 €

<http://olx.ro/oferta/teren-60000mp-nord-vest-ID3y1pf.html>

10

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

07.08.2018

de reabilitare a sistemului de aer condiționat

Contact data

Persoana de contact: Irus

Locul de intalnire: Borzont, judet Harghita

Telefon: 0740 189 229

de reabilitare a sistemului de aer condiționat

20

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

Comparabila B

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

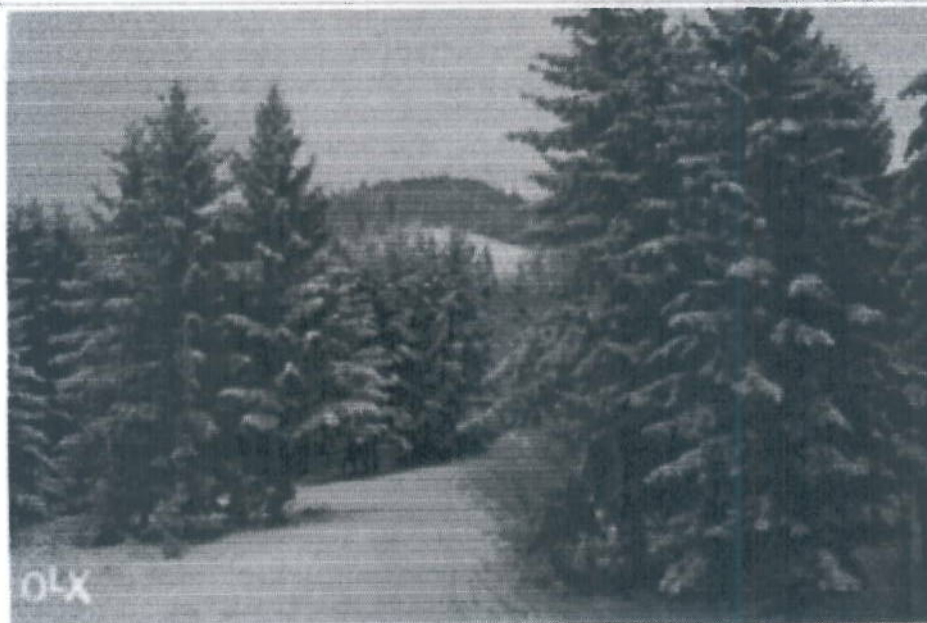
07.08.2016

olx.ro/oferta/teren-85000mp-est-ID3yqLr.html



Teren 85000mp, Est

Gheorgheni, judet Harghita | Adaugat La 2208, 27 mai 2016, Numar anunt: 5258846



Un munte intreg de vanzare. Terenul in suprafata de 85000 mp se afla la KM 12 intre Gheorgheni si Laou 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 €

<http://olx.ro/oferta/teren-85000mp-est-ID3yqLr.html>

10

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

07.02.2018

da.rozgorint@roez-88888888-88888888

Contact data

Persoana de contact: trus

Locul de intalnire: Gheorgheni, judet Harghita

Telefon: 0745 891 506

da.rozgorint@roez-88888888-88888888

20

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

Comparabila C

<http://olx.ro/oferta/teren-ID5h1bu.html#d39ad6a4c2>

07.06.2016

olx.ro/oferta/teren-ID5h1bu.html



teren

Zetea, judet Harghita | Adaugați LA 16:53, 05 mai 2016, Numar anunt: 76103404



teren 7,25h casa grajduri animale current apa tivada 2h(900 pomi) meri pruni nucif 2h padure 360 butasi adne

Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata	72 500 m ²
Prot	40 000 €

olx.ro/oferta/teren-ID5h1bu.html

10

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

07.09.2018

http://www.confident.ro/

Contact data

Persoana de contact: Ilie

Telefon: 0740 270 014

Locul de intalnire: Zetea, judet Harghita

http://www.confident.ro/

20



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					TOTAL
		construita		transport retele		libera	
		Sc	SD	Sr	Sr	Sl	
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 inspectiei: 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, fotografiile 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 DESEMNAI	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 UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE	8
2. PREZENTAREA DATELOR	9
2.1 PREZENTARE GENERALA A ACTIVELOR IMOBILIARE	9
2.1.1 Identificarea activului	9
2.2 <i>DESCRIEREA PROPRIETATII</i>	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 ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in 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 in concordanta cu reglementarile standardelor adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania in 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele si cu metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta a evaluarii, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare si SEV 300 - Evaluari pentru raportare financiara, la care se adauga Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "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 utilizările 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 activul 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 valorii 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 DESEMNAȚI

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 prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regasese 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 aceea 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 valoarea 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 comentata 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 – Cadru 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 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 semnatori ai raportului;
- IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii 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 evaluării îl constituie activul, situat în sat Bistricioara, județul Neamt, formată din teren în suprafață de 1.218 mp, compus din Bazin compensatpr C.H.E.M.P. Bistra 1.

2.1.2. Situația juridică

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

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat în partea vest a județului Neamt, în sat Bistricioara. Zona analizată este una mixtă, rezidențială/industrială, întâlnindu-se deopotrivă locuințe individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

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

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Zona este deservită de mijloace de transport în comun: autobuze

2.1.5 Vecinătăți

Vecinătățile sunt satele învecinate (Grinties, Ceahlau) zona rezidențială unde predomină case bătrânești, dar și nou construite.

2.1.6 Utilități

Amplasamentul este racordat la energie electrică, apă curentă și 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 aceasta 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 pietele 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 pietele 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 creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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 creditele 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 genereaza aceasta cerere, anume:

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

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata 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 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 stimulii pe termen lung sau pe termen scurt.

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

Pentru obtinerea de cotate 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, nesiguranta 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 utilizare 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 capitolele 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 este 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 indeplinească 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 aceeași 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 analiza 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 între 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 aceeași zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții 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- m ²	1,218.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m ²		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
Ajustare neta		da	da	da
		0	0	0
ajustare bruta		2%	-3%	2%
		1.17	0.87	0.97
		22.00%	27.00%	18.70%
Pret ajustat		5	3	5
Valoare adoptata		Euro	Lei	
		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 evaluarii 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 proprietatii 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

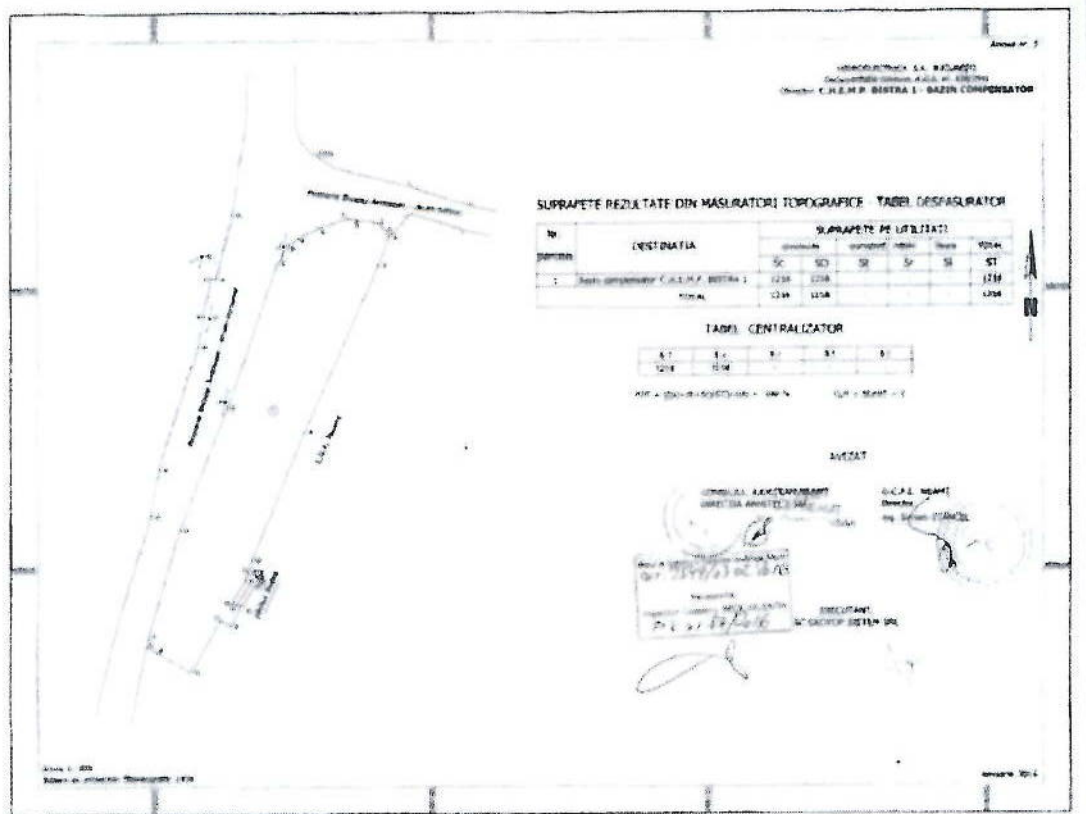
Valoarea nu contine TVA

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>

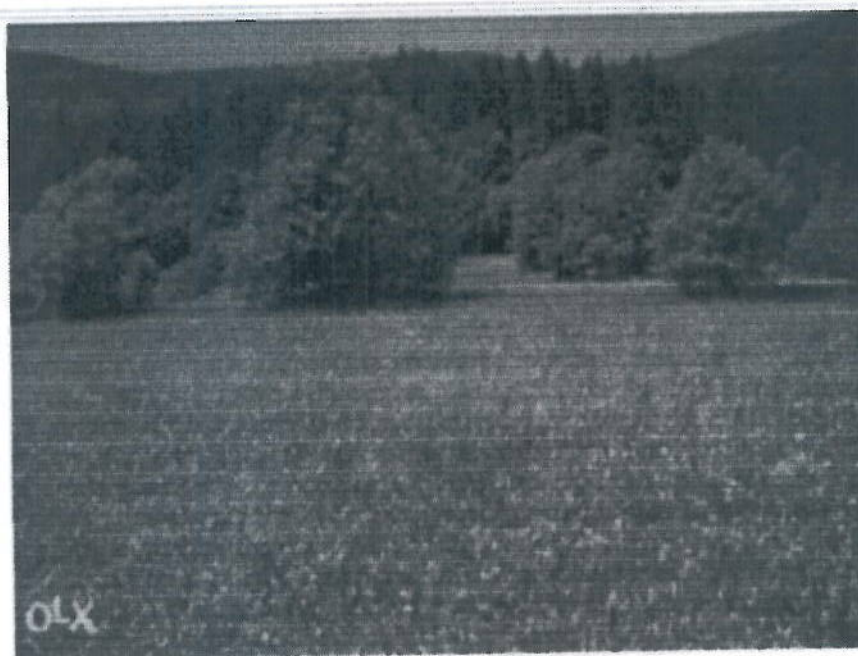
26.08.2016

oferta: teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html



Teren zona deosebita loc unicat

Pangaraciur, judet Neamt | Adaugat La 21:45, 25 noi 2016, Numar anunt: 98402974



vand teren intravilan-vedere pitoresca deosebita - ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica sosea asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaraciur 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

107

Comparabila B

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

05.10.2016

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



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

Piatra Neamt, judet Neamt | Adaugat La 19.29, 02 mai 2016, Numar anunt: 72399516



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

Extrovilan / Intravilan

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

1/4

OLX.ro - oferte imobiliare si servicii de vanzare - 999.ro - servicii imobiliare - piatra-neamt-15471-pe-Neam

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**



OLX.ro - oferte imobiliare si servicii de vanzare - 999.ro - servicii imobiliare - piatra-neamt-15471-pe-Neam

24

Comparabila C

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

08.06.2016

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html>



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adauga la favorite | 26 mai 2016, Numar anunt: 92622178



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**

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

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **Iulia777**

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					TOTAL
		construite		transport	retele	libera	
		Sc	SD	St	Sr	Sl	
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 raporturile financiare ale beneficiarului
Data inspectiei: 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, fotografiile 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 DESEMNIATI	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 relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii 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 funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și 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 concordanță cu reglementările standardelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății 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 cerințele etice și profesionale, conținute 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 destinatari 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 activul 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 valoriiilor 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 DESEMNAȚI

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 prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste in 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 aceea 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 valoarea 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 comentata 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 – Cadru 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 acestela, 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 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 semnatori ai raportului;
- IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii 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 evaluării îl constituie activul, situat în Bistricioara, județul Neamt, format din teren în suprafața de 2.078 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Bistra 2, Deversor, Platforma nebetonată.

2.1.2. Situația juridică

Dreptul de proprietate este deplin în favoarea SC HIDROELECTRICA SA.

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atașate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat în partea vest a județului Neamt, în sat Bistricioara. Zona analizată este una mixtă, rezidențială/industrială, întâlnindu-se deopotrivă locuințe individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

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

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Zona este deservită de mijloace de transport în comun: autobuze

2.1.5 Vecinătăți

Vecinătățile sunt satele învecinate (Grinties, Ceahlau) zona rezidențială unde predomină case bătrânești, dar și nou construite.

2.1.6 Utilități

Amplasamentul este racordat la energie electrică, apă curentă și 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 aceasta 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 pietele 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 creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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 genereaza aceasta cerere, anume:

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

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata 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 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 cotate 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, nesiguranta 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 chirile 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 utilizare 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 capitolele 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 indeplinească 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 analiza 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 piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții 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- m ²	2,078.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m ²		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
Ajustare neta		da	da	da
		0	0	0
ajustare bruta		2%	7%	5%
		1.17	0.55	1.11
Pret ajustat		22.00%	17.00%	21.25%
		5	3	5
Valoare adoptata	Euro	Lei		
	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 evaluarii 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 proprietatii 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

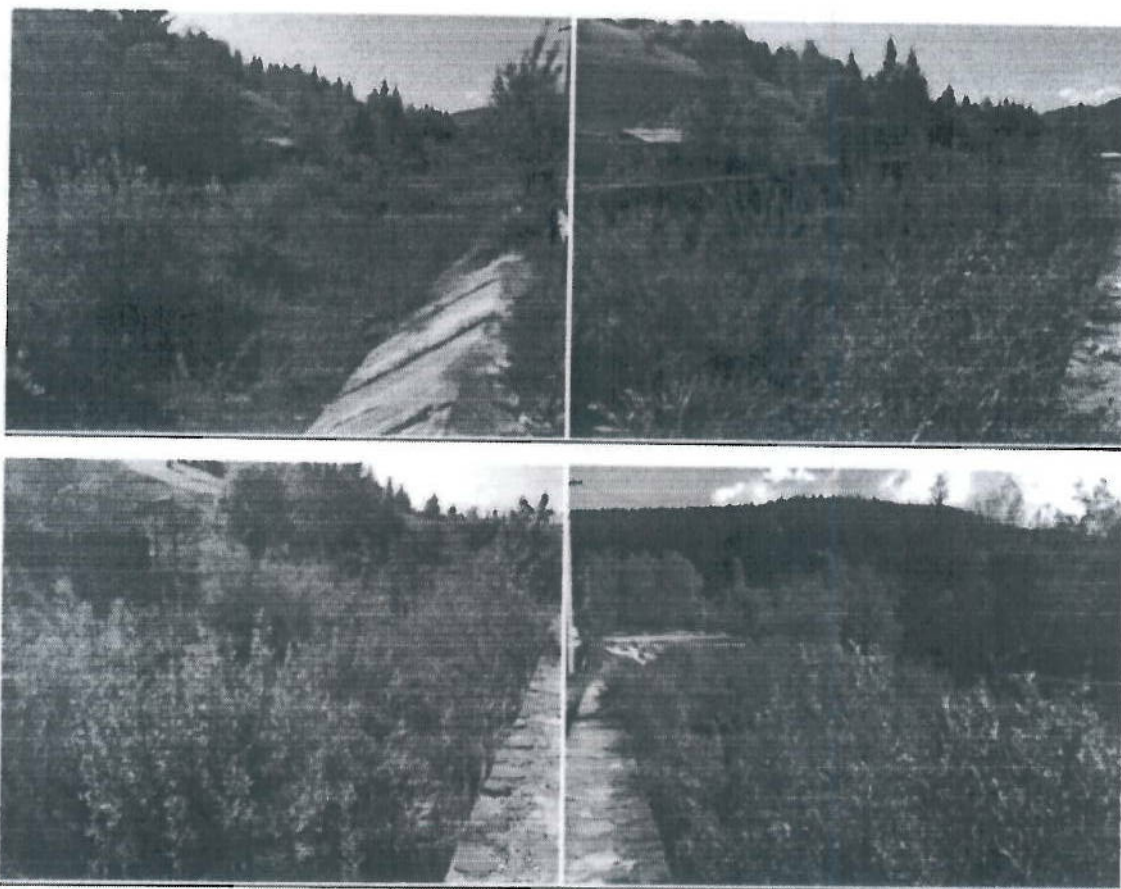
Valoarea nu contine TVA

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 3 Fotografii



ANEXA 4: COMPARABILELE PROPRIETATII

Comparabila A

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

06.05.2016

teren zona deosebita loc unicat - ID4D0JM.html



Teren zona deosebita loc unicat

Pangaracior, judet Neamt | Adaugat la 21:45, 25 mai 2016, Numer arunt: 58402974



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita. - ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica sosea asfaltata -multa iniste- 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 .

Extremitati / Intravilan	intravilan
Suprafata	800 m ²
Prez	5 000 €

teren zona deosebita loc unicat - ID4D0JM.html

1/2

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

05.05.2016

di.rolegnitate-en-cara-decedata-loc-urinat-D400M.html

Contact data

Persoana de contact: **george**

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

Telefon: **0773 340 019**

di.rolegnitate-en-cara-decedata-loc-urinat-D400M.html

20

20

Comparabila B

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

00.00.2016

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



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

Piatra Neamt, judet Neamt | Adaugat la 19.29, 12 mai 2016, Numar anunt: 72395616



Vând teren intravilan în suprafață de 3950 mp în sat Pângărăcior, com. Pângărați, jud. Neamț.
Terenul este intravilan 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

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

1/4

28.08.2016

http://www.piastrade.ro/ro/proprietate-in-vanzare-35843660-proprietate-com-piatra-neamt-047144.html

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**

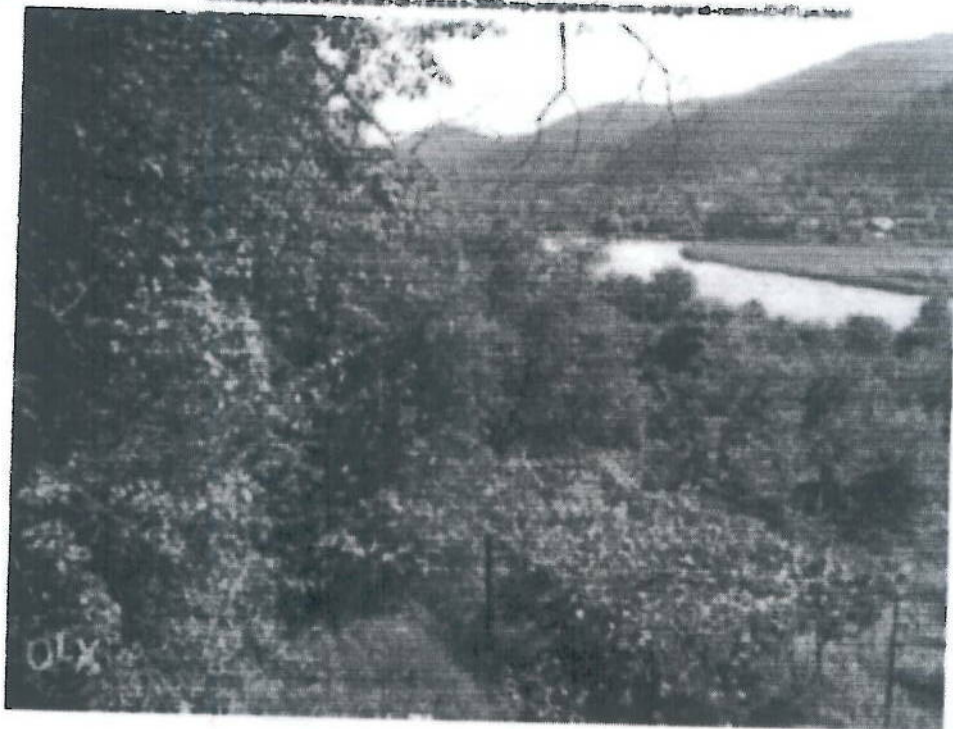


http://www.piastrade.ro/ro/proprietate-in-vanzare-35843660-proprietate-com-piatra-neamt-047144.html

24

08.08.2024

da fotografiat în jurul ariei de interes - 360° - cu perchele - în jurul ariei de interes



OLX

da fotografiat în jurul ariei de interes - 360° - cu perchele - în jurul ariei de interes

1

Comparabila C

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

06.08.2016

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html>



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adauga La 15:42, 26 mai 2016, Numar anunt: 53522178



Ofertim 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**

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

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **iulia777**

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					TOTAL
		construita		transport	rutile	libera	
		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 inspectiei: 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 UTILIZARE, 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 relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii 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 funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanță cu reglementările standardelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și GLOSARUL 2015

De asemenea, certificăm faptul că în derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat și verificat (la cerere și cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) în conformitate cu Standardele de Practică în Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul activului, în calitate de client și destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că 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 utilizările 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 activul 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 atata vreme cat principalele premise 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 valorii 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 prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

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 aceea 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 valoarea 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 comentata 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 – Cadru 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 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 semnatori ai raportului;
- IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii 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 evaluării îl constituie activul, situat în sat Bistricioara, județul Neamt, formată din teren în suprafața de 100 mp, compus din C.H.E.M.P. Bistra 2, Stație de transformare, Platforma nebetonată.

2.1.2. Situația juridică

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

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atașate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat în partea vest a județului Neamt, în sat Bistricioara. Zona analizată este una mixtă, rezidențială/industrială, întâlnindu-se deopotrivă locuințe individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

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

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Zona este deservită de mijloace de transport în comun: autobuze

2.1.5 Vecinătăți

Vecinătățile sunt satele învecinate (Grinties, Ceahlau) zona rezidențială unde predomină case bătrânești, dar și nou construite.

2.1.6 Utilități

Amplasamentul este racordat la energie electrică, apă curentă și 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 aceasta 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 pietele 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 pietele 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 creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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 genereaza 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 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 stimulii pe termen lung sau pe termen scurt.

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

Pentru obtinerea de cotationi 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, nesiguranta 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 utilizare 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 capitolele 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 este 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 indeplinească 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 analiza 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 piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții 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- m ²	100.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m ²		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 plata	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
Ate ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Ajustare neta		0	0	0
ajustare bruta		2%	-3%	2%
		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 evaluarii 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 proprietatii 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

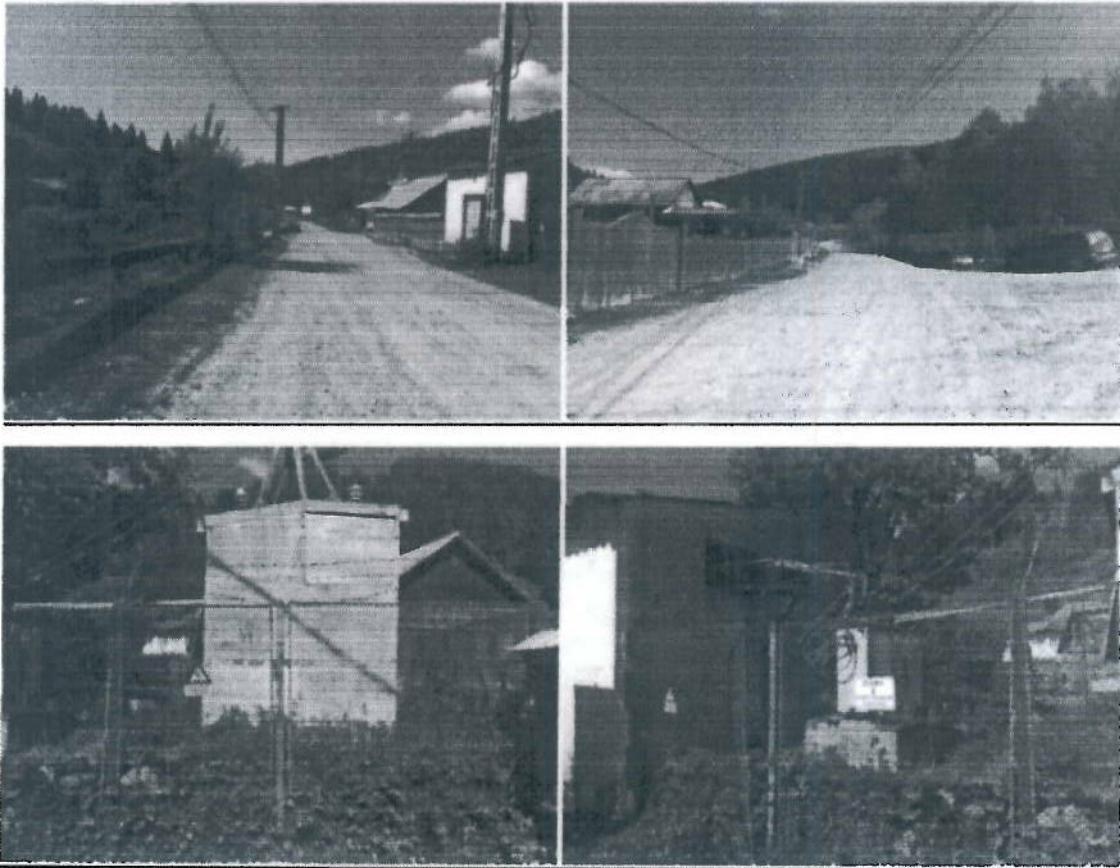
Valoarea nu contine TVA

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 3 Fotografii



ANEXA 4: Comparabile proprietate

Comparabila A

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

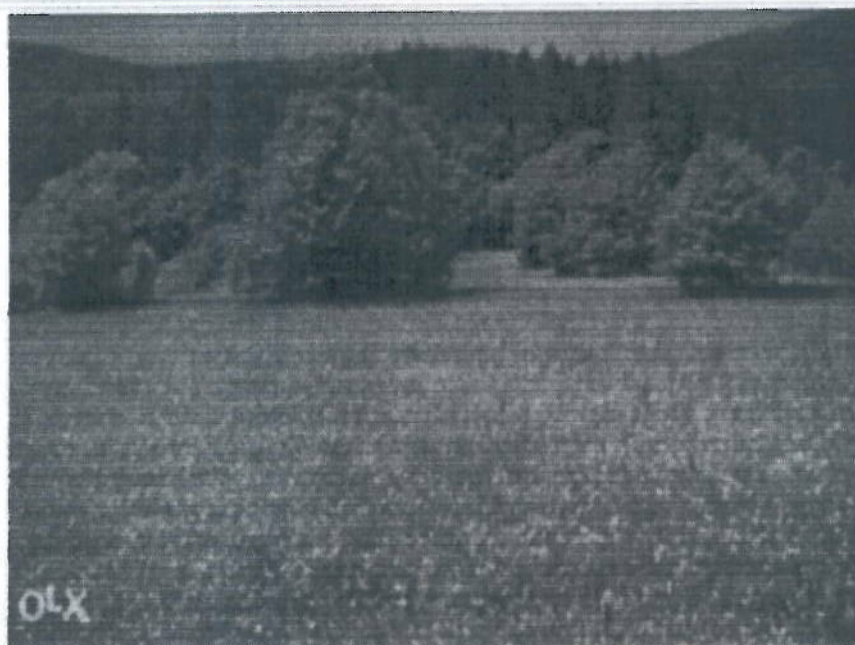
04.06.2016

Ma rog sa trimiteți oferta la: teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html



Teren zona deosebita loc unicat

Pangaraciur, judet Neamt | Adaugat La 21:46, 25 mai 2016, Numar anunt: 58402734



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita - ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica sosea asfaltata -multa liniste- aer curat langa padure in sat pangaraciur 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 €

<http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html>

10

Comparabila B

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

OLX.ro

oferta: teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html



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

Piatra Neamt, judet Neamt | Adăugat La 19:29, 12 mai 2016, Numar ofertă: 72986616



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

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

1/4

Comparabila C

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

05.06.2016

id: 6gdfc/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adauga La 15:42, 25 mai 2016, Numar anunt: 9532178



etc.

Ofetim 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 m ²
Pret	5 000 €

etc.

Contact data

Persoana de contact: **Iuliana**

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

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **Iulia777**

etc.

NR. 6/10.06.2016

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

IUNIE 2016

SINTEZA EVALUARII

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

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

Nr parcels	DESTINATIA	SUPRAFETE PE UTILITATI					TOTAL
		construita		transport	retele	libera	
		Sc	SD	St	Str	Sl	
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 inspectiei: 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, fotografiile 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 DESEMNA TI	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 relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii 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 funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanță cu reglementările standardelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și GLOSARUL 2015

De asemenea, certificăm faptul că în derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat și verificat (la cerere și cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) în conformitate cu Standardele de Practică în Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul activului, în calitate de client și destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate al activului evaluat este transferabil și marketabil. Descrierea legală a activului, realizată 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 activul 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 valorilor 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 DESEMNAI

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 prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți."

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 aceea 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 valoarea 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 comentata 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 – Cadru 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 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 semnatori ai raportului;
- IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii 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 evaluării îl constituie activul, situat în Sat Ceahlau, Județul Neamț, ce este format din teren în suprafață de 1.334 mp, compus din Bazin compensator C.H.E.M.P. Ceahlau.

2.1.2. Situația juridică

Dreptul de proprietate este deplin în favoarea SC HIDROELECTRICA SA .

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat în partea vest a județului Neamț, în Sat Ceahlau. Zona analizată este una mixtă, rezidențială/industrială, întâlnindu-se deopotrivă locuințe individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

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

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Zona este deservită de mijloace de transport în comun: autobuze



2.1.5 Vecinatati

Vecinatatiile sunt satele învecinate sunt (Bistricioara, Grinties) zona rezidențială unde predomină case bătrânești, dar și nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrică, apă curentă și canalizare.

2.2 DESCRIEREA PROPRIETATII

DESCRIEREA ACTIVULUI

Terenul evaluat are o suprafață de 1.334 mp. Pentru determinarea valorii juste a terenului au fost luate în calcul terenurile acum libere de construcții. Pentru cele care au construcții pe ele sau amenajări specifice, s-a considerat că prețul de vânzare pe mp este egal cu costul amenajărilor pentru ca terenul să fie liber de construcții.

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 utilizare 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 capitolele 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 este 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 indeplinească 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 analiza 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 piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții 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- m ²	1,334.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m ²		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 CEHLAU 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
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 evaluarii 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 proprietatii 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

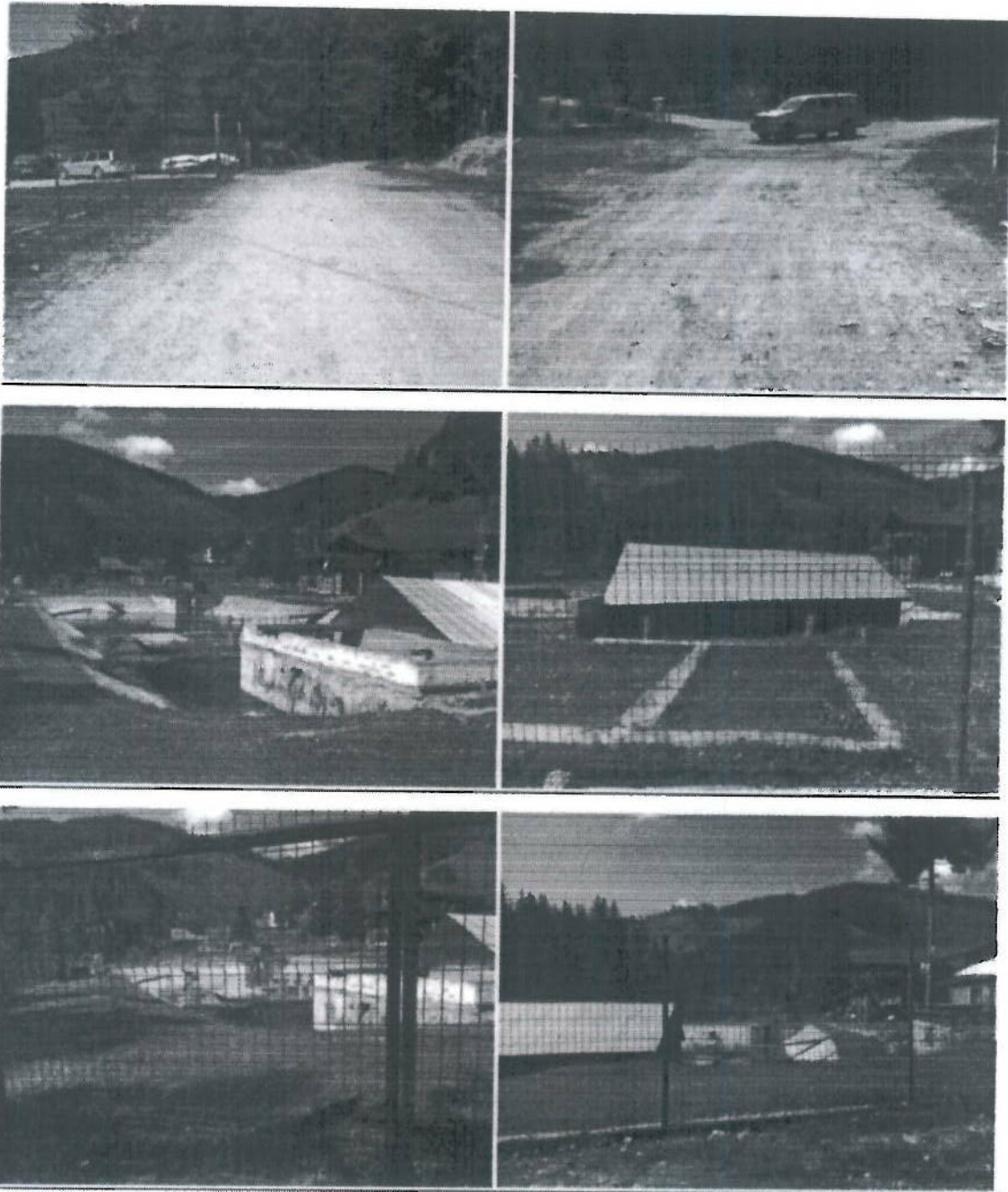
Valoarea nu contine TVA

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 3 Fotografii



ANEXA 4: COMPARABILELE PROPRIETATII

Comparabila A

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

18.08.2016

<http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html>



Teren zona deosebita loc unicat

Pangaractor, judet Neamt | Adaugat la 21.06, 25 mai 2016, Numar anunt: 69482974

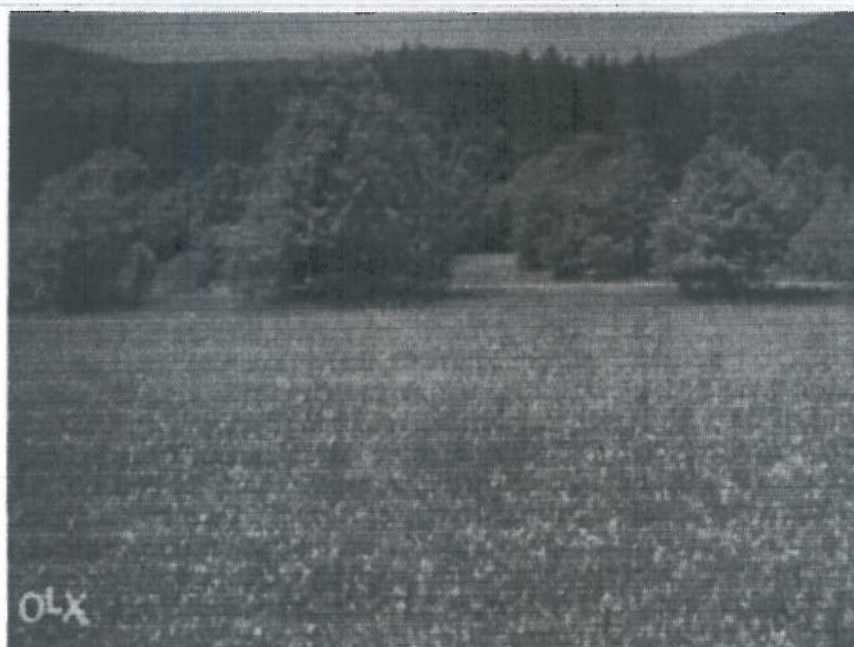


Foto:

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

Extremitati / Intrebitan	intravilan
Suprafata	800 m ²
Pret	5 000 €

<http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html>

109

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

06.06.2019

de raspundere si raspundere la urmasii - CD/DM.html

Contact data

Persoana de contact: **george**

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

Telefon: **0773 340 019**

de raspundere si raspundere la urmasii - CD/DM.html

22

20

Comparabila B

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

06.06.2016

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



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

Piatra Neamt, judet Neamt | Adaugat La 19.09.12 mai 2016, Numar anunt: 7238616



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

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

1/4

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

01.05.2016

http://www.piatra-neamt.ro/ro/evaluare-imobiliare-35843660-imp-piata-neamt-010516.html

Suprafata

3 950 m²

Preț

15 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Mihai**

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

Telefon: **0761 691 285**



http://www.piatra-neamt.ro/ro/evaluare-imobiliare-35843660-imp-piata-neamt-010516.html

24

Comparabila C

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

06.06.2016

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html>



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adauga La 15:42, 26 mai 2016, Numar anunt: 50522178



Ofertim 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

Locul de intalnire: Pangarati, judet Neamt

Telefon: 0740 707 697

Yahoo Messenger: iulia777

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html>

1/1

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 Pingaraci, judetul Neamt, formata din teren in suprafata de 1.369 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Pingaraci 1, platforma nebetonata, deversor.

SUPRAFETE REZULTATE DIN MASURATORI TOPOGRAFICE - TABEL DESFASURATOR

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

Tipul de valoare: valoarea justa
Scopul evaluării: inregistrarea valorilor activului evaluat in raporturile financiare ale beneficiarului
Data inspectiei: 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, fotografiile 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 DESEMNIATI	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 ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in 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 in concordanta cu reglementarile standardelor adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania in 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele si cu metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta a evaluarii, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare si SEV 300 - Evaluari pentru raportare financiara, la care se adauga Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "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 utilizările 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 valorilor 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 prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți."

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 aceea 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 valoarea 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 comentata 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 – Cadru 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 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 semnatori ai raportului;
- IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisile 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 evaluării îl constituie activul, situat în Sat Pingaraci, Județul Neamț, ce este format din teren în suprafața de totală 1.369 mp, compus din Bazin Compensator C.H.E.M.P. Pingaraci 1, platforma nebetonată, deversor.

2.1.2 Situația juridică

Dreptul de proprietate este deplin în favoarea SC HIDROELECTRICA SA .

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atașate.

2.1.4 Localizare

Activul este situat în partea vest a județului Neamț, în sat Pingaraci. Zona analizată este una mixtă, rezidențială/industrială, întâlnindu-se deopotrivă locuințe individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

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

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Zona este deservită de mijloace de transport în comun: autobuze



2.1.5 Vecinatati

Vecinatatiile sunt satele învecinate (Vaduri, Agarcia, Bistrita, Pangarati) zona rezidențială unde predomină case bătrânești, dar și nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrică, apă curentă și 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 aceasta 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 pietele 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 pietele 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 creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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 creditele 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 genereaza 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 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 cotationi 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, nesiguranta 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 utilizare 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 capitolele 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 este 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 indeplinească 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 evaluarii 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 proprietatii 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 3 Fotografii



ANEXA 4: COMPARABILELE PROPRIETATII

Comparabila A

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

05-08-2016

da-rozelor1888-teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html



Teren zona deosebita loc unicat

Pangractor, Judet Neamt | Adaugat La 21:46, 25 mai 2016, Numar anunt: 68402934



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

Extremitati / Intravilan	Intravilan
Suprafata	900 m ²
Preț	5 000 €

ter-05a-imaginita-teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html

10

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

05.05.2016

http://www.rozelpiatra-neamt.ro/evaluare-constructii-locuiri-privat-ID400UM.html

Titlu
Contact data

Persoana de contact: **george**

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

Telefon: **0773 340 019**

Titlu

http://www.rozelpiatra-neamt.ro/evaluare-constructii-locuiri-privat-ID400UM.html

20

20

Comparabila B

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

05.05.2016

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



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

Piatra Neamt, judet Neamt | Adaugat La 19.29, 12 mai 2016, Numar anunt: 72395614



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.
Prețu este 15000 euro negociabil.

Extravilan / Intravilan intravilan

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

1/4

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

08.08.2016

http://piata.rozarietilor.ro/raza/raza-de-vanzare-3950-mp-pargosilor-com-pargosil-neamt-ID-47,pe.html

Suprafata

3 950 m²

Preț

15 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Mihai**

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

Telefon: **0761 691 285**



http://piata.rozarietilor.ro/raza/raza-de-vanzare-3950-mp-pargosilor-com-pargosil-neamt-ID-47,pe.html

2/4

08.08.2018

dr. /subscriptia p=23 d/20-0-0-000-0-000-mp-pangra s/lti-com-pangra d-neamt-IC4FLpe.html



http://subscriptia p=23 d/20-0-0-000-0-000-mp-pangra s/lti-com-pangra d-neamt-IC4FLpe.html

34

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

Comparabila C

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

06.06.2016

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html>



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adauga la favorite | 26 noi 2016, Numar anunt: 52522178



Ofertim 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

Locul de intalnire: Pangarati, judet Neamt

Telefon: 0740 707 697

Yahoo Messenger: iulia777

<http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html>

1/1

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. Pingaracior 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 inspecției: 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 integrantă din raportul de evaluare și trebuie citită împreună cu acesta.

Raportul este structurat după cum urmează: (1) Parte introductivă; (2) Premise ale evaluării – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atât proprietatea obiect cât și informații de piață; (4) Analiza datelor – conține metodele de evaluare aplicate, rezultatele obținute, reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (5) Anexe – cuprind elemente care susțin argumentele prezentate în Raport și anume: plan de amplasament și delimitare a proprietății, hărți pentru localizare, fotografiile ale proprietății la data evaluării, 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 DESEMNAȚI	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 ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in 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 in concordanta cu reglementarile standardelelor adoptate de Conferinta Nationala a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania in 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele si cu metodologia de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta a evaluarii, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare si SEV 300 - Evaluari pentru raportare financiara, la care se adauga Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile si GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "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 destinatari 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 utilizările 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 activul 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 atata vreme cat principalele premise 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 valorii 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 transformare, 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 DESEMNAȚI

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 prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți."

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 societatiilor 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 aceea 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 valoarea 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 comentata 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 – Cadru 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”.

Deși 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 transformare, 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 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 semnatori ai raportului;
- IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii 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 evaluării îl constituie activul, situat în Sat Pingaraci, Județul Neamt, ce este format din teren în suprafață de 356 mp, compus din teren C.H.E.M.P. Pingaraci 1, stație de transformare, canal evacuare, platforma nebetonată, platforma nebetonată.

Situatia juridica

Dreptul de proprietate este deplin în favoarea SC HIDROELECTRICA SA .

2.1.2 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

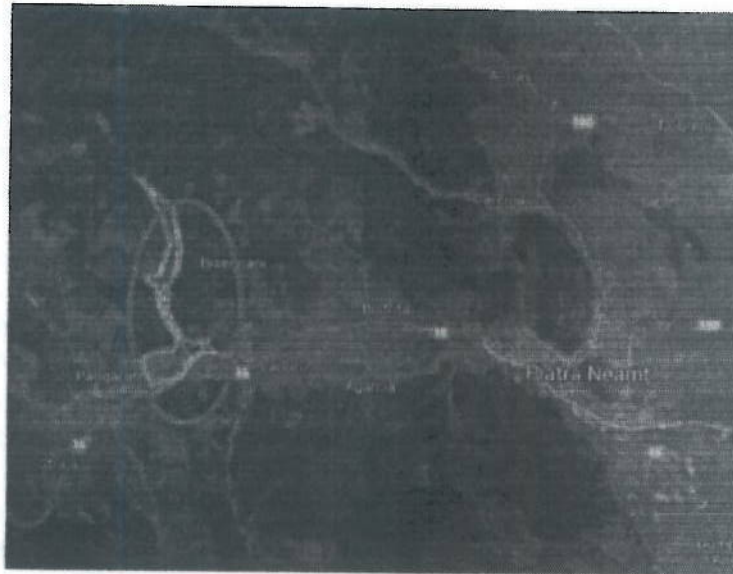
2.1.3 Localizare

Activul este situat în partea vest a județului Neamt, în sat Pingaraci. Zona analizată este una mixtă, rezidențială/industrială, întâlnindu-se deopotrivă locuințe individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

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

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Zona este deservită de mijloace de transport în comun: autobuze



2.1.4 Vecinatati

Vecinătățile sunt satele învecinate (Vaduri, Agarcia, Bistrita, Pangarati) zona rezidențială unde predomină case bătrânești, dar și nou construite.

2.1.5 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrică, apă curentă și 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 Imobillara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta 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 pietele 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 pietele 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 creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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 Pangaraci. 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 genereaza aceasta cerere, anume:

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

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata 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 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 cotate 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, nesiguranta 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 utilizare 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 capitolele 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 este 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 indeplinească 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 analiza 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 aceeaasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții 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- m ²	356.00	800.00	3,950.00	959.00
Pret oferta €/m ²		6	4	5
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		5	3	4
<i>Drept de proprietate</i>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		5.3	3.2	4.4
<i>Conditii de finantare</i>	la piata	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
<i>Conditii de vanzare</i>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
<i>Conditii de piata</i>	May-16	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	3	4
<i>Localizare</i>	CHEMP PINGARACIOR 1	Pingaracior	Pingaracior	Pingarati
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-1	0	0
<i>Acces/ Vizibilitate</i>	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<i>Utilizare</i>	mixta	mixta	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
<i>Incadrare/Indicatori urbanistici</i>	S+P	S+P	S+P	S+P
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<i>Utilitati</i>	Toate	Electricitate	Electricitate	Electricitate
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		1	0	0
<i>Suprafata</i>	356	800	3,950	959
Ajustare		0%	-10%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<i>Alte ajustari</i>	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Ajustare neta		0	0	0
ajustare bruta		0%	-5%	0%
		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 evaluarii 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 proprietatii 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

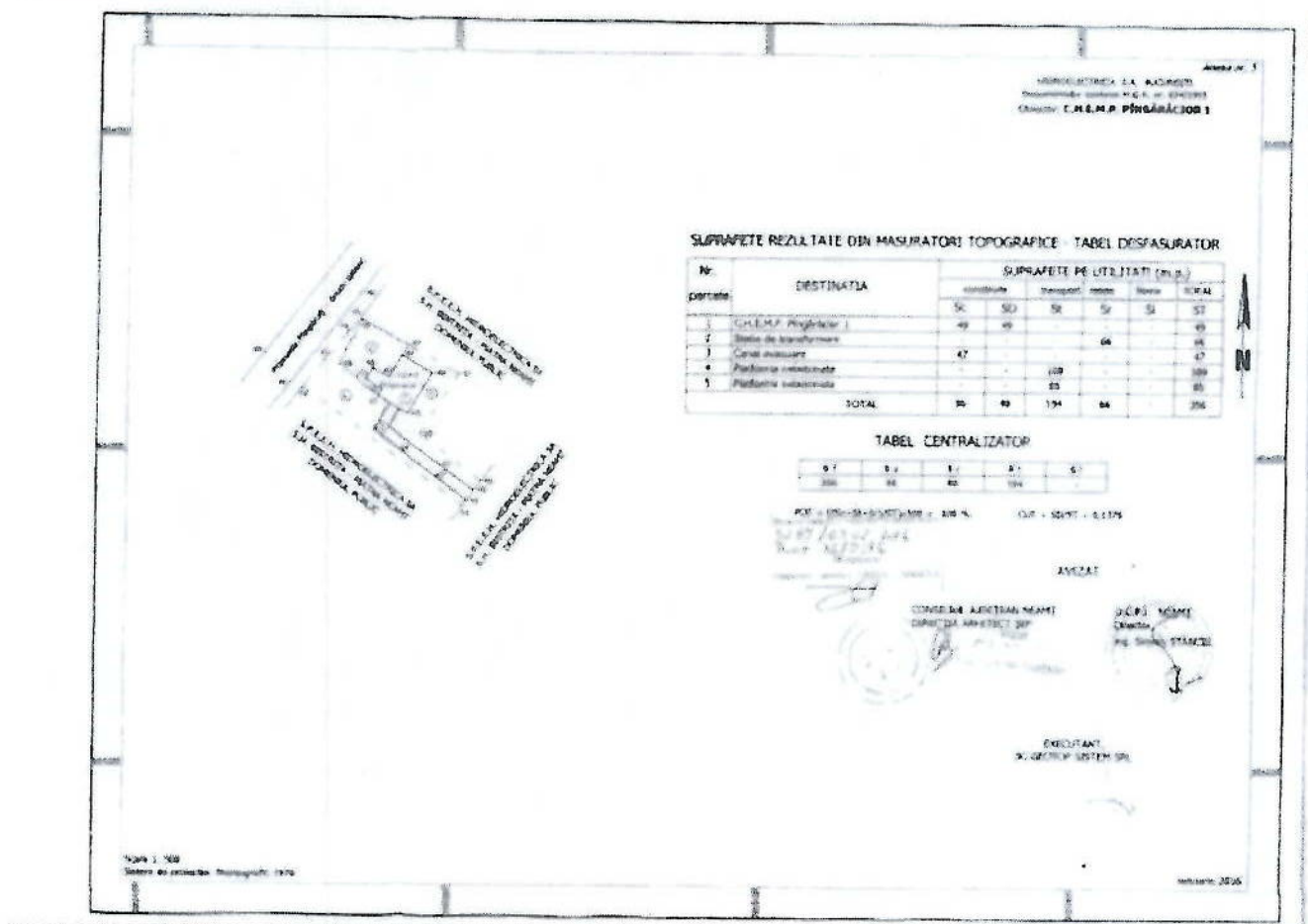
Valoarea nu contine TVA

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

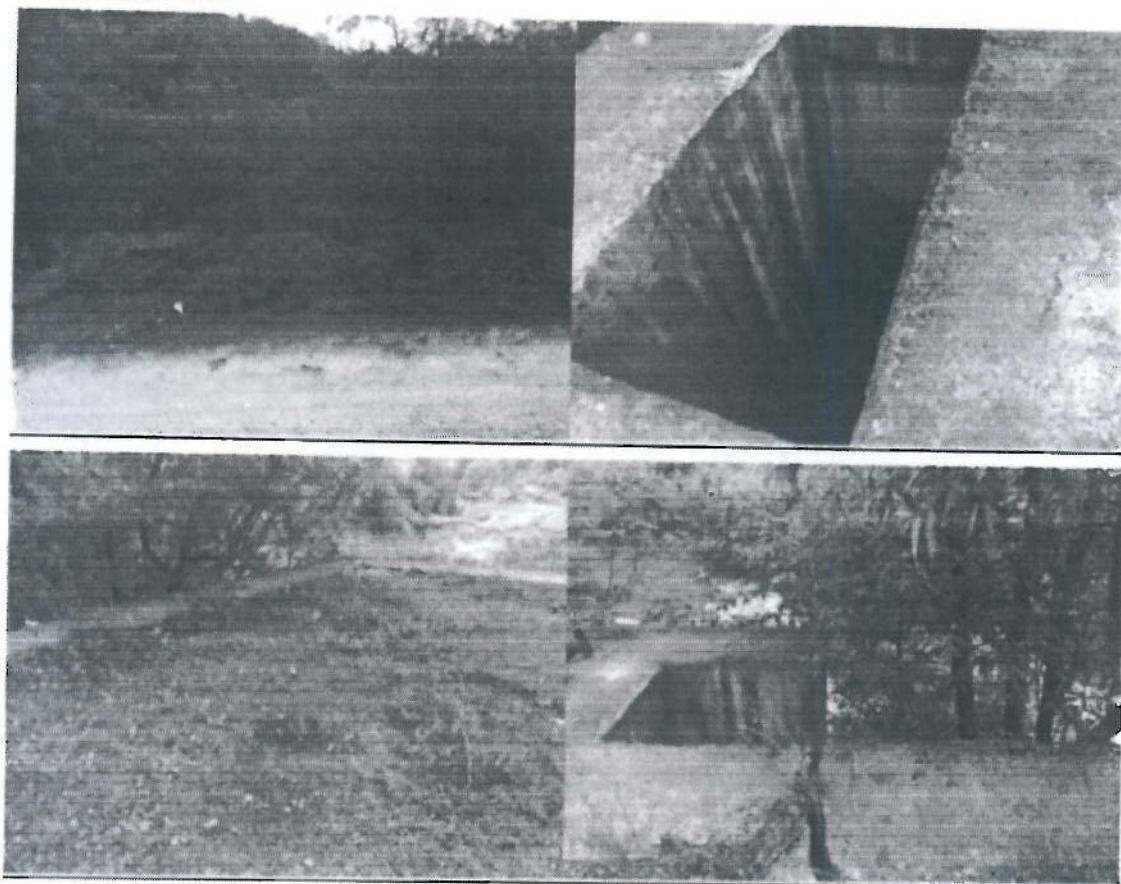
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016



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>

06.06.2016

http://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: 58402974



Vand teren intravilan-vedere pitoreasca deosebita. - ideal cabana casa de locuit sau pensiune turistica sosea asfaltata -multa fructe- 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 .

Extremitati / tabacii	pevitan
Suprafata	600 m ²
Pret	5 000 €

<http://olx.ro/oferta/teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html>

10

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

08.08.2016

http://www.rozelpiatra-neamt-donutaria-romania-ROZELM.html

Contact data

Persoana de contact: **george**

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

Telefon: **0773 340 019**

http://www.rozelpiatra-neamt-donutaria-romania-ROZELM.html

20

20

Comparabila B

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

26.06.2016

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



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

Piatra Neamt, judet Neamt | Adaugat La 19.09, 12 mai 2016, Numar anunt: 72395616



OPRE

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

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

1/4

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

06.06.2016

<http://ro.olx.ro/ro/real-estate/land/for-sale/35843660-no-charge-plot-with-pasture-neamt-047124.html>

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**



<http://ro.olx.ro/ro/real-estate/land/for-sale/35843660-no-charge-plot-with-pasture-neamt-047124.html>

24

03.06.2016

de realizarea proiectului de evaluare a terenului situat în comuna Piatra Neamt, Jud. Neamt



01x

de realizarea proiectului de evaluare a terenului situat în comuna Piatra Neamt, Jud. Neamt

34

Comparabila C

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

06.08.2016

[de.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html](http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-com-pangarati-3-loturi-ID6gdfc.html)



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adauga La 15:42, 26 iul 2016, Numar anunt: 5022178



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**

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

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **Iulia777**

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					TOTAL
		construita		transport	retele	libera	
		Sc	SD	St	Sr	SI	
1	C.H.E.M.P. Pingaracior 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 inspectiei: 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, fotografiile 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 DESEMNIATI	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 relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii 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 funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei terțe persoane.

1.2 CONFORMITATEA CU STANDARDELE

Prin prezenta, confirmam ca analizele, opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate realizat în concordanță cu reglementările standardelor adoptate de Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România în 2015 (STANDARDELE ANEVAR 2015), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință a evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară, la care se adaugă Ghidul de Evaluare ANEVAR - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și GLOSARUL 2015

De asemenea, certificam faptul că în derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat".

Prezentul Raport poate expertizat și verificat (la cerere și cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) în conformitate cu Standardele de Practică în Evaluare.

Evaluator Autorizat

AZOITEI IOANA

LEGITIMATIE 18316/2016



1.3 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.3.1 Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul activului, în calitate de client și destinat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că 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 activul 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 atata 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 valorii 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 prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

Metodologia de evaluare pentru raportare financiara se regaseste in 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 aceea 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 valoarea 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 comentata 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 – Cadru 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 între 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 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 semnatori ai raportului;
- IV. pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii 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 evaluării îl constituie activul , situat în Sat Pingaracior, Județul Neamt, ce este format din teren în suprafața de 267 mp, compus din C.H.E.M.P. Pingaracior 2, platforma nebetonată.

2.1.2. Situația juridică

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

2.1.3 Proprietarul

SC HIDROELECTRICA conform documentelor atasate.

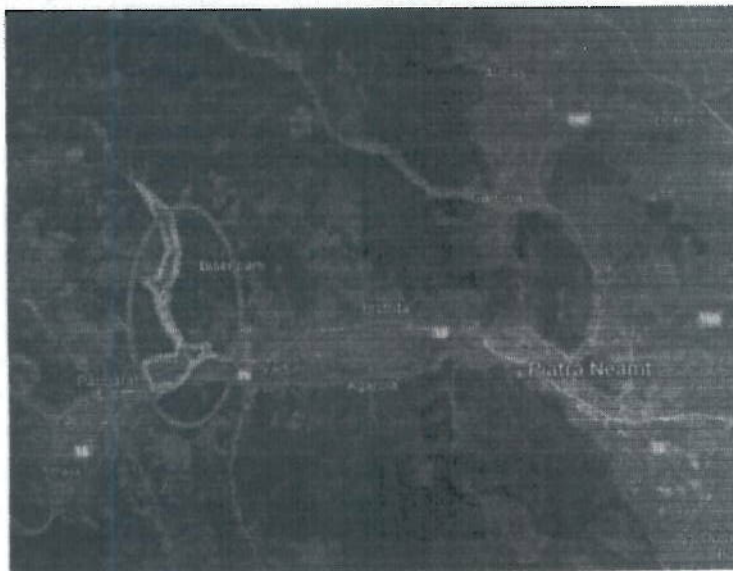
2.1.4 Localizare

Activul este situat în partea vest a județului Neamt, în sat Pingaracior. Zona analizată este una mixtă, rezidențială/industrială, întâlnindu-se deopotrivă locuințe individuale, case de locuit cu un RI de max. P+2E.

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

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate

Zona este deservită de mijloace de transport în comun: autobuze



2.1.5 Vecinatati

Vecinatatiile sunt satele invecinate (Vaduri, Agarcia, Bistrita, Pangarati) zona rezidențială unde predomină case bătrânești, dar și nou construite.

2.1.6 Utilitati

Amplasamentul este racordat la energie electrică, apă curentă și 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 aceasta 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 pietele 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 pietele 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 creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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 genereaza aceasta cerere, anume:

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

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata 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 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 cotate 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, nesiguranta 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 utilizare 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 capitolele 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 este 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 indeplinească 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 piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții 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 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 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	-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 evaluarii 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 aproximarii 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 proprietatii 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

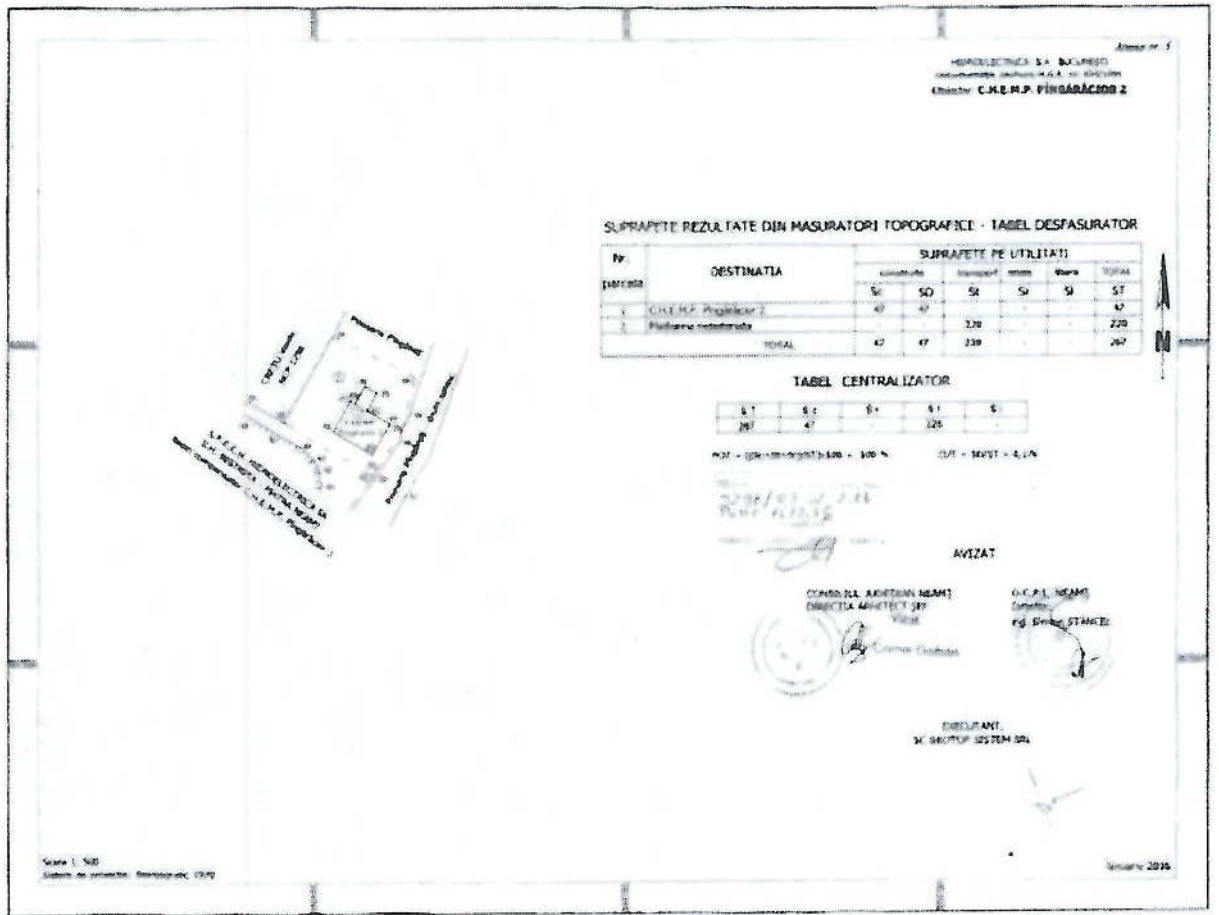
cursul valutar utilizat este cel comunicat de BNR la data evaluarii, respectiv 4,5063 Lei = 1 EURO

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
AZOITEI IOANA
LEGITIMATIE 18316 /2016

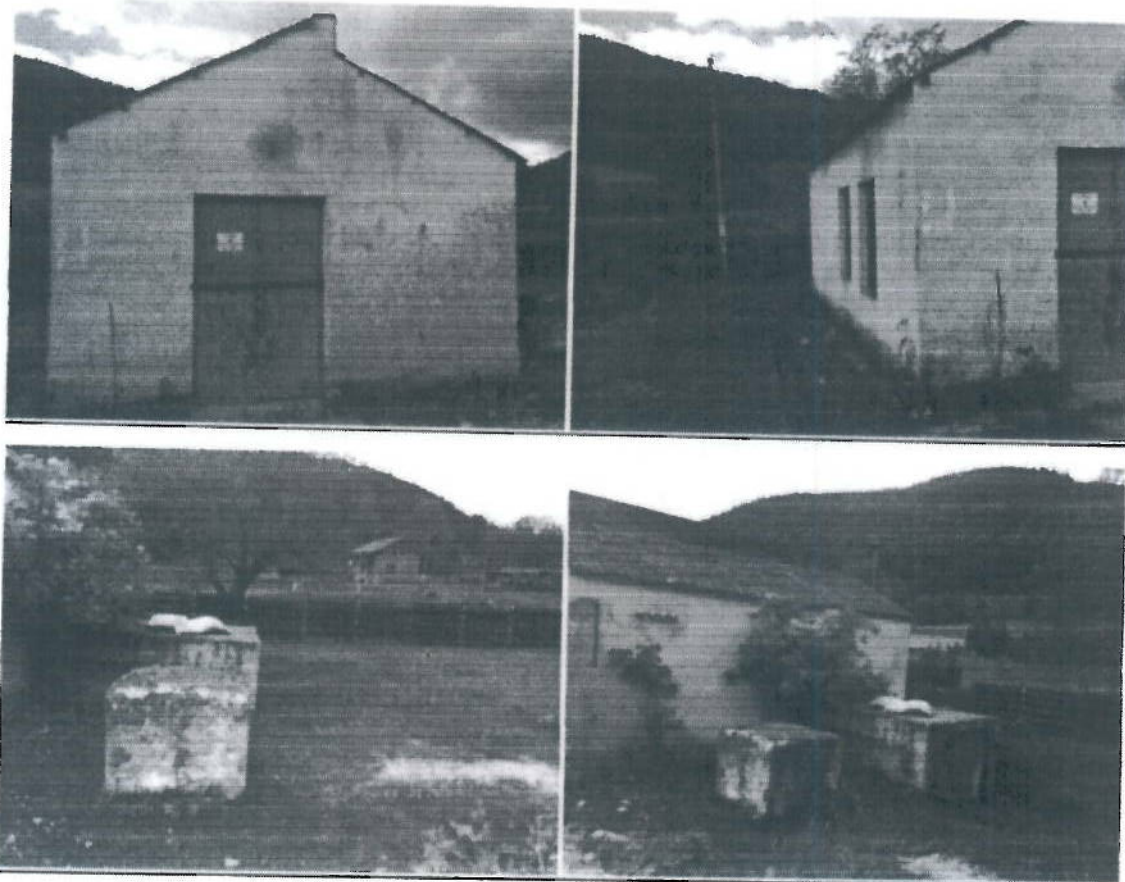


[Handwritten signature]

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>

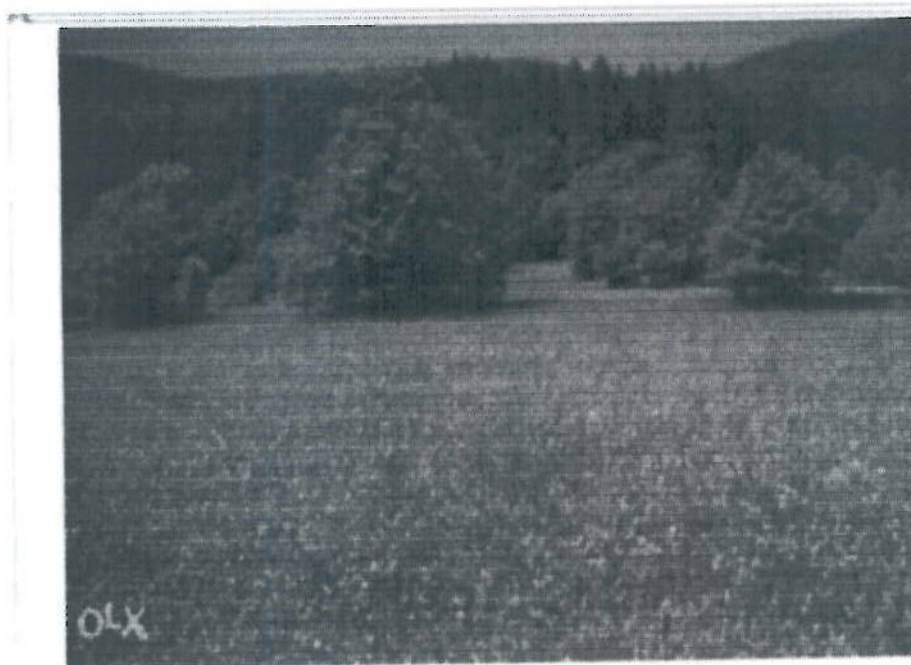
olx.ro

Id: oferte/144fa-teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html



Teren zona deosebita loc unicat

Pangaraciur, judet Neamt | Adaugat La 21:45, 25 mai 2016, Numar anunt: 58402974



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

Extremita / Intravilan	Intravilan
Suprafata	900 m ²
Prez	5 000 €

<http://olx.ro/oferte/144fa-teren-zona-deosebita-loc-unicat-ID4D0JM.html>

10

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

18.06.2016

http://www.rozaprivata.ro/area-clientilor/loc-urmas-D4000M.html

Contact data

Persoana de contact: **george**

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

Telefon: **0773 340 019**

http://www.rozaprivata.ro/area-clientilor/loc-urmas-D4000M.html

20

20

Comparabila B

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

18.08.2016

olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-3950-mp-pangaracior-com-pangarati-neamt-ID4TLpe.html



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

Piatra Neamt, judet Neamt | Adaugat La 19:29, 12 mai 2016, Numar anunt: 12395616



Vând teren intravilan în suprafață de 3950 mp în sat Pângărăcior, com. Pângărăți, 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

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

1/4

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

05.08.2018

http://www.olx.ro/ro/proprietate-avere-teren-avere-terestra-35843660-proprietate-avere-teren-avere-terestra-35843660.html

Suprafata

3 550 m²

Preț

15 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Mihai**

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

Telefon: **0761 691 285**



http://www.olx.ro/ro/proprietate-avere-teren-avere-terestra-35843660-proprietate-avere-teren-avere-terestra-35843660.html

2/4

Comparabila C

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

06.06.2016

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



Teren intravilan in Com Pangarati _ 3 loturi

Pangarati, judet Neamt | Adauga LA 1542, 25 mai 2016, Numar anunt: 92522178



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
Prot	5 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Iuliana**

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

Telefon: **0740 707 697**

Yahoo Messenger: **iulia777**