

RAPORT DE EVALUARE
NR.008/3/CNIREV/2025 a bunului imobil
(teren intravilan categoria de folosință curți construcții)
pentru concesionare

Primăria comunei Măgura, cu sediul în str. Principală, nr.117, sat Măgura, Comuna Măgura, județul Teleorman, cod poștal 147190, având CIF 4652775, cu telefon 0247320689, fax 0247320689, reprezentată prin Ionescu Atanase, având funcția de primar, numită în cele ce urmează CLIENT și PROPRIETAR

Evaluator, prestator: CRIȘTIU-NINU I. IOAN-RĂZVAN – EXPERT EVALUATOR, în calitate de persoană fizică autorizată, având C.I.F. 52432206, reprezentat prin ing. CRIȘTIU-NINU IOAN-RĂZVAN, având calitatea de Evaluator autorizat Membru Titular A.N.E.V.A.R. legitimație nr.11891 specializarea E.I. / EP.I. / E.B.M., Mobil: +40745664824 +40723352101 e-mail:razvan.cristiu@gmail.com, numita în cele ce urmează PRESTATOR

Denumire proprietate evaluată:

Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman

Adresa proprietății: T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura județul Teleorman

Data evaluării/raportului/evaluării: la 23 septembrie 2025

Curs de referință : la 23 septembrie 2025 5,0764 lei/1euro

Scopul evaluării: Estimarea nivelului minim al redevenței anuale pe baza chiriei de piață pentru concesionare

CMBU, Utilizare actuală, Destinație: teren intravilan categoria de folosință curți construcții bun din domeniul privat de interes local al comunei Măgura, județul Teleorman

Caracteristicile proprietății imobiliare evaluate:
Teren intravilan categoria de folosință curți construcții

Denumire imobil de evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea de inventar bun imobil la 23 septembrie 2025	Nivelul minim al redevenței anuale la 23 septembrie 2025
Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman	3287	59.389,0lei/ 3287mp	2.406,0lei/1an/ 3287mp

CRIȘTIU-NINU I. IOAN-RĂZVAN – EXPERT EVALUATOR având C.I.F. 52432206

Certificat de înregistrare fiscală seria A nr.1303471 eliberat la 03.09.2025

cu sediul în Municipiul Roșiori de Vede, str. Mihail Kogălniceanu, nr.86C, cod poștal 145100, Județul Teleorman

cont Iban nr. RO85BRMA350102573951RO01 deschis la EXIM BANCA ROMANEASCA SA sucursala Alexandria, Județul Teleorman

Raportul de evaluare este întocmit de : ing. CRIȘTIU-NINU IOAN-RĂZVAN, având calitatea de Evaluator autorizat Membru Titular

A.N.E.V.A.R. legitimație nr.11891 specializarea E.I. / EP.I. / E.B.M., cu specialitatea inginer și jurist, posesor al certificatelor de atestare expert

evaluator ANEVAR : nr.4086/26.03.2003 (evaluare întreprinderi), nr. 411/29.11.2005 (evaluare bunuri mobile), nr.183/26.03.2006 (evaluare bunuri

imobile), Mobil: +40745664824 e-mail:razvan.cristiu@gmail.com



PARTEA 1. INTRODUCERE

1.1. Scrisoare de transmitere

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Utilizare desemnată(scopul evaluării SEV100/2022) identifică motivul/motivele pentru care este estimată valoarea, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării iar efectuarea prezentului raport *este estimarea nivelului minim al redevenței anuale pe baza chiriei de piață a proprietății imobiliare* menționată mai sus *în scopul concesiunii*.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este ca NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI ANUALE pe baza chiriei de piață, a proprietății imobiliare este:

Denumire imobil de evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea de inventar bun imobil la 23 septembrie 2025	Nivelul minim al redevenței anuale la 23 septembrie 2025
<i>Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman</i>	3287	59.389,0lei/ 3287mp	2.406,0lei/1an/ 3287mp

estimat la data de 23 septembrie 2025 pentru curs BNR de 5,0764lei/1euro (prețul nu conține TVA) Opinia precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată tinând seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea maximă estimată a proprietății în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate;
- Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



1.2. CUPRINS

Partea 1 – Introducere

- 1.1. Scrisoare de transmitere
- 1.2. Cuprins
- 1.3. Sinteza
- 1.4. Certificare

Partea 2 – Termenii de referință ai evaluării

- 2.1. Identificarea și competențele evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați
- 2.3. Utilizare desemnată motivul (motivele) evaluării și Premisa valorii
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- 2.5. Tipul valorii
- 2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare
- 2.11. Declararea conformității cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

2. Partea 3 – Prezentarea datelor

- 3.1. Date despre localizare: analiza zonei
- 3.2. Descrierea proprietății

4. Partea 4 – Analiza pieței imobiliare

- 4.1. Aria pieței
- 4.2. Analiza cererii
- 4.3. Analiza ofertei
- 4.4. Analiza echilibrului pieței
- 4.5. Concluzii privind analiza pieței specifice

5. Capitolul 5 - Analiza celei mai bune utilizări

6. Capitolul 6 – Evaluarea proprietății

- 6.1. Metodologia de evaluare
- 6.2. Abordarea prin piață

7. Capitolul 7 - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- 7.1. Analiza rezultatelor
- 7.2. Concluzia asupra valorii

Anexe

Anexa 1: Fișa evaluare

Anexa 2: Extrase de piață comparabile chirii

Anexa 3: Extras CF

Anexa 4: Plan de încadrare în zonă conform PUG

Anexa 5: Extras plan OCPI

Anexa 6: Extras plan Google Maps

Anexa 7: Fotografii

Anexa 8: Documente atestare evaluator



1.3. SINTEZA RAPORTULUI:

Primăria comunei Măgura, cu sediul în str. Principală, nr.117, sat Măgura, Comuna Măgura, județul Teleorman, cod poștal 147190, având CIF 4652775, cu telefon 0247320689, fax 0247320689, reprezentată prin Ionescu Atanase, având funcția de primar, numită în cele ce urmează CLIENT și PROPRIETAR			
Evaluator, prestator: CRIȘTIU-NINU I. IOAN-RĂZVAN – EXPERT EVALUATOR , în calitate de persoană fizică autorizată, având C.I.F. 52432206, <i>reprezentat prin ing. CRIȘTIU-NINU IOAN-RĂZVAN, având calitatea de Evaluator autorizat Membru Titular A.N.E.V.A.R. legitimație nr.11891 specializarea E.I. / EP.I. / E.B.M., Mobil: +40745664824 +40723352101 e-mail: razvan.cristiu@gmail.com, numita în cele ce urmează PRESTATOR</i>			
Denumire proprietate evaluată: Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman			
Adresa proprietății: T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura județul Teleorman			
Data evaluării/raportului/evaluării: la 23 septembrie 2025			
Curs de referință: la 23 septembrie 2025		5,0764 lei/leuro	
Scopul evaluării: Estimarea nivelului minim al redevenței anuale pe baza chiriei de piață pentru concesiune			
CMBU, Utilizare actuală, Destinație: teren intravilan categoria de folosință curți construcții bun din domeniul privat de interes local al comunei Măgura, județul Teleorman			
Caracteristicile proprietății imobiliare evaluate: Teren intravilan categoria de folosință curți construcții			
Denumire imobil de evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea de inventar bun imobil la 23 septembrie 2025	Nivelul minim al redevenței anuale la 23 septembrie 2025
Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman	3287	59.389,0 lei/3287mp	2.406,0 lei/1 an/3287mp

CRIȘTIU-NINU I. IOAN-RĂZVAN – EXPERT EVALUATOR având C.I.F. 52432206

Certificat de înregistrare fiscală seria A nr.1303471 eliberat la 03.09.2025

cu sediul în Municipiul Roșiori de Vede, str. Mihail Kogălniceanu, nr.86C, cod poștal 145100, Județul Teleorman

cont Iban nr. RO85BRMA350102573951RO01 deschis la EXIM BANCA ROMANEASCA SA sucursala Alexandria, Județul Teleorman

Raportul de evaluare este întocmit de: **ing. CRIȘTIU-NINU IOAN-RĂZVAN**, având calitatea de Evaluator autorizat Membru Titular

A.N.E.V.A.R. legitimație nr.11891 specializarea E.I. / EP.I. / E.B.M., cu specialitatea inginer și jurist, posesor al certificatelor de atestare expert

evaluator ANEVAR : nr.4086/26.03.2003 (evaluare întreprinderi), nr. 411/29.11.2005 (evaluare bunuri mobile), nr.1133/20.03.2006 (evaluare bunuri

imobile), Mobil: +40745664824 e-mail: razvan.cristiu@gmail.com



1.4. CERTIFICARE

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, înglobează cea mai nouă ediție a *Standardelor Internaționale de Evaluare* (IVS - International Valuation Standards), ediția 2024, și un standard din *Standardele Europene de Evaluare* (EVS - European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

Standardele generale se aplică tuturor activelor și datorilor și reprezintă baza pentru orice evaluare. Standardele pentru active, față de Standardele generale, prevăd cerințe suplimentare pentru tipuri specifice de active și datorii.

Care sunt conforme cu *Standardele Internaționale de Evaluare* (*International Valuation Standards - IVS*)

Conformitatea cu Standardele de evaluare a bunurilor¹ (SEV) înseamnă respectarea Standardelor generale, a Standardelor pentru active aplicabile și a Anexelor aferente.

Ghidul DE EVALUARE - GEV 630 este elaborat pentru a oferi suport evaluatorilor și utilizatorilor de rapoarte de evaluare în înțelegerea și implementarea standardelor SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, prin detalierea unor aspecte privind metodologia de evaluare și trebuie înțeles ca fiind complementar cerințelor aplicabile evaluărilor de proprietăți imobiliare conținute în prezenta ediție 2025 a Standardelor de evaluare a bunurilor

Acest Ghid este aplicabil numai pentru derularea activității de evaluare a bunurilor imobile.

Evaluarea bunurilor imobile poate fi realizată numai de către evaluatorii autorizați care dețin specializarea evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), conform legislației aplicabile în România. Evaluarea acestui tip de bunuri nu poate fi realizată în nicio circumstanță de către evaluatorii autorizați care nu dețin specializarea EPI.

În situația în care evaluarea este realizată de o firmă membru corporativ, aceasta trebuie să includă în echipă cel puțin un evaluator cu specializarea EPI

În contextul prezentului Ghid, conceptele de bun imobil și proprietate imobiliară sunt echivalente.

Prin evaluarea proprietăților imobiliare se înțelege orice activitate de evaluare care are ca subiect al evaluării o proprietate imobiliară sau una dintre componentele acesteia (teren sau construcții).

Prin termenul de construcții se face referire atât la clădiri, cât și la construcții speciale.

În general, bunurile imobile au atașate elemente de natură mobilă care contribuie direct la funcționalitatea lor.

Pentru a decide dacă un element reprezintă un bun mobil sau dacă face parte din proprietatea imobiliară în care se regăsește, se pot utiliza următoarele criterii de identificare și analiză:

- modul în care este fixat elementul respectiv pe/în proprietatea imobiliară - în general, un element este considerat bun mobil dacă acesta poate fi demontat fără a prejudicia grav proprietatea imobiliară sau însuși elementul demontat;
- caracterul elementului și adaptarea lui la proprietatea imobiliară - elementele care sunt construite special pentru a fi folosite în anumite clădiri sau sunt instalate pentru a servi scopului pentru care a fost edificată construcția respectivă sunt, în general, considerate elemente permanente ale construcției;
- intenția celui care atașează elementul respectiv - în mod frecvent, termenii contractului de închiriere specifică dacă elementul respectiv este permanent sau dacă va fi demontat cândva, în viitor.

În funcție de utilizarea desemnată a evaluării poate fi adecvată sau nu alocarea valorii estimate pentru bunul imobil evaluat pe elementele componente ale proprietății sau pe elementele constituente (inclusiv dotări) ale construcțiilor.

Rapoartele de evaluare vor purta parafa de evaluator valabilă la data emiterii acestora

Atunci când efectuează evaluări, evaluatorul trebuie să se conformeze:

10. Principiile evaluatorului

10.1 Etica *Evaluatorul* trebuie să urmeze principiile de etică integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism pentru a efectua o *evaluare* nepărtinitoare și a promova și păstra încrederea publică.

10.2 Competența *Evaluatorul* trebuie să dețină competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a finaliza o *evaluare* în mod adecvat.

10.3 Conformitatea cu standardele *Evaluatorul* trebuie să declare în raportarea evaluării standardele SEV utilizate pentru evaluare, precum și faptul că a realizat evaluarea în conformitate cu acestea.

10.4 Scepticismul profesional 20.1 Procesul de evaluare *trebuie* însoțit de proceduri de verificare a calității procesului (denumite „proceduri de verificare”).

20. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

20.1 Procesul de evaluare *trebuie* însoțit de proceduri de verificare a calității procesului (denumite „proceduri de verificare”).

20.2 Procedurile de verificare ajută să se identifice dacă *evaluările* sunt realizate în mod obiectiv, transparent, nepărtinitor și în conformitate cu SEV.

20.3 Amploarea procedurilor de verificare *ar trebui* să fie stabilită luând în considerare *utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, activul și/sau datoria* subiect și complexitatea *evaluării*.

20.4 Procedurile de verificare *ar trebui* să analizeze raționamentele aplicate în timpul *evaluării*, inclusiv din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism al acestora în estimarea *valorii*.

20.5 Procedurile de verificare *ar trebui* documentate. Documentația *ar trebui* să conțină suficiente detalii astfel încât să permită altui evaluator care aplică raționamentul profesional să înțeleagă eficiența procedurilor de verificare.

20.6 *Ar trebui* să existe o evaluare periodică a procedurilor de verificare, pentru a se asigura faptul că integritatea și caracterul complet al acestora sunt adecvate la *data evaluării*. Evaluarea periodică a procedurilor de verificare *ar trebui* documentată.

20.7 Dacă *evaluatorul* este capabil să abordeze *riscul evaluării*, atunci ar putea efectua proceduri de monitorizare cu privire la propriile politici și proceduri de conformitate și verificare.

20.8 *Evaluatorul* *ar trebui* să concluzioneze că nivelul *riscului evaluării*, supus procedurilor de verificare în vigoare, este



adecvat având în vedere *utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat*, caracteristicile *activului* sau *datoriei* subiect și complexitatea *evaluării*.

30.1 Dacă *evaluatorul* nu deține competențele tehnice, experiența, *informațiile* sau cunoștințele necesare pentru a efectua *evaluarea* în toate aspectele acesteia, este acceptabil să recurgă la sprijinul unui *specialist* sau al unui furnizor extern de servicii, cu condiția ca acest fapt să fie convenit între părți și prezentat în raportarea *evaluării*.

30.2 Înainte de a recurge la un *specialist* sau un *furnizor extern de servicii*, *evaluatorul trebuie* să evalueze și să documenteze competența și abilitățile *acestuia/acesteia*. Aspecte relevante în acest sens includ, fără a se limita la acestea, următoarele:

(a) experiența în tipul de activitate efectuată;

(b) certificarea profesională, licența sau acreditarea profesională a *specialistului* sau *furnizorului extern de servicii* în domeniul de interes;

(c) reputația și statutul *specialistului* sau *furnizorului extern de servicii* în domeniul de interes.

30.3 Atunci când este utilizat un *specialist* sau un furnizor extern de servicii, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă procesul și constatările *acestuia*, astfel încât, prin utilizarea raționamentului profesional, să poată stabili argumentele rezonabile care să îi permită să se bazeze pe munca *acestuia*.

40. Conformitatea cu standardele

40.1 Pentru a fi în conformitate cu SEV, *evaluarea trebuie* să respecte cerințele cuprinse în Standardele generale, Anexe, precum și în Standardele pentru active, dacă sunt aplicabile.

40.2 SEV cuprinde cerințe obligatorii care *trebuie* urmate pentru a se putea afirma că o *evaluare* a fost efectuată în conformitate cu SEV.

40.3 Anumite prevederi ale SEV nu recomandă sau nu obligă la parcurgerea anumitor etape, ci prezintă principiile și conceptele fundamentale care *ar trebui* luate în considerare la efectuarea unei *evaluări*.

40.4 Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și *jurisdicției evaluării*, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe *ar trebui* să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV.

40.5 Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod semnificativ natura procedurilor aplicate, *datele de intrare* și ipotezele utilizate și/sau *valoarea (valorile)*, *evaluatorul trebuie*, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul semnificativ prin care acestea diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că *jurisdicția* relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că *ar trebui* luată în considerare abordarea prin venit).

40.6 Oricare alte devieri ar face ca *evaluarea* să nu fie conformă cu SEV.

40.7 Pentru *activele* și/sau *datoriile* care intră sub incidența mai multor Standarde pentru active (SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, până la SEV 500 *Instrumente financiare*), *evaluatorul ar trebui* să urmeze Standardele generale și să explice, să argumenteze și să documenteze ce Standard(e) pentru active a(au) fost utilizat(e). De exemplu, atât SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, cât și SEV 500 *Instrumente financiare* se aplică mai multor tipuri de *active* și/sau *datorii*.

40.8 În anumite situații, *evaluatorul* i se poate solicita efectuarea unei *verificări a evaluării* în scopul determinării conformității acesteia cu SEV. În aceste situații *evaluatorul ar trebui* să se conformeze atât la SEV, cât și cadrului de verificare aplicabil, definit în termenii de referință ai *evaluării*.

50. Data intrării în vigoare

50.1 Prezenta versiune a Standardelor de evaluare a bunurilor este publicată la data de 15 aprilie 2025, având data intrării în vigoare 1 iulie 2025 pentru *evaluările* efectuate la această dată sau ulterior acesteia. ANEVAR permite adoptarea timpurie a standardelor, începând cu data publicării acestora.

50.2 Atunci când efectuează *evaluări* sau *verificări ale evaluării* având o *dată a evaluării* retrospectivă sau istorică, *evaluatorul ar trebui* să documenteze edițiile standardelor SEV:

- pe care și-a fundamentat *evaluarea* și
- care sunt aplicabile la *data evaluării*.

Glosar 2025(Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025):

Bunuri imobile (conform Codului Civil) Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prînse în rădăcini, construcțiile și orice altă lucrare fixată în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.

Clădire nerezidențială Clădire care nu este folosită în scop rezidențial

Client (clienți) (client(s)) Persoana care angajează *evaluatorul* pentru o anumită *evaluare*. „Clienții” pot fi interni (și anume, *evaluarea* efectuată pentru un angajator) sau externi (și anume, atunci când *evaluatorul* este angajat de o terță parte).

2. O parte care angajează contractual un *evaluador* pentru serviciile de evaluare

Construcții În înțelesul ghidului GEV 630, construcțiile sunt cele prevăzute în grupa 1 din *Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a f > mijloacelor fixe*, cu modificările ulterioare.

Contribuabil Persoană fizică sau juridică care deține în proprietate una sau mai multe clădiri pentru care datorează impozit, conform legii

Cost (costuri) Contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ.

Cost de nou Costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou. Potrivit reglementărilor naționale, la intrarea în entitate, un bun poate fi evaluat și înregistrat la costul de achiziție, dacă este achiziționat cu titlu oneros, la costul de producție, dacă este produs în entitate, la valoarea de aport, dacă reprezintă aport la capitalul social sau la valoarea justă, dacă este obținut cu titlu gratuit ori constatat plus la inventariere.

În sensul utilizat în SEV 300 și în GEV 620, costul istoric reprezintă costul inițial al unui activ în stare nouă, în momentul în care este pus prima dată în funcțiune.

Cost net/cost depreciat Costul de înlocuire/de reconstruire de nou minus deprecierea activului.

Data evaluării (*valuation date*) Momentul din timp la care este valabilă evaluarea.

Data raportului Data la care se emite raportul. Raportul va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. La această dată, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare. În cazul determinării valorii impozabile data raportului este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.

Date de intrare (*input*) Informații, ipoteze și ajustări considerate a fi relevante și analizate sau selectate de evaluator pentru a fi utilizate în evaluare în baza raționamentului profesional al acestuia.

Depreciere nerecuperabilă Depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Depreciere recuperabilă Orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic.

Durată de viață fizică a unei construcții Perioada de timp în care o construcție aferentă unei proprietăți imobiliare este de așteptat să existe fizic.

Durată de viață fizică a unei mașini/unui echipament/unei instalații (MEI) Numărul de ani estimați în care o MEI va putea fi utilizată fizic, până când deteriorările fizice ale acesteia o vor face inutilizabilă și fără a lua în considerare posibilitatea retragerii mai devreme din funcțiune din cauza deprecierei funcționale sau economice.

Elemente de comparație Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.

Evaluare Acțiunea sau procesul de determinare a unei concluzii asupra unei valori la o anumită dată realizată în conformitate cu SEV.1

Evaluarea garanțiilor Stabilirea valorii de piață (sau, după caz, a altor tipuri ale valorii cerute de instituțiile de credit prin instrucțiuni precise) pentru bunurile asupra cărora urmează a se constitui garanția sau aflate în portofoliul de garanții al instituției de credit.

Evaluare pentru garantarea împrumutului Elaborarea unui raport de evaluare în scopul garantării unui împrumut acordat de o instituție de credit.

Evaluator (*valuer*) O persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statutul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. În anumite jurisdicții pentru ca o persoană să poată exercita profesia de *evaluator*, se impune certificarea acesteia.

O persoană fizică sau juridică care are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.

Evaluator cu specializarea EBM Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea bunurilor mobile, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație

Evaluator cu specializarea EI Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea întreprinderii, a fondului de comerț și a altor active necorporale, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație

Evaluator cu specializarea EPI Persoană fizică, membru titular ANEVAR, cu competențe în evaluarea proprietăților imobiliare, dovedite cu legitimația și parafa emise de Asociație

Informații (*data*) Informații cantitative și calitative disponibile evaluatorului.

Informații observabile (*observable data*) Informații disponibile imediat participanților de pe piață cu privire la evenimente sau tranzacții curente, informații care sunt utilizate pentru estimarea valorii unui bun și/sau datorie

Inspecție O observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare ori examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului într-un serviciu de evaluare. Inspecția realizată de un evaluator este limitată de obicei la aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale. Inspecția realizată de un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuată de un profesionist (de exemplu, inginer în structura construcțiilor, arhitect ori inginer autovehicule).

Instalații Active care sunt combinate indisolubil cu alte active corporale și care pot include construcții specializate nepermanente, mașini și echipamente.

Membru corporativ ANEVAR Persoana juridică, constituită sub formă de societate comercială cu sediul în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene, care prestează servicii de evaluare și este interesată în promovarea și dezvoltarea profesiei de evaluator. Calitatea de membru corporativ se dovedește prin autorizația de membru corporativ emisă de ANEVAR.

Membru titular ANEVAR Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de ANEVAR.

Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de ANEVAR.

Metodă de evaluare În cadrul abordărilor în evaluare, un mod specific de estimare a valorii.

Mijloc fix Orice imobilizare corporală, care este deținută pentru a fi utilizată în producția sau în livrarea de bunuri sau în prestarea de servicii, pentru a fi închiriată terților sau în scopuri administrative, dacă are o durată normală de utilizare mai mare de un an și o valoare mai mare decât limita stabilită prin Hotărârea Guvernului.

Preț (*price*) Suma de bani sau alte contraprestații cerute, oferite sau plătite pentru un activ sau pentru transferul unei datorii. Prețul poate diferi de valoare.

Prețul bunurilor comparabile Se referă la prețurile de tranzacționare sau la prețurile din ofertele de vânzare ale

acestor bunuri.

Proprietate comparabilă Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

Rata (ratele) de actualizare (discount rate(s)) O rată a rentabilității utilizată pentru conversia unei sume de bani care urmează să fie plătită sau încasată

Rata de capitalizare pentru clădire Raportul dintre venitul aferent clădirii și valoarea clădirii; utilizată în tehnicile reziduale prin care venitul total aferent proprietății imobiliare se împarte în 1) venit aferent terenului și 2) venit aferent clădirii.

Rata de capitalizare pentru teren Raportul dintre venitul aferent terenului și valoarea terenului; utilizată în tehnicile reziduale prin care venitul total generat de proprietatea imobiliară se împarte în 1) venit atribuit terenului și 2) venit atribuit clădirii.

Rata de capitalizare totală Venitul net anual împărțit la preț sau valoare. Cunoscută și sub numele de *rată totală*.

Raționament profesional (professional judgement) Utilizarea cunoștințelor și experienței acumulate, precum și a judecății critice, pentru a lua o decizie în cunoștință de cauză.

Semnătură Dovedă personalizată care indică autenticitatea lucrării efectuate de evaluator și acceptarea responsabilității sale privind conținutul, analizele și concluziile din raport. Acolo unde în text apare termenul „semnătură” acesta poate fi interpretat și ca semnătură electronică certificată extinsă, în măsura în care părțile convin acest lucru. Termenul semnătură electronică este considerat termenul generic ce permite autentificarea unui document electronic. Se folosește generic termenul de „semnătură electronică” pentru a conferi neutralitate și pentru a nu limita prevederile la tehnologia criptografică actuală. Practic, semnătura electronică este echivalentă cu procesul de autentificare a unui document electronic printr-un certificat digital calificat.

Specialist(specialist) O persoană sau grup de persoane care are/au capacități tehnice, experiență și cunoștințe necesare pentru a realiza o evaluare sau a asista în realizarea unei evaluări sau a procesului de verificare și contestare. Specialistul poate fi angajat intern sau contestare. Specialistul poate fi angajat intern sau contractat extern

Standarde de evaluare în vigoare Standardele de evaluare aprobate de către ANEVAR și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare

Teren în exces Teren care nu este necesar pentru a deservi sau susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate fi sau nu aceeași cu cea mai bună utilizare a parcelei construite. Terenul în exces are potențialul de a fi vândut separat și trebuie evaluat ca activ individual.

Teren în surplus Teren care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual. Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și ar putea sau nu ar putea contribui la valoarea parcelei amenajate.

Teren viran Teren pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în stare sa naturală înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare a utilităților

Tipul (tipurile) valorii (basis (bases) of value) Ipotezele fundamentale pe care se bazează sau se vor baza valorile raportate (a se vedea SEV 102 Tipuri ale valorii, secțiunea 10).

Utilizare desemnată Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută și ca scopul desemnat.

Utilizator desemnat (intended user) 1. Orice terță parte, așa cum a fost ea identificată de către client și evaluator în termenii de referință ai evaluării ca utilizatori ai raportului de evaluare.

2. Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare. De exemplu, în cazul unui raport de evaluare angajat și plătit de către un client pentru a fi utilizat în legătură cu contractarea unui împrumut de la o bancă, banca respectivă poate fi un utilizator desemnat al raportului.

Valoare (value) Opinia cantitativă a evaluatorului cu privire la rezultatele procesului de evaluare, care este conformă în totalitate cu cerințele SEV la data evaluării.

Valoare echitabilă (equitable value) Aceasta reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoare impozabilă Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii nerezidențiale/ rezidențiale deținute de persoane juridice, la care se aplică cota de impozit.

Valoare de investiție (investment value) Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare (cunoscută în engleză și ca „worth”).

Valoare de lichidare (liquidation value) Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în cadrul procesului de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată. Valoarea de lichidare se poate estima în două premise de evaluare diferite (a se vedea SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A60): (a) vânzarea ordonată, cu o perioadă tipică pentru activitatea de marketing; sau (b) vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

Valoare de piață (market value) Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei (synergistic value) Reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de valoare de comasare.

Vânzare Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din

proces.

Vârsta efectivă Vârsta estimată a unui bun în comparație cu un bun nou, de același tip. Este indicată de starea în care se află bunul. Starea bunului este determinată de numărul și calitatea reparațiilor curente sau capitale, de regimul de utilizare. Ca urmare, vârsta efectivă poate să fie mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.

Verificarea evaluării (valuation review) Verificarea evaluării este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii ori ambele.

Verificarea procesului de evaluare (valuation process review) O analiză a evaluatorului pentru a verifica conformitatea cu SEV sau cu un standard din SEV aplicabil(e) la data evaluării. Aceasta nu include o opinie asupra valorii.

Verificarea valorii (value review) O analiză a evaluatorului care aplică SEV pentru a estima și oferi o opinie asupra valorii estimate de alt evaluator. Aceasta nu include o opinie asupra procesului de evaluare.

Zonare Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și construcțiilor în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmațiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
 - Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
 - Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
 - Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
 - Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
 - Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
 - Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
 - Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată de evaluatorul autorizat autor al prezentei expertize de evaluare având calitatea de reprezentant al firmei prestatoare de servicii de evaluare. Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar –contabil și tehnic ale societății ;
 - Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 23 septembrie 2025.
 - Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
 - Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința bunurilor mobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
 - Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
 - Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare A.N.E.V.A.R., ediția 2025.
 - Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
 - În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.



PARTEA 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI A COMPETENȚEI ACESTUIA

Evaluator, prestator: CRIȘTIU-NINU I. IOAN-RĂZVAN – EXPERT EVALUATOR, în calitate de persoană fizică autorizată, având C.I.F. 52432206 și Certificat de înregistrare fiscală seria A nr.1303471 eliberat la 03.09.2025,

cu sediul în Municipiul Roșiori de Vede, str. Mihail Kogălniceanu, nr.86C, cod poștal 145100, Județul Teleorman, având Cont IBAN RO85BRMA350102573951RO01, Alexandria, deschis la EXIM BANCA ROMANEASCA S.A. sucursala Alexandria

Raportul de evaluare este întocmit de : **ing. CRIȘTIU-NINU IOAN-RĂZVAN**, având calitatea de Evaluator autorizat Membru Titular A.N.E.V.A.R. legitimație nr.11891 specializarea E.I. / EP.I. / E.B.M., cu specialitatea inginer și jurist, posesor al certificatelor de atestare expert evaluator ANEVAR : nr.4086/26.03.2003(evaluare întreprinderi), nr. 411/29.11.2005(evaluare bunuri mobile), nr.1133/20.03.2006(evaluare bunuri imobile), Mobil: +40745664824 +40723352101

e-mail:razvan.cristiu@gmail.com, numita in cele ce urmează PRESTATOR

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

2.2.1. Identificarea clientului

Termenul „client” se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea. Acest termen poate include clienții externi (și anume, atunci când un evaluator este angajat de un client terță parte), precum și clienții interni (și anume, evaluarea efectuată pentru un angajator).-Glosar 2025.

Primăria comunei Măgura, cu sediul în str. Principală, nr.117,sat Măgura, Comuna Măgura, județul Teleorman, cod poștal 147190, având CIF 4652775, cu telefon 0247320689, fax 0247320689, reprezentată prin Ionescu Atanase, având funcția de primar, numită in cele ce urmează CLIENT având funcția de primar, numita in cele ce urmează CLIENT

2.2.2. Identificarea altor utilizatori desemnați:

- Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizatori ai raportului de evaluare sau ai raportului de verificare-Glosar 2025.
- Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare. -Glosar 2025.

2.3. UTILIZARE DESEMNATĂ MOTIVUL (MOTIVELE) EVALUĂRII

Utilizare desemnată Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării. Aceasta mai este cunoscută și ca scopul desemnat.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan :

“**Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman**”, descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Utilizare desemnată Motivul (motivele) prezentului raport este estimarea nivelului minim al redevenței anuale pe baza valorii de piață a proprietății menționată mai sus în concesiunii;

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

2.4. TIPUL ȘI PREMISA VALORII

2.4.1. Tipul și premisa valorii: Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în concordanță cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În prezentul raport de evaluare a fost estimată tipul de valoare valoarea de piață premisa de cea mai bună utilizare a bunului imobil.

Standardul de evaluare - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) *cere clientului și evaluatorului să convină asupra termenilor de referință ai evaluării, sau ai verificării evaluării, care sunt adecvați pentru utilizarea desemnată.*

Acesta prezintă cerințele minime de evaluare sau de verificare a evaluării pentru acei termeni de referință ai evaluării.

20. Cerințe privind evaluarea

20.1 Termenii de referință ai evaluării trebuie să specifice următoarele:

- (a) *Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării: activul (activele) și/sau datoria (datoriile) subiect al evaluării trebuie să fie identificate în mod clar. Clientul este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al acestui tip de informații;*
- (b) *Clientul (clienții): persoana, persoanele ori entitatea care solicită evaluatorului să efectueze o anumită evaluare. Clieții pot fi interni (evaluările sunt efectuate pentru un angajator) sau externi (atunci când evaluatorul este solicitat de un client terță parte);*
- (c) *Utilizarea desemnată (dacă este cazul): motivul pentru care se efectuează evaluarea;*
- (d) *Utilizatorul desemnat (dacă este cazul): orice parte pe care clientul o identifică în termenii de referință ai evaluării ca fiind un utilizator al evaluării;*
- (e) *Evaluatorul: evaluatorul poate fi o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă este angajatul acesteia (evaluator intern) sau în relații contractuale cu aceasta (personal contractant/extern), care deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepărtinitoare, etică și competentă. Evaluatorul trebuie să dezvăluie orice potențial conflict de interese sau subiectivism;*
- (f) *Moneda evaluării: trebuie să se stabilească moneda în care se va exprima valoarea pentru raportul de evaluare final sau pentru concluzia asupra valorii;*
- (g) *Data evaluării: trebuie specificată data evaluării. Dacă data evaluării diferă de data emiterii raportului de evaluare, atunci și această dată ar trebui specificată;*
- (h) *Tipul (tipurile) valorii utilizat(e): potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate a evaluării. Sursa definiției oricărui tip al valorii utilizat trebuie citată sau acesta trebuie explicat;*
- (i) *Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora: trebuie identificată oricare limitare sau restricție a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării. Dacă nu sunt disponibile informații relevante deoarece condițiile în care se desfășoară procesul de evaluare restricționează documentarea trebuie identificate aceste restricții, precum și oricare ipoteze sau ipoteze speciale necesare, formulate pe baza acestor restricții (a se vedea SEV 102 Tipuri ale valorii, paragrafele 50.150.4);*
- (j) *Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul: natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații;*
- (k) *Ipoteze speciale: oricare ipoteze speciale convenite care sunt cunoscute înainte de începerea evaluării ar trebui specificate în termenii de referință ai evaluării;*
- (l) *Specialist: utilizarea și rolul unui specialist;*
- (m) *Factorii de mediu, sociali și de guvernare: oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernare semnificativi;*
- (n) *Tipul raportului sau al altor documentații elaborate: o descriere clară a modului în care vor fi raportate rezultatele evaluării sau un model al documentului care urmează să fie livrat clientului. Acesta ar trebui să includă o descriere a tipului și amplitudinii documentației ce urmează să fie livrată;*
- (o) *Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului; când este necesar sau de dorit să se restricționeze utilizarea evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, trebuie să se comunice clar care sunt utilizatorii desemnați și restricțiile;*
- (p) *Conformitatea cu SEV: termenii de referință ai evaluării trebuie să enunțe faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și faptul că evaluatorul va estima gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative. Dacă, pe parcursul evaluării, evaluatorului îi devine clar că termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o evaluare conformă cu SEV, faptul trebuie comunicat în scris clientului.*

20.2 Termenii de referință ai evaluării trebuie stabiliți și conveniți în scris între client și evaluator înainte de finalizarea raportului de evaluare. Oricare modificare a termenilor de referință ai evaluării înainte de finalizarea evaluării trebuie comunicată și convenită în scris.

20.3 Dacă, pe parcursul unei misiuni de evaluare, devine clar că termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o valoare conformă cu SEV, evaluarea va fi considerată ca fiind neconformă cu SEV.

30. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

30.1 Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

- (a) *verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;*
- (b) *verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea.*

30.2 Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele:

- (a) *tipul de verificare care se realizează;*
- (b) *scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele;*
- (c) *activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării;*
- (d) *identitatea verficatorului;*
- (e) *identitatea clientului;*
- (f) *utilizarea desemnată;*



- (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul;
- (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată;
- (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării;
- (j) procedurile care vor fi aplicate și documentația care va fi verificată.

10. Introducere

10.1 Tipurile valorii descriu premisele sau cerințele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și utilizării desemnate a evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta evaluatorului selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, valoarea.

10.2 Există diferite tipuri ale valorii utilizate în evaluare. Evaluatorul poate primi solicitarea să utilizeze tipuri ale valorii care sunt definite printr-un statut, o reglementare, un contract privat sau un alt tip de cadru.

10.3 O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ și/sau o datorie. Diferite tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Cele mai uzuale premise ale valorii utilizate în SEV sunt următoarele (pentru detalii suplimentare, a se vedea SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A90-A120):

- (a) cea mai bună utilizare;
- (b) utilizarea curentă/utilizarea existentă;
- (c) vânzarea ordonată; și
- (d) vânzarea forțată.

10.4 Data evaluării va influența informațiile și datele pe care evaluatorul le ia în considerare într-o evaluare. Evaluatorul ar trebui să fie conștient de faptul că majoritatea tipurilor valorii interzic luarea în considerare a informațiilor sau a atitudinii pieței care nu ar fi cunoscute sau care nu ar putea fi cunoscute, prin analize rezonabile, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

10.5 Majoritatea tipurilor valorii reflectă ipoteze care pot include una sau mai multe dintre următoarele caracteristici, fără a se limita la această listă:

- (a) cumpărător sau vânzător ipotetic;
- (b) părți cunoscute sau specifice;
- (c) membri ai unui grup identificat/descriș de părți potențiale;
- (d) dacă părțile sunt afectate de condiții sau motivații speciale la data presupusă (de exemplu, constrângeri); și/sau
- (e) un nivel presupus de cunoștințe.

Standardul de evaluare - SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

Acest standard solicită evaluatorului să selecteze tipul adecvat al valorii (sau tipurile) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente aceluia tip al valorii, fie că acele cerințe sunt incluse în acest standard (pentru tipurile valorii definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru tipurile valorii care nu sunt definite în SEV).

20. Tipuri ale valorii

20.1 Tipurile valorii definite în SEV sunt enumerate în paragraful 20.2. Alte tipuri ale valorii, care nu sunt definite în SEV, pot fi prevăzute prin legislația fiecărei jurisdicții, reglementările autorităților locale, standardele aplicabile sau cele recunoscute și adoptate prin acorduri internaționale.

Tipurile valorii definite în SEV sunt (a se vedea SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A10-A60J)

- (a) valoarea de piață A10;
- (b) chiria de piață A20;
- (c) valoarea echitabilă A30;
- (d) valoarea de investiție A40;
- (e) valoarea sinergiei A50; și
- (f) valoarea de lichidare A60.

20.2 Alte tipuri ale valorii pot fi solicitate pentru raportare financiară, raportare fiscală sau în alte contexte legale ori de reglementare. În funcție de sursa tipului valorii, aceleași concepte pot fi definite diferit sau pot impune abordări diferite ale evaluării. Prin urmare, evaluatorul ar trebui să identifice, să enunțe și să aplice cu grijă tipul valorii adecvat pentru o anumită evaluare (o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii este inclusă în SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A70-A80).

20.3 Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate. Orice tip al valorii trebuie însoțit de sursa definiției sau trebuie explicat.

20.4 Evaluatorul este responsabil cu înțelegerea reglementărilor, jurisprudenței și a altor ghiduri de interpretare aferente tuturor tipurilor valorii utilizate.

20.5 Tipurile valorii ilustrate în SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A70-A80, sunt definite de alte organizații decât ANEVAR și este sarcina evaluatorului să se asigure că utilizează definiția relevantă.

30. Factori specifici entității

30.1 În cazul majorității tipurilor valorii, factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt accesibili participanților de pe piață sunt, în general, excluși din datele de intrare utilizate într-o evaluare bazată pe informații de piață. Exemple de factori specifici entității care pot să nu fie accesibili participanților de pe piață includ, fără a se limita la acestea, următoarele:

- (a) o creștere sau o reducere a valorii generate prin crearea unui portofoliu de active similare;
- (b) sinergia unică între activ (active) și alt(e) activ (active) deținut(e) de entitate;
- (c) drepturile sau restricțiile legale care se aplică numai unei anumite entități;

(d) beneficiul fiscal sau obligația fiscală specifică numai unei anumite entități; și

(e) abilitatea de a exploata un *activ* care este specific numai acelei entități

30.2. Faptul că astfel de factori sunt specifici entității sau că ar fi accesibili și altora de pe piață se determină, de regulă, de la caz la caz. De exemplu, este posibil ca un *activ* să nu fie tranzacționat în mod normal ca un element de sine stătător, ci ca parte a unui grup de *active*. În acest caz, orice sinergie cu *activele* asociate ar fi transferată participanților de pe piață împreună cu transferul grupului și, prin urmare, nu este specifică numai entității.

30.2 Dacă obiectivul *tipului valorii* utilizat într-o evaluare este estimarea *valorii* pentru un anumit proprietar (cum ar fi *valoarea de investiție* prezentată în SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A40), în *evaluarea activului (activelor)* și/sau a *datoriei (datoriilor)* ar trebui să fie reflectați factorii specifici entității. Situațiile în care *poate* fi solicitată *valoarea* pentru un anumit proprietar includ, fără a se limita la acestea, următoarele exemple:

(a) fundamentarea deciziilor de investiție; și

(b) verificarea performanței unui *activ*.

40. Sinergia

40.1 Sinergia se referă la beneficiile aferente combinării *activelor* și/sau *datoriilor*. Când este prezentă, sinergia face ca *valoarea* unui grup de *active* și/sau *datorii* să fie mai mare decât suma *valorilor* individuale ale *activelor* și *datoriilor*, element cu element. De regulă, sinergia are legătură cu reducerea *costurilor* și/sau creșterea veniturilor și/sau reducerea riscurilor.

40.2 Dacă sinergia ar trebui sau nu ar trebui să fie luată în considerare într-o *evaluare*, este un fapt care depinde de *tipul (tipurile) valorii*. Cea mai mare parte a *tipurilor valorii* iau în considerare numai sinergia care este, în general, disponibilă celorlalți participanți de pe piață (a se vedea comentariul de la capitolul Factori specifici entității, din paragrafele 30.1-30.3 ale acestui standard).

40.3 Pentru a putea aprecia dacă sinergia este disponibilă și altor participanți de pe piață, *evaluatorul se poate baza pe* mărimea sinergiei și nu pe modul specific în care se poate realiza acea sinergie.

50. Ipoteze

50.1 Pe lângă stabilirea *tipului valorii*, deseori este necesar să se formuleze o ipoteză sau mai multe ipoteze pentru a clarifica:

(a) starea *activului* în cadrul schimbului ipotetic, sau

(b) circumstanțele în care se presupune că *activul* și/sau *datoria* fac(e) obiectul schimbului.

50.2 Astfel de ipoteze pot avea un impact *semnificativ* asupra *valorii*.

50.3 Ipotezele bazate pe fapte presupuse a fi în concordanță sau care ar putea fi în concordanță cu faptele existente la *data evaluării pot* reflecta limitarea cercetării sau documentării realizate de către *evaluator*. Exemple de astfel de ipoteze includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

(a) ipoteza că un *activ* și/sau o *datorie* aferent(ă/e) unei întreprinderi este (sunt)

(b) transferat(ă/e) separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca un grup;

(c) ipoteza că un *activ* și/sau o *datorie* evaluat(ă/e) individual este (sunt) transferat(ă/e) împreună cu alt(ă)(e) *activ(e)* și/sau *datorie(ii)* complementare; și

(d) ipoteza că un pachet de acțiuni este transferat fie ca un tot unitar, fie în mod individual.

50.4 Pentru a rezulta o evaluare conformă cu SEV, toate ipotezele semnificative *trebuie* să fie rezonabile în circumstanțele date, să fie argumentate prin date de piață și să fie relevante având în vedere *utilizarea desemnată* pentru care este necesară *evaluarea*.

60. Ipoteze speciale

60.1 Când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la *data evaluării*, ipoteza respectivă devine o „ipoteză specială”. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale *valorii* unui *activ*. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului *evaluării* faptul că o evaluare este condiționată de o schimbare a circumstanțelor curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care, de regulă, s-ar putea să nu fie luat în considerare de către *participanții* de pe piață la *data evaluării*. Exemple de astfel de ipoteze sunt, printre altele:

(a) ipoteza că o proprietate (deținută cu drept absolut) este neocupată la *data evaluării*;

(b) ipoteza conform căreia o clădire aflată în stare de proiect a fost de fapt finalizată la *data evaluării*;

(c) ipoteza conform căreia un contract care, de fapt, nu a fost finalizat, a fost în vigoare la *data evaluării*; și

(d) ipoteza conform căreia un *instrument financiar* este evaluat utilizând o curbă a randamentelor diferită de curbă care ar fi folosită de un *participant* de pe piață.

60.2 Pentru a rezulta o evaluare conformă cu SEV, toate ipotezele speciale *semnificative trebuie* să fie rezonabile în circumstanțele date, să fie argumentate prin date de piață și să fie relevante având în vedere *utilizarea desemnată* pentru care este necesară *evaluarea*.

70. Costuri de tranzacționare

70.1 Majoritatea *tipurilor valorii* reprezintă prețul estimat al unui *activ* fără a include o ajustare pentru *costurile* vânzătorului generate de vânzare sau pentru *costurile* cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

80. Alocarea valorii

80.1 Alocarea *valorii* reprezintă repartizarea *valorii* unui *activ* pe elementele sale individuale sau componente.

La alocarea *valorii*, metoda de alocare *trebuie* să fie consecventă cu premisa de evaluare generală /tipul valorii, iar *evaluatorul trebuie*:

(a) să urmeze orice cerințe legale sau de reglementare aplicabile;

(b) să prezinte o descriere clară a *utilizării desemnate* a alocării;

(c) să ia în considerare faptele și circumstanțele, de exemplu, caracteristica (caracteristicile) relevant(ă)e a (ale) elementelor la care se aplică alocarea;

(d) să utilizeze metodologia (metodologiile) adecvată (adecvate) circumstanțelor.

SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă Tipuri ale valorii definite în SEV102

Tipurile valorii sunt prezentate în Anexă. Anexa trebuie urmată atunci când evaluatorul utilizează tipul valorii descris în aceasta, după caz.

A10. Valoarea de piață

A10.1 Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* și/sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

A10.2 Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un *preț* exprimat în unități monetare plătibile pentru *activ*, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este *prețul* cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun *preț* care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos *preț* care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un *preț* estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific;

(b) „un *activ* sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui *activ* sau a unei *datorii* este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un *preț* de vânzare efectiv. Este *prețul* dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în

definiția valorii de piață la data evaluării;

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărirea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice *preț*. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un *preț* mai mare decât *prețul* cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice *preț*, nici unul pregătit pentru a vinde la un *preț* care nu este considerat a fi rezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă *activul*, în condițiile pieței, la cel mai bun *preț* accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel *preț*. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul *prețului* să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că *activul* a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun *preț* care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun *preț* pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat timp suficient pentru ca *activul* să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile *activului*, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent pentru a căuta *prețul* cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă *activele* pe o piață cu *prețuri* în scădere, la un *preț* care este mai mic decât *prețurile* de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale *prețurilor*, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață de la data evaluării;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

A10.3 Conceptul de valoare de piață presupune un *preț* negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care *activul* se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care *activul*, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic, se tranzacționează în mod normal.

A10.4 Valoarea de piață a unui *activ* va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia (a se vedea SEV 102 Tipuri ale valorii, Anexă, A90). Cea mai bună utilizare este utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ* atunci când stabilește *prețul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

A10.5 Natura și sursa datelor de intrare trebuie să fie adecvate tipului valorii, care, la rândul său, trebuie să țină cont

de utilizarea desemnată a evaluării. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii se pot utiliza diferite abordări în evaluare și metode de evaluare, cu condiția să se bazeze pe date observabile. Prin definiție, abordarea prin piață va utiliza informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta ar trebui să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de participanții de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui activ cu aceeași utilizare și ajustările corespunzătoare pentru deprecierea fizică, funcțională și economică ar trebui să fie estimate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

A10.6 Factorii care trebuie să determine care metodă (metode) de evaluare este (sunt) cea (cele) mai relevantă(e) și adecvată(e) sunt informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activul subiect. Dacă se bazează pe analiza adecvată a datelor observabile, fiecare dintre abordările în evaluare sau metodele de evaluare utilizate ar trebui să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

A10.7 Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element deoarece, indiferent de moment, se presupune doar că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

A20. Chiria de piață

A20.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

A20.2 Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață.

A20.3 Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza cadrul conceptual al definiției valorii de piață (a se vedea secțiunea A10). În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acele care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

A20.4 Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

A20.5 În anumite împrejurări, estimarea chiriei de piață ar putea fi făcută pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul estimării chiriei care se poate obține în condițiile contractului existent, nemaifiind deci necesară luarea în considerare a unui contract de închiriere ipotetic).

A20.6 La estimarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

(a) în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt

considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

(b) în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi, de regulă, convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

A30. Valoarea echitabilă

A30.1 Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

A30.2 Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți

specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

A30.3 Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

A30.4 Exemple privind utilizarea valorii echitabile includ:

(a) estimarea prețului care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și

(b) estimarea prețului care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

A40. Valoarea de investiție

A40.1 Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.

A40.2 Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea activului și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă circumstanțele și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.



A50. Valoarea sinergiei

A50.1 *Valoarea sinergiei* reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe *active* sau drepturi, atunci când *valoarea* rezultată în urma combinării este mai mare decât suma *valorilor* individuale. Dacă sinergia se obține numai de către un anumit cumpărător, atunci *valoarea sinergiei* este diferită de *valoarea de piață*, deoarece *valoarea sinergiei* reflectă caracteristicile speciale ale unui *activ*, care au o *valoare* numai pentru un anumit cumpărător. În anumite *jurisdicții*, *valoarea* care depășește suma *valorilor* individuale ale drepturilor este cunoscută și sub numele de „*valoare de comasare*”.

A60. Valoarea de lichidare

A60.1 *Valoarea de lichidare* reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în cadrul procesului de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată. *Valoarea de lichidare* se poate estima în două premise de evaluare diferite:

- (a) vânzarea ordonată, cu o perioadă tipică pentru activitatea de marketing; sau
- (b) vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

A60.2 *Evaluatorul trebuie* să prezinte premisa pe care se sprijină *valoarea de lichidare*.

Alte tipuri ale valorii

A70. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS)

A70.1 IFRS 13 definește *valoarea justă* ca fiind *prețul* care ar fi încasat pentru vânzarea unui *activ* sau plătit pentru transferul unei *datorii* într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la *data evaluării*.

A70.2 În *scopul* raportării financiare, sunt peste 130 de țări care solicită sau permit utilizarea Standardelor Internaționale de Contabilitate publicate de Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate. În plus, Consiliul pentru Standarde de Contabilitate din Statele Unite ale Americii utilizează aceeași definiție a valorii juste la Tema 820.

A80. Valoarea justă (legală/statutară)

A80.1 Multe autorități naționale, statale sau locale utilizează *valoarea justă* ca *tip al valorii* așa cum este definit de instanțe în spețe anterioare.

Premise ale valorii

Premisele valorii sunt incluse în Anexă. Anexa *trebuie* urmată atunci când se specifică premisele valorii, în funcție de situație.

A90. Cea mai bună utilizare

A90.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*.

A90.2 Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent *activelor* nefinanciare. Cu toate că multe *active* financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a *activelor financiare*.

A90.3 Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de *costul* necesar conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

A90.4 Cea mai bună utilizare a unui *activ* poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când *activul* este utilizat optim.

A90.5 Cea mai bună utilizare a unui *activ*, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de *active*, situație în care *trebuie* luată în considerare contribuția celui *activ* la *valoarea* totală a grupului de *active*.

A90.6 Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea *activului*, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

A100. Utilizarea curentă/Utilizarea existentă

A100.1 Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un *activ*, o *datorie* sau un grup de *active* și/sau de *datorii*. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

A110. Vânzarea ordonată

A110.1 Vânzarea ordonată descrie *valoarea* care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de *active* în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă *activele* în starea și în locul în care se află acestea.

A110.2 Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul *activului* și condițiile de piață.

A120. Vânzarea forțată

A120.1 Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată și cumpărătorii ar putea să nu realizeze analizele proprii necesare. *Prețul* care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, *prețul* poate reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. *Prețul* care se poate obține într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. *Prețul* pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. O „vânzare forțată”

reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu este un tip al valorii distinct.

A120.2 Dacă se cere o indicație asupra prețului care se poate obține într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.

A120.3 Vânzarea forțată reflectă, de regulă, prețul care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- (a) finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp;
- (b) activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției;
- (c) atât cumpărătorul, cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză;
- (d) vânzătorul este constrâns să vândă;
- (e) cumpărătorul ar obține doar acele beneficii care sunt disponibile altor participanți de pe piață și nu ar obține niciun fel de beneficiu (beneficii) material(e) din tranzacție care nu este (sunt) disponibil(e) celorlalți participanți de pe piață;
- (f) ambele părți acționează în ceea ce consideră a fi interesul propriu; și
- (g) nu este posibilă o perioadă de marketing normală din cauza timpului scurt de expunere pe piață.

A120.4 Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate” pentru că un vânzător ar putea spera la un preț mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăți. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției valorii de piață (a se vedea SEV 102 Tipuri ale valori, Anexă, A10).

A120.5 Deși, în general, la evaluarea bazată pe valoarea de piață se exclude orice vânzare confirmată ca fiind o „vânzare forțată”, poate fi dificil să se verifice dacă o tranzacție nepărtinitoare de pe piață nu a fost o vânzare forțată.

2.5. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUĂRII

2.5.1. Adresa poștală, numărul cadastral și alte asemenea informații și/sau descrierea legală sau alte referințe privind localizarea proprietății subiect: proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în intravilanul UAT Măgura, T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni,, comuna Măgura, județul Teleorman, cu acces imediat la drumul stradal pietruit.

2. 5.2. Dreptul de proprietate supus evaluării;

Imobilul de evaluat este identificat ca suprafață, dimensiuni cât și ca elemente cadastrale

Denumire imobil de evaluat	Suprafața(mp)
<i>Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman</i>	3287

2.5.3. Localizarea

Terenul care face obiectul evaluării este amplasat în zona intravilanului satului Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman, cu acces direct drumul satesc pietruit ce intersectează alt drum satesc asfaltat, este identificat prin carte funciară CF24556.

Imobilul de evaluat nu are certificat de urbanism care să dea informații despre indicii urbanistici și PUD/PUZ.

2.5.4. Caracteristici fizice, economice, juridice. descrierea proprietății

2.5.4.1. Elemente constructive fizice: dimensiuni/suprafața/formă/topografie/acces drum/între la stradă/categoria de folosință

Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman este un teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu o suprafață de 3287mp, în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, neocupat cu construcții și neîmprejmuit.

Forma terenului este de tip poligon regulat cu deschidere la drum satesc pietruit cu acces la drumul satesc asfaltat. Terenul cu destinație gospodărie este amplasat în zona marginală a intravilanului satului Guruieni, comuna Măgura.

Suprafața Topografia amplasamentul aferent imobilului subiect al evaluării amplasat în U.A.T. Măgura, T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, este plan având o formă nereregulată, patrulater. Terenul este neîmprejmuit este cu suprafața de 3287mp, terenul este neocupat cu construcții fiind categoria de folosință curți construcții la data evaluării este neutilizat, plan, în vecinătatea(1km) a râului Vedea .

2.5.4.2. Accesibilitatea: DJ506 asfaltat, drum stradal pietruit, drum de acces asfaltat.

2.5.4.3. Mediul înconjurător: în zona imediată sunt proprietăți cu destinație locuință, Pag.17

administrative, comerciale, agricole și agrozootehnice, gradinite, școli, biserici. Terenul legal poate avea destinație economică cu respectarea PUG.

2.5.4.4. Istoricul proprietății (exploatarea curentă și anterioară):

Terenul de evaluat amplasat la zona intravilanului U.A.T. Măgura, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman, drum stradal pietruit cu acces direct la strada asfaltată, este identificat prin Carte funciară, nu are certificat de urbanism.

Măgura este o comună în județul Teleorman, Muntenia, România, formată din satele Guruieni și Măgura (reședința).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Măgura se ridică la 2.811 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.149 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (94,06%), cu o minoritate de romi (1,21%). Pentru 4,66% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (94,73%). Pentru 4,66% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională

Numele satelor aflate în administrație:

sat MAGURA, sat GURUIENI

Suprafața: 5724 ha

din care intravilan 167 ha, extravilan 5557 ha

Populație: 2889 *Gospodarii:* 1247

Nr. gradinite: 2 *Nr. școli* 1 *Nr. licee:* 1

Cămin cultural: 2 *Biblioteca* 2

Punct farmaceutic 1 *Medic familie* 1 *Cabinet veterinar* 1

Așezare geografică: Sud-Est— județului TELEORMAN

- zona joasă a Campiei "Burnasului"

- la confluența râului "Teleorman" cu paraul "Clanita"

- Nord-Est a municipiului Alexandria la 15 km.

Activități specifice zonei:

- creșterea pentru lapte și carne a bubalinelor(bivolitelor) și bovinelor

- cas și telemea din lapte de bivoltă

Activități economice principale:

- Cultivarea pământului - cereale - plante tehnice - legume

- Creșterea animalelor - bubaline - vaci - oi - capre

- Activitate comerț

Obiective turistice:

- Situl arheologic preistoric Magura —Buduiasca

- Biserica "BRAN"

- SC"PESCARIILE M&V" - Ferma piscicolă- pescuit sportiv

Evenimente locale :

Hramurile bisericilor:

- Magura -"Sf. Nicolae"

- Buduiesti-"Sf. Cuvioasa Parascheva"

- Bran-"Sf. Maria"

Facilități oferite investitorilor:

- teren intravilan-preturi atractive

- scutiri impozit clădiri și teren 5 ani

- infrastructura transport-modernizată

- materie primă (cereale, plante tehnice, lapte)

Proiecte de investiții:



- Alimentare cu apa potabila sat.Magura, sat.Guruieni
- Reabilitare si modernizare DJ 506
- Reabilitare si modernizare Gradinita "Magura"

2.5.4.3. Utilitati: Comuna Măgura are utilități de tipul energie electrică(220V/380V, rețea Cablu TV, rețea NET, rețea alimentare cu apă). Lipsește canalizarea, termoficarea și alimentarea cu gaze în sistem centralizat.

În zona exista drumul județean DJ506C(*str. Principală*) asfaltate cu trafic auto scăzut.

2.5.4.4.Referire la legea 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan– Nu e cazul

2.5.4.5.Constatari. Nu este cazul

Pentru activitatea ce se va desfasura trebuie respectata legislatia in vigoare, respectiv legislatia de mediu.

2.5.4.6. Elemente de inspecție

Inspecția la imobil s a efectuat in prezența reprezentanților clientului, analiza terenului precum și a amplasamentului s-a făcut din exteriorul și din interiorul amplasamentului.

2.6. DATA EVALUĂRII / DATA RAPORTULUI/DATA INSPECȚIEI/ MONEDA EVALUĂRII

Data evaluării: este data de 23 septembrie 2025 și reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

Data inspecției este data de 23 septembrie 2025. Inspecția imobilului s-a făcut în prezența reprezentantului proprietarului imobilului.

Data raportului este data de 23 septembrie 2025 și reprezintă data la care se emite raportul.

Raportul va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. La această data, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare –**Glosar 2025.**

Data evaluării poate fi diferită de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care investigațiile urmează să se facă sau să se finalizeze.

Moneda evaluării: Rezultatul evaluării exprimat prin nivelul minim al redevenței anuale pe baza chiriei de piață, va fi exprimat în lei, la cursul de referință din data evaluării de 23 septembrie 2025 și anume de 5,0764lei/1Euro.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Pentru realizarea evaluării a fost inspectat terenul subiect al evaluării

Au fost inspectate din exterior proprietatile din vecinatate.

Constatari la inspecție:

- terenul este plan
- are o forma de poligon regulat
- terenul este neamenajat
- terenul este neîmprejmuit
- terenul este neocupat cu construcții

Din informațiile furnizate de reprezentantul proprietarului, unul din proprietarii terenurilor adiacente intenționează sa cumpere terenul subiect al evaluării.

Situația terenului constata cu ocazia inspecției este conform documentelor prezentate.

Responsabilitatea pentru suprafetele luate în calcul aparține clientului evaluării.

Conform declaratiei reprezentantului clientului nu exista restrictii legale privind utilizarea proprietatii.



Serviciile disponibile de salubritate sunt corespunzătoare.

M-am documentat dacă există în localitate oferte de vânzare pentru proprietăți similare.

Am inspectat zona în care este amplasată proprietatea pentru a mă informa de posibilități de parcare, transport în comun, spații comerciale, școli, grădinite, grad de poluare, intensitatea traficului auto și pietonal, etc.

Distanțele față de utilități sunt:

- energie electrică – Există în comună dar amplasamentul nu are branșament
- apă – Există în comună dar amplasamentul nu are branșament
- canalizare – Există în comună dar amplasamentul nu are branșament
- gaze – lipsesc

Evaluarea are ca rezultat al evaluării dosarul de lucru care cuprinde activitatea desfășurată pe parcursul procesului de *evaluare* și a activității pe baza căreia s-a ajuns la o concluzie asupra valorii, pe o durată de timp rezonabilă după finalizarea misiunii, avându-se în vedere cerințele statutare, legale sau de reglementare. În funcție de cerințe, acest dosar include datele cheie de intrare pentru *evaluare*, toate calculele, investigațiile și analizele relevante pentru concluzia finală, precum și o copie a raportului final predat *clientului*.

Pentru respectarea cerințelor din SEV 101 *Termenii de referință a evaluării*, paragrafele 20.3.(j) și SEV 102 *Documentare și conformare*, de prezentare a amplitudinii documentării și a naturii și sursei informațiilor pe care se bazează *evaluarea*, sunt incluse următoarele considerente:

- (a) dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante,
- (b) amplitudinea oricărei inspecții,
- (c) responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției,
- (d) responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții,
- (e) amplitudinea documentării necesare privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor,
- (f) existența oricăror informații privind starea solului și a fundației,
- (g) responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu, prezente sau potențiale,
- (h) autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții legale.

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

2.8.1. La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- oferte de vânzare publicate pe site-urile de pe internet : olx.ro, lajumatate.ro, romino, publi24
- Carte funciară
- Plan de încadrare în zonă conform PUG;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil, de proprietari imobiliare pentru care există oferte de vânzare, privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.

2.8.2. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

Natura și sursa informațiilor pe care evaluarea se bazează prin cele 4 etape de obținere a informațiilor de piață: planificare, colectare, analiză și diseminare.

Conform SEV 102- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru a fi conforme cu SEV, evaluările, inclusiv verificările evaluării, raportul de evaluare este realizat respectând toate principiile stipulate în SEV care sunt adecvate *scopului* și termenilor și condițiilor stabilite în termenii de referință ai evaluării.

Documentarea a fost făcută adecvată scopului evaluării solicitate - pentru concesiune și tipului *valorii-valoare de piață*. În acest sens au fost colectate, prin intermediul inspecțiilor, interviurilor, calcule și analize, informații suficiente pentru fundamentarea adecvată a evaluării. Pentru a analiza credibilitatea și veridicitatea informațiilor furnizate, au fost luate în considerare elemente cum ar fi:

- scopul evaluării: stabilirea NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI ANUALE pe baza chiriei de piață în scopul concesiunii ;
- importanța informației în formularea concluziei asupra valorii: piață imobiliară așa cum rezultă din



anunturi publicitare pentru județul Teleorman este foarte săracă în surse comparabile pentru tranzacții cu bunuri imobile. Din acest motiv tranzacțiile cu imobile comparabile foarte rare lipsind cu desavarsire de cele mai multe ori pentru intervale de timp pe piața imobiliară locală fac foarte grea misiunea evaluatorului în modul de analiza, calul și finalizare a rezultatului evaluării;

- experiența sursei de informații legată de problema respectivă: anunțurile publicitare din diferite ziare cotidiene confirmă principala sursă utilizată de evaluator, confirmată în mai multe surse de publicații naționale;

- experiența evaluatorului legată de problema respectivă: analiza comparabilelor și interpretarea acestora de către evaluator a fost făcută cu obiectivitate adecvat tranzacțiilor similare publicate prin similitudinea mai multor factori selectați și relevanți care să motiveze utilizarea acestora cum ar fi: zona, duratei minim de vânzare;

- dacă sursa informațiilor este independentă fie față de subiectul evaluării, fie față de clientul sau utilizatorul evaluării;

- măsura în care informațiile sunt disponibile public: prețurile de vânzare pot face obiectul uacestor informații de piață fie direct de la sursă fie prin publicații Regionale Statistice la Nivelul Notariatelor precum și informații obținute la nivelul UAT-urilor care au tranzacționat imobile prin proceduri de licitație publică;

- limitările obligației de documentare, specificate în cadrul termenilor de referință ai evaluării: populația majoritară a județului Teleorman are surse de venit limitate, aceasta influențează și modul de administrare al proprietăților acestora fie ca persoane fizice persoane juridice, respectiv posibilitatea redusă de a întocmi cadastrul sau de cartea funciară pentru majoritatea proprietăților. Lipsa cadastrului imobiliar pentru multe proprietăți imobiliare aduce automat lipsa cartii funciare a imobilelor vizate atât subiect de evaluat cât și ca sursă comparabilă. Acesta deficiență funcționează la nivelul întregului județ, mai puțin în zonele UAT urbane sau în UAT comune unde s-a început parțial cadastrul imobiliar al UAT-ului. Acest aspect afectează calitatea identificării imobilului.

Scopul evaluării, *tipul valorii*, documentarea necesară pentru evaluare și limitările documentării, precum și toate sursele de informații pe care evaluatorul se va baza sunt prezentate în termenii de referință ai evaluării.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietari și beneficiar corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informații:

- Situația juridică a proprietății mobiliare;

- Informații privind piața mobilă locală (prețuri de tranzacții etc.);

- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informații:

- Clientul, care pentru informațiile legate de proprietatea mobilă evaluată (situație juridică, tehnico-economică, documentații) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața mobilă obținute de la persoanele implicate în tranzacții, alți evaluatori locali.

- Informații existente pe site-uri de specialitate referitoare la oferte și cereri de autovehicole similare din zona în care se situează imobilul.

- Presa de specialitate.

În prima etapă a inspecției, etapa de planificare, sunt identificate caracteristicile imobilului evaluat în baza informațiilor obținute de la client, de la surse publice, pentru stabilirea informațiilor relevante pentru evaluarea imobilului, respectiv tranzacții sau oferte de vânzare terenuri cu caracteristici similare imobilului supus evaluării și anume: tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, destinația, topografia, forma, utilitățile disponibile, accesul, frontal, vecinătățile, puncta de interes, principalele artere în zonă, etc..

A doua etapă, de colectare a informațiilor se face prin culegerea de informații de piață privind terenuri intravilane și intravilane, categoria de folosință curți construcții, situat în județul Teleorman, cu o suprafață cuprinsă între 100mp -5000mp. Culegerea informațiilor printr-o căutare simplă utilizând GOOGLE- terenuri intravilane și intravilane Teleorman. În baza cuvintelor-cheie incluse au fost selectate anunțuri imobiliare de pe site-uri de mică publicitate on-line: romino.ro, publi24.ro, imobiliare.ro, multe case.ro, ols.ro, vanzari-terenuri.ro, Lajumate.ro.

Atreia etapă, Analiza informațiilor, presupune o căutare și selectare progresivă utilizând diverse



instrumente la îndemână pentru identificarea unor terenuri cat mai similar cu terenul similar al evaluării.

Ultima etapa de colectare a informațiilor, diseminarea informațiilor, realizează centralizarea informațiilor colectate și centralizate într-o fișă elaborată de evaluator, care conține elemente considerate relevante pentru proprietatea imobiliară relevantă.

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisa în mod deliberat nici o informație.

Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive ale acesteia si fotografii.

Nu se asumă nici o responsabilitate în legatura cu situația juridică sau considerații privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și că proprietatea poate fi tranzacționată.

Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, în afara cazului cand a fost identificata o necomfortitate, descrisa si luata în considerarea în prezentul raport.

Nu am facut nici-o masuratoare a proprietatii ; dimensiunile proprietatii au fost preluate din planul de amplasament si delimitare a imobilului; acest act se presupune a fi corect si nu imi asum nici o respoansabilitate în aceasta privinta.

Valorile estimate în prezentul raport se bazeaza pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport.

Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare.

Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii în scopul precizat la pct. 2.3.

Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului. Conformitatea cu respectarea prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 (Regulamentul general privind protecția datelor - GDPR).

Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării clientului.

Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului si destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau partial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană.

Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.



Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul proprietății imobiliare, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Pentru întocmirea raportului de evaluare având la baza contractul încheiat între client și prestator, Clientul și Prestatorul se obligă să respecte prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (Regulamentul general privind protecția datelor - GDPR).

2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

2.11.1. Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în concordanță cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

1. Standarde generale

SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*

SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

SEV 102 *Tipuri ale valorii (IVS 102)*

SEV 103 *Abordări în evaluare (IVS 103)*

SEV 104 *Informații și date de intrare (IVS 104): standard nou*

SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*

SEV 106 *Documentare și raportare (IVS 106): fostul standard SEV 103 Raportare cu modificări de anvergură*

Standarde pentru active 2.1 Bunuri imobile

SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400):*

GEV 232 *Evaluarea proprietății generatoare de afaceri*

SEV 233 *Proprietatea în curs de construire (IVS 410)*

GEV 500 *Estimarea valorii impozabile a clădirilor*

GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

Standarde pentru active 2.2 Întreprinderi, fond de comerț, alte active necorporale și datorii nefinanciare

SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200):*

SEV 210 *Active necorporale (IVS 210)*

SEV 220 *Datorii nefinanciare (IVS 220)*

GEV 600 *Evaluarea întreprinderii*

Standarde pentru active 2.3 Bunuri mobile

SEV 300 *Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)*

SEV 620 *Stocuri (IVS 230)*

GEV 620 *Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii*

Standarde pentru active 2.4 Acțiuni și alte instrumente financiare

SEV 250 *Instrumente financiare (IVS 500)*

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 400 *Verificarea evaluării:*

SEV 430 *Evaluarea pentru raportarea financiară: denumire modificată*

SEV 450 *Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6) – standard nou*

GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea împrumutului*

2.11.2 Standardele aplicate

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, înglobează cea mai nouă ediție a *Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards)*, ediția 2024, și un standard din



Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

Standardele de evaluare a bunurilor sunt o garanție a calității și integrității în activitatea de evaluare din România, reprezentând un element de referință pentru profesioniștii din domeniu și pentru toți cei implicați în procesul de evaluare.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare realizat este scris, de tip raport explicativ.

Un raport explicativ prezintă faptele, tehnicile și metodele de evaluare pe care le-a aplicat evaluatorul în cadrul procesului de analiză în scopul estimării valorii definite sau formulării unei alte concluzii, conform cu cerințele clientului.

În esență un raport explicativ urmărește ordinea de desfășurare a procesului de evaluare.



PARTEA 3 – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE LOCALIZARE: ANALIZA ZONEI

Zona în care este amplasat terenul analizat este zona intravilan comuna Măgura, județul Teleorman, la limită cu intravilanului satului Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman, zona de proprietăți rezidențiale, comerciale și de prestări servicii.

În vecinătate sunt: magazine satești, primărie, poliție, dispensar comunal, scoala și gradiniță, biserică, construcții agricole și agrozootehnice, agroindustriale, heleștee ca amenajări piscicole de agrement, canal amenajat, proprietăți rezidențiale în construcție.

Zona este caracterizată de un trafic auto foarte mic și un trafic pietonal extrem de redus.

3.2. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. *Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman* este un teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu o suprafață de 3287mp, în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, neocupat cu construcții și neîmprejmuit.

Forma terenului este de tip poligon regulat cu deschidere la drum sătesc pietruit cu acces la drumul sătesc pietruit. Terenul cu destinație gospodărie este amplasat în zona marginală a intravilanului satului Guruieni, comuna Măgura.

Suprafața Topografia amplasamentul aferent imobilului subiect al evaluării amplasat în U.A.T. Măgura, T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, este plan având o formă nereregulată, patrulater. Terenul este neîmprejmuit este cu suprafața de 3287mp, terenul este neocupat cu construcții fiind categoria de folosință curți construcții la data evaluării este neutilizat, plan, în vecinătatea (1km) a râului Vedea.



PARTEA 4 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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 pieti eficiente:
 - numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic
- proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie 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 banii jos, 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.
- s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietății
- 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 proprietății.

Piata imobiliara specifica proprietății de evaluat. Piata proprietatilor imobiliare de acest tip este o subpiata a pietei imobiliare si se poate defini ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii cu proprietati imobiliare tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Piata specifica proprietății evaluate este formata din proprietati tip terenuri intravilane.

4.1. ARIA PIETEI

Judetul Teleorman ocupa unul dintre ultimele locuri la nivel național privind dezvoltarea economica.

Comuna Măgura este o comună din sudul judetului, cu cea mai mare dezvoltare economica în domeniul agricol și agrozootehnic, comparativ cu celelalte localitati ale judetului.

Aici sunt amplasate institutiile publice de nivel local: primărie, poliție, scoli, gradinițe, dispensar uman si sanitar veterinar.

Activități specifice zonei: Agricultură, Pescuit, Pomicultură, Zootehnie

Cererea de forță de munca este inferioara ofertei existente.

De aceea observam o migrare a populatiei spre tari din Uniunea Europeana iar o parte din tineri, în special cei cu studii superioare, își cauta locuri de munca mai bine plătite în București.

Aria de piața corespunzatoare proprietatii analizate este zona periferica a localității.

In zona sunt terenuri libere.

4.2. ANALIZA CERERII

Cererea, in situatia de fata, reprezinta numarul proprietatilor imobiliare tip pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe piata imobiliara, in perioada ianuarie 2024-iulie 2024. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata



de cererea curenta.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. La nivelul comunei Măgura, precum și la nivelul comunelor din județ, respectiv județele vecine, CERERE pentru acest tip de terenuri este medie iar oferta foarte mică, deci piața este favorabilă VÂNZĂTORULUI.

Cererea pentru proprietăți de dimensiunile celei analizate ar putea veni pentru estimarea valorii de piață în vederea înregistrării în contabilitatea primăriei Măgura și demararea procedurii minim de vânzare a acestuia prin vânzare și cumpărare

Exista totuși o cerere limitată pentru terenuri amplasate în această zonă.

4.3. ANALIZA OFERTEI

Oferta reprezintă numărul proprietăților imobiliare tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții care este disponibil pentru activități economice, pe piața imobiliară, în perioada ianuarie 2025-iulie 2025. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pentru cazul de față oferta este mică. Pentru cazul de față oferta este săracă, nivelul chiriilor prin mijloace mass-media și internet nu oferă informații relevante pentru județul Teleorman. De aceea alegerea ratelor de capitalizare precum și a chiriilor practicate pentru proprietăți similare se face din studii de specialitate publicate la nivel național

Oferta de proprietăți similare ar putea proveni de la persoane fizice sau juridice care au proprietăți în zonă.

La data evaluării există oferte de vânzare terenuri în această zonă, terenuri având suprafețe

mar; probabil în viitor vom asista la o dezvoltare a zonei.

Am utilizat Baza de date ca o Arhivă de Anunțuri având ca sursă site-urile OLX, Rommo.RO și

Publi24.RO, accesate usual unde apar anunțuri relevante privind ofertele cu terenuri.

Ofertele găsite sunt selectate în zona imediat vicinală, respectiv comunele din sudul județului Teleorman, similare localității Măgura, aceste comune având dezvoltare socio-economică similară și astfel pot furniza informații credibile pentru concesionare terenuri unde există

Au fost selectate câteva oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona periferică a localității conform **Anexa 2: Extrase de piață comparabile chirii**

4.4. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

4.4.1. Echilibrul pieței. Previziuni

În urma analizei efectuate reiese faptul că, piața imobiliară din care face parte imobilul evaluat, este caracterizată printr-un echilibru relativ, cu posibilitate de a se activa în viitor.

La data evaluării considerăm că, în zona analizată, oferta de pe piața locală este mai mare decât cererea estimată.

Numărul de tranzacții cu astfel de proprietăți este mic.

4.4.2. Atractivitatea curentă și tendințele pieței relevante

Perspectivă anulului 2025 pentru imobile în locații principale par promițătoare, datorită cererii din partea marilor firme cu activitate economică viabilă pe piață. Totuși, chiriile vor continua să sufere reduceri ușoare, în special în locațiile secundare și periferice, pentru că cererea din partea principalii clienți – va rămâne la un nivel scăzut.

4.4.3. Lichiditatea curentă – estimăm o lichiditate medie, datorită amplasării, a suprafeței optime pentru acest tip de teren intravilan, pe fondul creșterii cererii privind acest domeniu de activitate.

PARTEA 5 – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie “principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

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

- * cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- * cea mai bună utilizare a terenului construit.

Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman este un teren intravilan categoria de folosință curți construcții cu o suprafață de 3287mp, în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, neocupat cu construcții și neîmprejmuit.

Forma terenului este de tip poligon regulat cu deschidere la drum sătesc pietruit cu acces la drumul sătesc pietruit. Terenul cu destinație gospodărie este amplasat în zona marginală a intravilanului satului Guruieni, comuna Măgura.

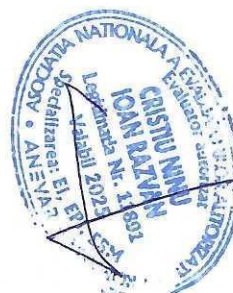
Suprafața Topografia amplasamentul aferent imobilului subiect al evaluării amplasat în U.A.T. Măgura, T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, este plan având o formă nereregulată, patrulater. Terenul este neîmprejmuit este cu suprafața de 3287mp, terenul este neocupat cu construcții fiind categoria de folosință curți construcții la data evaluării este neutilizat, plan, în vecinătatea(1km) a râului Vedea .

Datorită deschiderii la mare poate fi utilizat la ca destinație activitate economică chiar dacă are categoria de folosință curți construcții, aceasta este în opinia mea cea mai bună utilizare a terenului liber.

Analiza terenului construit este inoportună pentru că, datorită categoriei de folosință, teren intravilan categoria de folosință curți construcții, pe el nu se poate edifica nici o clădire.

Proprietatea analizată îndeplinește cele patru criterii ale analizei celei mai bune utilizări:

- permisibilă legal – nu există restricții urbanistice referitor la această utilizare a terenului;
- posibilă fizic – da;
- fezabilă financiar – da;
- maxim productivă – da.



PARTEA 6 – EVALUAREA PROPRIETATII

6.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

SEV 103 *Abordări în evaluare* Abordări în evaluare (IVS 103) cere *evaluatorului* să ia în considerare și să selecteze cele mai relevante și adecvate *abordări în evaluare* pentru *evaluarea activului și/sau datoriei pe baza utilizării (utilizărilor) desemnate*

10. Introducere

10.1 Evaluatorul *trebuie* să ia în considerare *abordările în evaluare* adecvate și relevante. Pentru estimarea *valorii* în conformitate cu *tipul valorii*, se pot aplica una sau mai multe *abordări în evaluare*. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în *evaluare*:

- (a) abordarea prin piață;
- (b) abordarea prin venit; și
- (c) abordarea prin cost.

10.2 Selectarea abordării *ar trebui* să urmărească maximizarea *datelor de intrare* observabile, după cum este adecvat în fiecare situație.

10.3 Fiecare dintre aceste *abordări în evaluare* include metode de aplicare diferite și detaliate (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă A10-A30).

10.4 Obiectivul selectării *abordărilor în evaluare* și a *metodelor de evaluare* aplicate la evaluarea unui *activ și/sau a unei datorii* este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele aferente *evaluării*. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. În cadrul procesului de selecție a acestora, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai *evaluării* și de utilizarea desemnată a *evaluării*;

(b) punctele tari și punctele slabe ale *abordărilor în evaluare* și *metodelor de evaluare* care pot fi aplicate;

(c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura *activului (activelor) și/sau datoriei (datoriilor)* și de *abordările sau metodele de evaluare* utilizate de către participanții de pe piața relevantă;

(d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor); și

(e) informația despre preț dintr-o piață activă. 10.5 Evaluatorului nu i se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui *activ și/sau a unei datorii*, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele *evaluării*.

10.6 Evaluatorul *ar trebui* să ia în considerare mai multe *abordări în evaluare* și metode de evaluare. *Ar trebui* să fie luate în considerare nu doar o singură abordare în evaluare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra *valorii*, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

10.7 Atunci când se utilizează mai multe *abordări în evaluare* și metode de evaluare sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași *abordări*, concluzia asupra *valorii*, bazată pe aceste *abordări și/sau metode multiple*, *ar trebui* să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie - excluzând media valorilor obținute - *ar trebui* să fie descris de evaluator în raport.

10.8 Deși acest standard include comentarii referitoare la anumite metode de evaluare din cadrul *abordării prin cost, abordării prin piață și abordării prin venit*, acesta nu oferă o listă cuprinzătoare a *metodelor care pot fi considerate adecvate*. Este responsabilitatea evaluatorului să aleagă metoda (metodele) adecvate pentru fiecare evaluare. Conformitatea cu SEV poate solicita evaluatorului să utilizeze o metodă nedefinită sau nementionată în SEV.

10.9 Ori de câte ori *abordările în evaluare și/sau metodele de evaluare* utilizate au ca rezultat indicații foarte diferite asupra *valorii*, evaluatorul *ar trebui* să analizeze modul de aplicare a acestora pentru a înțelege de ce valorile diferă, având în vedere că, de regulă, nu este indicat să se pondereze două sau mai multe indicații asupra *valorii* semnificativ diferite. În astfel de situații, evaluatorul *ar trebui* să analizeze recomandările cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare* paragraful 10.4, pentru a determina care dintre *abordările în evaluare și/sau metodele de evaluare* aplicate conduc la o indicație mai bună sau mai credibilă asupra *valorii*.

10.10 Evaluatorul *ar trebui* să utilizeze la maximum informațiile relevante observabile pe piață în toate cele trei *abordări*. Indiferent de sursa *datelor de intrare* și de ipotezele utilizate în *evaluare*,



evaluatorul trebuie să efectueze o analiză adecvată pentru selectarea acestor date de intrare și ipoteze, precum și a adecvării acestora pentru utilizarea desemnată a evaluării.

10.11 *Evaluatorul trebuie să-și exercite raționamentul profesional în stabilirea abordărilor în evaluare, metodelor de evaluare și a procedurilor. Dacă, prin raționamentul profesional aplicat de evaluator, acesta (evaluatorul) impune limitări excesiv de restrictive asupra selecției de abordări, metode și proceduri de evaluare, atunci acest lucru poate să nu conducă la o evaluare conformă cu SEV. (A se vedea SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraful 10.5).*

10.12 Nu există nicio abordare în evaluare sau metodă de evaluare care să se aplice în toate circumstanțele, informația privind prețul de pe o piață activă fiind, în general, considerată cea mai credibilă indicație a valorii. Anumite tipuri ale valorii pot interzice evaluatorului să aplice ajustări subiective prețului de pe o piață activă. Când piața este inactivă, informațiile despre preț pot totuși furniza indicații credibile cu privire la valoare, însă pot fi necesare ajustări subiective.

10.13 O evaluare poate fi limitată sau restricționată în cazul în care evaluatorul nu poate să utilizeze abordările în evaluare, metodele și tehnicile de evaluare pe care o terță parte rezonabilă și informată le-ar aplica, și este acceptabil să se aștepte ca efectul limitării sau al restricției asupra valorii estimate să fie semnificativ.

20. Abordarea prin piață

20.1 Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului și/sau datoriei subiect cu active și/sau datorii identice sau comparabile (care sunt asemănătoare), ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

20.2 Abordarea prin piață ar trebui să ia întotdeauna în considerare volumul tranzacțiilor, frecvența tranzacțiilor, intervalul prețurilor observate și apropierea datei evaluării. Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:

(a) *activul* subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit;

(b) *activul* subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt tranzacționate public în mod activ pe o piață specifică; și/sau

(c) există vânzări observabile frecvente și/sau recente cu active foarte asemănătoare.

20.3 Deși situațiile prezentate anterior ar indica faptul că ar trebui aplicată abordarea prin piață și că ar trebui să i se atribuie acesteia o importanță semnificativă, atunci când este utilizată abordarea prin piață în următoarele circumstanțe, evaluatorul ar trebui să analizeze dacă poate aplica și pondera oricare alte abordări pentru confirmarea indicației privind valoarea rezultată prin abordarea prin piață:

(a) vânzările activului subiect sau ale unor active foarte asemănătoare nu sunt suficient de recente, judecând după nivelurile de volatilitate și de activitate de pe piață;

(b) *activul* sau *activele* foarte asemănătoare sunt tranzacționate public pe piață, dar nu în mod activ;

(c) sunt disponibile informații despre vânzările de pe piață, însă activele comparabile diferă în mod semnificativ față de *activul* subiect, necesitând probabil ajustări subiective;

(d) informațiile cu privire la vânzările recente nu sunt credibile (zvonuri, informații deficitare, cumpărător sinergic, vânzare care nu este în condiții de piață normale, vânzare aflată în dificultate etc.).

20.4 Natura eterogenă a multor active înseamnă că deseori nu este posibilă identificarea informațiilor de piață despre vânzări cu active identice sau similare. Chiar și în situațiile în care nu se utilizează abordarea prin piață, evaluatorul ar trebui să valorifice la maximum datele de intrare observabile la aplicarea altor abordări (de exemplu, variabilele evaluării bazate pe piață cum ar fi randamentul și ratele rentabilității).

20.5 Ori de câte ori informațiile despre comparabilele de pe piață nu se referă la un *activ* identic sau foarte asemănător, evaluatorul trebuie să efectueze o analiză comparativă a asemănarilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și *activul* subiect. Deseori va fi necesar ca evaluatorul să aplice ajustări pe baza acestei analize comparative. Aceste ajustări trebuie să fie rezonabile și evaluatorii trebuie să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat.

20.6 Abordarea prin piață utilizează adesea multiplicatori de piață obținuți dintr-un set de comparabile, fiecare având multiplicatori diferiți. Selectarea multiplicatorului dintr-un interval de variație poate impune ajustări și utilizarea raționamentului profesional, luând în considerare factori calitativi și



cantitativi.

30. Abordarea prin venit

30.1 Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii *venitului*, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.

30.2 Abordarea prin venit *ar trebui* aplicată și *ar trebui* să i se atribuie o *importanță semnificativă* în următoarele situații:

(a) capacitatea *activului* de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează *valoarea*, din perspectiva unui participant de pe piață; și/sau

(b) pentru *activul* subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor, însă pe piață nu există comparabile relevante și de încredere.

Deși situațiile prezentate anterior ar indica faptul că *ar trebui* aplicată abordarea prin venit și că *ar trebui* să i se atribuie acesteia o *importanță semnificativă*, atunci când abordarea prin venit este utilizată în circumstanțele descrise mai jos, *evaluatorul ar trebui* să analizeze dacă poate aplica și pondera oricare alte abordări pentru confirmarea indicației privind *valoarea* rezultată prin abordarea prin venit:

(a) capacitatea *activului* subiect de a genera venit reprezintă doar unul dintre factorii care afectează *valoarea*, din perspectiva unui participant de pe piață;

(b) există un grad *semnificativ* de incertitudine cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor generat de *activul* subiect;

(c) există acces limitat la informațiile referitoare la *activul* subiect (de exemplu, deținătorul unei participații minoritare poate avea acces la situațiile financiare istorice, însă nu și la previziuni/bugete); și/sau

(d) *activul* subiect nu a început încă să genereze venit, însă se previzionează că va genera venit.

30.4 Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată *ar trebui* să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.

30.5 În general, așteptările investitorilor constau în recompensarea exclusiv pentru riscul sistematic (cunoscut și ca „risc de piață” sau „risc nediversificabil”).

40. Abordarea prin cost

40.1 Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât *costul* necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru toate formele relevante de depreciere.

40.2 Abordarea prin cost *ar trebui* aplicată și *ar trebui* să i se atribuie o *importanță semnificativă* în următoarele situații:

(a) participanții de pe piață ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar *activul* ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă *semnificativă* pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect;

(b) *activul* nu generează venit în mod direct, iar natura unică a *activului* face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile;

(c) *tipul valorii* utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, și/sau

(d) *activul* a fost recent creat sau introdus pe piață și vândut participanților de pe piață, astfel încât există un grad mare de credibilitate a ipotezelor determinate prin termenii de referință ai *evaluării* și de *utilizarea desemnată a evaluării*;

(e) punctele tari și punctele slabe ale *abordărilor în evaluare și metodelor de evaluare* care pot fi aplicate;

(f) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura *activului (activelor)* și/sau *datoriei (datoriilor)* și de *abordările sau metodele de evaluare* utilizate de către participanții de pe piață relevantă;



(G disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor); și

(c) informația despre preț dintr-o piață activă.

10.5 *Evaluatorului* nu i se cere să utilizeze mai multe metode pentru *evaluarea* unui *activ* și/sau a unei *datorii*, mai ales atunci când *evaluatorul* are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele *evaluării*.

10.6 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare. *Ar trebui* să fie luate în considerare nu doar o singură *abordare în evaluare* sau *metodă de evaluare* pentru a obține o indicație asupra *valorii*, în special, atunci când *datele de intrare* concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

10.7 Atunci când se utilizează mai multe *abordări în evaluare* și *metode de evaluare* sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra *valorii*, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, *ar trebui* să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor *valori* pentru a se ajunge la o singură concluzie - excluzând media valorilor obținute - *ar trebui* să fie descris de *evaluator* în raport.

10.8 Deși acest standard include comentarii referitoare la anumite *metode de evaluare* din cadrul abordării prin cost, abordării prin piață și abordării prin venit, acesta nu oferă o listă cuprinzătoare a *metodelor* care pot fi considerate adecvate. Este responsabilitatea *evaluatorului* să aleagă metoda (metodele) adecvate pentru fiecare *evaluare*. Conformitatea cu SEV poate solicita *evaluatorului* să utilizeze o metodă nedefinită sau nementionată în SEV.

10.9 Ori de câte ori *abordările în evaluare* și/sau *metodele* de evaluare utilizate au ca rezultat indicații foarte diferite asupra *valorii*, *evaluatorul ar trebui* să analizeze modul de aplicare a acestora pentru a înțelege de ce *valorile* diferă, având în vedere că, de regulă, nu este indicat să se *pondereze* două sau mai multe indicații asupra *valorii semnificativ* diferite. În astfel de situații, *evaluatorul ar trebui* să analizeze recomandările cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare* paragraful 10.4, pentru a determina care dintre *abordările în evaluare* și/sau *metodele de evaluare* aplicate conduc la o indicație mai bună sau mai credibilă asupra *valorii*.

Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra *valorii* unei proprietăți imobiliare, *evaluatorii* utilizează cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

25. În estimarea *valorii* unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a *evaluării*, de termenii de referință ai *evaluării*, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

42. *Evaluatorul* poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când *datele de intrare* concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, *ar trebui* să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare.

43. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

44. Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra *valorii* proprietății imobiliare subiect prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

45. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația vânzărilor.

46. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

47. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri (Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor) care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data *evaluării* (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

48. Atunci când există informații disponibile privind prețurile (Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor) bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea *valorii* de piață.

49. Dacă **nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată.**



Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi obținute de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

50. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

51. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

52. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații,

datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

53. Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferențelor de venit.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Abordarea prin piață utilizează informații despre vânzările unor *active* identice sau asemănătoare cu *activul* subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă *ar trebui* să se bazeze pe informațiile existente privind negocierea prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei înțelegeri (verbală sau scrisă) care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un *activ* la un anumit preț *poate* să i se acorde o încredere/importanță mai mare decât unui preț cotate, care nu reprezintă un angajament obligatoriu.

54. În abordarea prin piață, analiza prețurilor (Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor) proprietăților comparabile se aplică în funcție de unitățile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

55. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație (vezi SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragraful 20.5).

56. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății.

57. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect.

În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate;
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile;
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă

absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual);

- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual);

- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile;

- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

58. Toate ajustările aplicate prețurilor (Se referă la prețurile de ofertă/tranzacționare ale bunurilor) proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

Abordarea prin venit

59. Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin convertirea fluxurilor de numerar viitor într-o valoare curentă, utilizând metode de actualizare.

60. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit nu ar trebui aplicată în lipsa unor date suficiente și credibile privind închirierea unor proprietăți similare localizate în aceeași arie de piață.

61. Metodele din cadrul abordării prin venit sunt variații ale metodei fluxului de numerar actualizat (DCF). Metodele utilizate cel mai des sunt:

- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF);
- capitalizarea directă.

62. Prin luarea în considerare a unor informații de piață relevante despre proprietățile comparabile și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării directe și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

63. Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații, acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

64. În aplicarea fiecărei metode menționate anterior este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare (de exemplu: fluxurile/veniturile nete se vor actualiza cu o rată de actualizare/capitalizare netă, iar fluxurile/veniturile brute se vor actualiza cu o rată de actualizare/capitalizare brută).

65. Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat acelui tip de venit (multiplicator al venitului).

Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale. Această metodă poate fi mai puțin utilă/indicată pentru proprietățile care au făcut obiectul unui contract de închiriere sau în cazul în care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile de exploatare variază aleatoriu în timp.

66. În abordarea prin venit, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare.

66. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

67. Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%.

68. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.

69. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea



fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

70. Informațiile și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit (de exemplu: chiria de piață, rata de neocupare, cheltuielile aferente proprietarului, rata de capitalizare/actualizare etc.) trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie să conțină cel puțin sursele de informații folosite, modul de verificare al acestora și modul de calcul, după caz. Indiferent de sursa informațiilor financiare previzionate utilizate, evaluatorul trebuie să efectueze o analiză proprie a ipotezelor care stau la baza informațiilor financiare și a gradului lor de adecvare la utilizarea desemnată a evaluării.

Abordarea prin cost

71. Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

72. Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

73. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

74. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire. Există și cazuri când costul de reconstruire poate fi adecvat (vezi SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragraful A.30.6, Anexă).

76. Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

77. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

78. Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi: recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi: recuperabilă;

- nerecuperabilă;

c) deprecierea externă sau economică.

79. Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

80. Modalitatea de estimare a costului de nou și a deprecierei trebuie să fie prezentată în raportul de evaluare însoțită de argumentele care au stat la baza calculului acestora. Nu este permisă utilizarea unor forme ale deprecierei fără a fi prezentată modalitatea de estimare a acestora.

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația vânzărilor,



se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului**

Metodele de **capitalizare a venitului**, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.**

Evaluarea terenului

81. **Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia**, utilizare care trebuie analizată și argumentată în cadrul raportului de evaluare.

82. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația vânzărilor, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

83. **Comparația vânzărilor** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

84. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația vânzărilor, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.**

85. **Metodele de capitalizare a venitului**, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.**

86. **Metoda comparației prin bonitare**, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

87. Atunci când este utilizată metoda comparației vânzărilor, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

88. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

89. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

90. **Elementele de comparație includ:** drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, accesul, utilitățile disponibile, zonarea, precum și orice alte caracteristici cu impact semnificativ asupra valorii.

91. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

92. **Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul (Se referă la prețurile de ofertă/de tranzacționare ale bunurilor) de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

93. **Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice.

94. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

95. Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului **se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut și de susținut de către evaluator** (de exemplu, **rate de capitalizare credibile**, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

96. Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

97. Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și

este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;

d) există autorizație de construire.

98. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare/actualizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

99. **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

100. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

101. Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

102. **Metoda parcelării și dezvoltării** este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare. Aplicarea metodei presupune un volum semnificativ de date de intrare (de exemplu, costuri de parcelare, amenajare, asigurare utilități, prețuri de vânzare, durata procesului etc.), ipoteze care trebuie prezentate și argumentate în raport.

Standardele de evaluare a bunurilor contin șase metode de evaluare a terenului: **comparatia directe, alocarea, extractia de pe piata**, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare și analiza parcerlii și dezvoltarii.

Dintre acestea comparatia directa este cea mai utilizata metoda și cea mai adecvată atunci când exista informații despre tranzactii sau despre oferte de vanzare; este metoda pe care am utilizat-o în cazul prezentei evaluari.

Celelalte metode sunt folosite atunci când nu sunt disponibile date pentru a aplica metoda comparatiei vanzarilor și ofera rezultate cu un grad de precizie mai mic.

6.2. ABORDAREA PRIN PIAȚA, METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR

pentru Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor *active* identice sau asemănătoare cu *activul* subiect, pentru *obținerea unei indicații asupra valorii*.

Metoda comparației vânzărilor poate utiliza o varietate de date comparabile, cunoscute și sub numele de unități de comparație, care stau la baza comparației. Câteva exemple dintre numeroasele unități de comparație utilizate uzual în *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare sunt: prețul pe metru pătrat, chiria pe metru pătrat și ratele de capitalizare. Câteva dintre numeroasele unități de comparație utilizate uzual în *evaluarea* întreprinderii sunt: multiplicatorii EBITDA (profitul înainte de dobânzi, impozite, deprecieri și amortizare), multiplicatorii profiturilor, multiplicatorii venitului și multiplicatorii *valorii* contabile. Câteva dintre numeroasele unități de comparație utilizate uzual în *evaluarea* instrumentelor financiare sunt indicatori, precum randamentele și intervalele ratei dobânzii. Unitățile de comparație utilizate de către participanții de pe piață pot să difere în funcție de clasele de active, de sectoarele economice și de regiunile geografice.

Una dintre metodele subordonate comparației vânzărilor este grila prețurilor, utilizată cu precădere la *evaluarea* anumitor tipuri de instrumente financiare, cum ar fi titlurile de creanță, care nu se

bazează exclusiv pe prețurile cotate pentru anumite tipuri de titluri, ci mai degrabă, pe relația dintre acestea și alte titluri de referință și atributele lor (de exemplu, randamentul). O premiza importantă a abordării prin metoda comparației vânzărilor este faptul ca valoarea de piata a proprietatii este raliata la preturile proprietatilor comparabile concurente.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- (a) identificarea unităților de comparație utilizate de *participanții* de pe piața relevantă,
- (b) identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor elemente de comparație care influențează *valoarea*,



- (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre *activele comparabile* și *activul subiect*,
- (d) dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare elementelor de comparație, pentru reflectarea diferențelor dintre *activul subiect* și *activele comparabile* (a se vedea paragraful 30.8, respectiv 30.12(d) pentru evaluarea întreprinderii),
- (e) aplicarea ajustărilor aferente elementelor de comparație care diferă față de *activul subiect* și
- (f) dacă s-au folosit mai multe elemente de comparație, se face reconcilierea indicațiilor asupra *valorii*.

Elementele de comparație sunt testate cu realitatea de pe piața pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare și cum aceasta schimbare afectează valoarea.

Diferențele dintre proprietățile comparate sunt cuantificate cu valori acceptate de piață.

Ajustările aplicate proprietăților comparabile se fac în sensul apropierii comparabilei de proprietatea subiect.

Ofertele de concesiune de proprietăți similare sunt inserate în anexa. Grila comparațiilor de piață este prezentată în tabelul din anexa 1.

Nu au fost necesare ajustări pentru drepturi de proprietate, condiții de finanțare, condiții de concesiune, condiții de piață, acces și utilități.

Ajustarea pentru tipul tranzacției reprezintă marja de negociere deoarece prețurile comparabilelor sunt prețuri de ofertă; a fost estimată în urma discuțiilor cu vânzătorii și a observațiilor evaluatorului de-a lungul timpului.

În abordarea prin comparație vânzărilor opinia asupra valorii de piață se formează în urma comparării proprietăților similare cu proprietatea în cauză.

O premiză importantă a abordării prin comparație directă este faptul că valoarea de piață a proprietății este raliată la prețurile proprietăților comparabile concurente.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pietei în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc

diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea

sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din redevența. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect: Proprietatea subiect este marcată în culoare albastru, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie.

Grilele de piață sunt prezentate în Anexa 1.1.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 4

(are cea mai mica ajustare totala bruta).

Avand in vedere aceste ajustari si detaliile de calcul din Anexa 1.1. din aceasta sectiune, estimam ca nivelul minim al redevenței este **474euro/3287mp/an echivalent a 0,144euro/1mp/an.**

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mica ajustare totala bruta). Având in vedere aceste ajustări si detaliile de calcul din Anexa 1.1.din aceasta secțiune, estimam ca **valoarea de piața a terenului este:**

Denumire imobil de evaluat	Redevența la 23 septembrie 2025 (nu include TVA)
Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman	2.406,0lei/1an/3287mp



PARTEA 7 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. METODOLOGIA DE EVALUARE

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare s-a făcut referire la abordarea sau abordările în evaluare aplicate, la datele de intrare utilizate și la argumentarea concluziilor stabilite.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament prezentat în raportul de evaluare.

În anumite situații este posibil ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile, evaluatorul având obligația profesională de a prezenta în cadrul raportului de evaluare argumentele și raționamentele care au stat la baza neaplicării acestora.

Raționamentul profesional al evaluatorului a fost concretizat concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional a stat la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de utilizarea desemnată a evaluării.

Nu a fost admisibilă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice sau a mediei ponderate a două sau mai multe valori obținute din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare.

Nu s-a aplicat o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare conform prezentului standard, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare.

Din cele șase metode de evaluare am utilizat metoda comparației vanzarilor pentru estimarea valorii de piață pentru care am avut suficiente informații de piață pentru a obține un rezultat credibil.

De fapt aceasta este metoda cea mai utilizată și cea mai adecvată atunci când avem suficiente date intrare suficiente, verificate și credibile.

Celelalte metode sunt folosite atunci când nu sunt disponibile date pentru a aplica metoda comparației vanzarilor și ofera rezultate cu un grad de precizie mai mic.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei asupra valorii, în raportul de evaluare condiții ideale, cele trei abordări în evaluare, aplicate pentru evaluarea unui activ, pe baza acelorași ipoteze ale evaluării, ar trebui să conducă la același rezultat sau la rezultate foarte apropiate.

Acest lucru nu se întâmplă însă în practică din multe motive, considerate ca fiind obiective (cantitatea informațiilor avute la dispoziție, adecvarea acestor informații etc.).

Pentru aceasta evaluare am utilizat abordarea prin piața respectiv metoda comparației vanzarilor pentru ca am avut suficiente informații de piață pentru a obține un rezultat credibil, utilizând o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Celelalte metode de evaluare a terenului ofera rezultate cu un grad de precizie mai mic pentru ca nu sunt disponibile suficiente informații de piață pentru a obține o estimare suficient de precisă.

Informațiile de piață au fost preluate de pe site-uri din internet specializate pe vânzarea acestor tip de active.

Consider ca informațiile utilizate în evaluare sunt suficiente, verificate și credibile.

Raționamentul profesional care a stat la baza stabilirii concluziei asupra valorii a avut în vedere

Anexa 1: Fișa evaluare (partea 1) Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman

ABORDAREA PRIN COMPARATIE		GRILA COMPARATIE		Anexa Fișa evaluare redevența anuală	
Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman					
Elemente de comparatie chirie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata(mp)	3.287.0	1.200.00	2.400.0	480.0	4.300.0
Chiria de piață (oferta/închiriere) (Eur/1mp/lună)		1.00	0.42	0.62	0.23
Redevența anuală (oferta/închiriere) (Eur/1mp/an)		12.00	5.00	7.39	2.79
1. Marja de negociere (15%)	15%	15%	15%	15%	15%
Ajustare (Euro/mp)		1.80	0.75	1.11	0.42
Justificare Ajustare		oferta mica cerere mare	oferta mica cerere mare	oferta mica cerere mare	oferta mica cerere mare
Corecții specifice tranzacției					
Pret ajustat		10.20	4.25	6.28	2.37
2. Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare (Euro mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		10.20	4.25	6.28	2.37
Justificare Ajustare		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
3. Restricții juridice-POT CUT	similare	similare	similare	similare	similare
Ajustare (Euro mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		10.20	4.25	6.28	2.37
Justificare Ajustare		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
4. Condiții de finanțare	virament	similare	similare	similare	similare
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		10.20	4.25	6.28	2.37
Justificare Ajustare		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
5. Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Justificare Ajustare		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Pret ajustat		10.20	4.25	6.28	2.37
6. Cheltuieli necesare imediat după închiriere	NU	NU	NU	NU	NU
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		10.20	4.25	6.28	2.37
Justificare Ajustare		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
7. Condiții de piață	sept.25	sept.25	sept.25	sept.25	sept.25
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		10.20	4.25	6.28	2.37
Corecții specifice proprietății					
8. Localizare-ZONA	intravilan Cc. Guruieni	Fântânele, intravilan CC. central	Gălățeni, median	Nanov, intravilan, Amuzoului	Stoenesti Giurgiu
Ajustare (%)	marginal	-60%	-40%	-50%	-40%
Ajustare (Euro/mp)		-6.12	-1.70	-3.14	-0.95
Pret ajustat		4.08	2.55	3.14	1.42
Justificare Ajustare	intravilan Cc. Guruieni	Fântânele, intravilan CC. central	Gălățeni, median	Nanov, intravilan, Amuzoului	Stoenesti Giurgiu

Anexa 1: Fișa evaluare (partea 2) Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman

Elemente de comparatie chirie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
9. Suprafata dimensiuni-FIZICE	3.287.0	1.200.0	2.400.0	480.000	4.300.0
Corectie procentuala		-3.48%	-0.74%	-11.7%	0.5%
Ajustare (Euro/mp)		-0.14	-0.02	-0.37	0.01
Pret ajustat		3,94	2,53	2,77	1,43
Justificare Ajustare	3.287.0	1.200.0	2.400.0	480.0	4.300.0
10. Forma dimensiuni, amenajari-FIZICE	neameenajat	superior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-40%
Ajustare (Euro/mp)		-1,97	-1,27	-1,39	-0,57
Pret ajustat		1,97	1,27	1,39	0,86
Justificare Ajustare		superior	superior	superior	superior
11. Topografie(panta, drenajul apelor, condițiile de sol)-FIZICE		superior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-60%	-40%	-40%	-40%
Ajustare (Euro/mp)		-1,18	-0,51	-0,55	-0,34
Pret ajustat		0,79	0,76	0,83	0,51
Justificare Ajustare		similar	inferior	similar	similar
12. Acces - drum - FIZICE, front la strada	pietruit	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
Ajustare (Euro/mp)		-0,39	-0,38	-0,42	-0,26
Pret ajustat		0,39	0,38	0,42	0,26
Justificare Ajustare	pietruit	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat	dr. asfaltat
13. Categoria de folosinta-FIZICE	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		0,39	0,38	0,42	0,26
Justificare Ajustare	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
14. Utilitati disponibile	curent	curent. apa canal	curent. apa canal	curent. apa canal	curent. apa
Ajustare (%)	0%	-40%	-40%	-40%	-20%
Ajustare (Euro/mp)		-0,16	-0,15	-0,17	-0,05
Justificare Ajustare (%)	curent	curent. apa canal	canal	canal	canal
Pret ajustat		0,24	0,23	0,25	0,21

Anexa 1: Fișa evaluare (partea 3) Teren intravilan, având CF 24556 și NC 24556, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 3287mp, amplasat în T31, P340,341, str. Agricultori, sat Guruieni, comuna Măgura, județul Teleorman

Elemente de comparatie chirie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
15. ZONAREA destinatia legal permisa (CMBU)	agrozootehnic	economic	economic	economic	economic
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
Ajustare (Euro/mp)		-0.07	-0.07	-0.07	-0.06
Pret ajustat		0.17	0.16	0.17	0.14
Justificare Ajustare (%)	agrozootehnic	economic	economic	economic	economic
16. Componente nonimobiliare alți factori	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		0.17	0.16	0.17	0.14
Justificare Ajustare		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Chiria de piață estimată					0.14 €
Numar de ajustari		7.0	7.0	7.0	7.0
Total ajustare neta		-10.03	-4.09	-6.10	-2.23
Total ajustare neta (%)		-84%	-82%	-83%	-80%
Total ajustare bruta		10.03	4.09	6.10	2.24
Total ajustare bruta (%)		83.6%	81.8%	82.6%	80.3%
Comparabila 4 a fost selectata având ajustarea brută minimă ajustare bruta (%) minima					
Redevența anuală estimata teren		473,8 lei	/1mp/1lună	0,144 €	/1mp/ 1an
S teren =3287mp		2.406,0 lei	/3287mp/1lună	474.0 €	/3287mp/ 1 an
CURS VALUTAR la 23 septembrie 328725 1 EURO 5.0764 LEI					



Anexa 2: Extrase de piață comparabile chirie

Extrase de pe piață chirie Comparabila 1 – chirii 2025:

romimo.ro/obstentul/mobilizare/de-inchiriat/terenu/teren-in-aurul-asunt/inchiriez-teren-spatiu-comercial/3d6f1g72f6x773d276f6g7445f93d.html

romimo.ro Cont meu Ajutor meu Adauga ofertă

Inchiriez teren spatiu comercial 1.200 EUR
negociabil

Detalii Anunt 12 zile 5 zile



1/1

Iliea Roxana
Real Estate Agency

071541499

Contactează vânzătorul

Real Estate Agency
Detalii Anunt 12 zile 5 zile

Caracteristici 2019

12 zile 5 zile

Distribue anuntul pe

f t y

Specificatii

Destinatie	Spatiu Comercial
Amplasare strada	in fata, la stanga, la dreapta, in fata si la dreapta
Amplasare generala	in fata, la stanga, la dreapta, in fata si la dreapta
Alte caracteristici	in fata, la stanga, la dreapta, in fata si la dreapta

Descriere

Inchiriez teren spatiu comercial cu o suprafata de 1200 metri patai, se pot inchiria mai multi metri patai pentru spatiu comercial, farmacie, etc.

ID anunt: 1644849152

Extrase de pe piață chirie Comparabila 2 – chirii 2025:

romimo.ro
Inchiriez teren Galateni Teleorman
 500 EUR
 1000 m²



Natalia
 0722087624

Contactează vânzătorul

Dacă nu răspunde așteaptă
 următorul rând de zile este disponibil

Căutare rămasă: 2339
 14 anunțuri în total

Distribuie anunțul pe

f t s

Specificații

Descriere
 Inchiriez teren intravilan 2400 mp în Teleorman com Gălbăni-Băscoveni, liber, la poartă la principala deschidere de 50 m 40 m. Soseaua Alexandriei nr 17, pentru desfășurare afacere strădată în centrul comunei.

ID anunț 1738070639

Verificat 100%



Anexa 2: Extrase de piață comparabile chirie

Extrase de pe piață chirie Comparabila 3 – chirii 2025:

romimo.ro

Inchiriez Teren intravilan deschis la stradă 25m cu 20m -Amurgului

1 500 RON

Cristian

0706674917

Contactează vânzătorul

Compartiment: 2020

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Descriere

Inchiriez teren cu suprafata de 400mp. Are deschidere de 25m cu 20m la două drumuri ce se intersectează. Terenul se află situat în comuna Nahov pe st. Amurgului. Accesul dinspre Municipiul Alexandria se realizează pe lângă restaurantul Hanu cu Noroc.

ID anunț: 1084133060

Extrase de pe piață chirie Comparabila 4 – chirii 2025:

romimo.ro

Inchiriez teren Floresti-Stoeni

1 000 EUR

Tanase

0760319916

Contactează vânzătorul

Compartiment: 2020

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Descriere

Inchiriez teren 4000mp deschidere 50m strada cu posibilitatea de a construi hala 13x20x4 actele in curs de finalizare Terenul este situat in com. Floresti-Stoeni str. Petrovici, jud. Gargaf

ID anunț: 1710107401



Anexa 3: Extras CF imobil CF 24556 teren INTRAVILAN arabil



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TELEORMAN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24556 Magura

Nr. cerere 113227
Ziua 28
Luna 12
Anul 2023

Cod verificare
100162857997



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Guruieni, Str Agricultori, Jud. Teleorman, T31, P340,341

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24556	3.287	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 21627;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
113227 / 28/12/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Magura); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 24556 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4207.	A1
Act Notarial nr. 109, din 21/01/2021 emis de DRAGHICI NICOLETA;		
B2	Se înființează cartea funciara 21627 a imobilului cu numărul cadastral 21627/UAT Magura, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 20221 înscris în cartea funciara 20221;	A1
Act Administrativ nr. NR.31 DIN 2001, din 01/01/2001 emis de CONSILIUL LOCAL MAGURA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA MAGURA - DOMENIU PRIVAT - PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL MAGURA, CIF 999999999999999 OBSERVAȚII: POZITIE TRANSCRISĂ DIN CF 20221/MAGURA, ÎNSCRISĂ PRIN ÎNCHEIEREA NR. 2156 DIN 19/02/2009; (PROVENITA DIN CONVERSIA CF 326)	A1
Act Normativ nr. HCL NR. 31, din 30/10/2002 emis de CL MAVRODIN (AFLAT ÎN ARHIVA BCPI ALEXANDRIA LA ÎNCHEIEREA NR. 2156/2009);		
B4	Se îndreaptă eroarea materială strecurată în partea a-II-a a prezentei cărți funciare, prin încheierea Nr. 2156/2009, în sensul că actul în baza căruia a fost deschisă cartea funciară, are data emiterii anul 2002, ci nu anul 2001, corect fiind HCL 31/30.10.2002	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Există o versiune online la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular vgrsuna 1.1

Anexa 3: Extras CF imobil CF 24556 teren INTRAVILAN arabil

Carte Funciară Nr. 24556 Comuna/Oraș/Municipiul

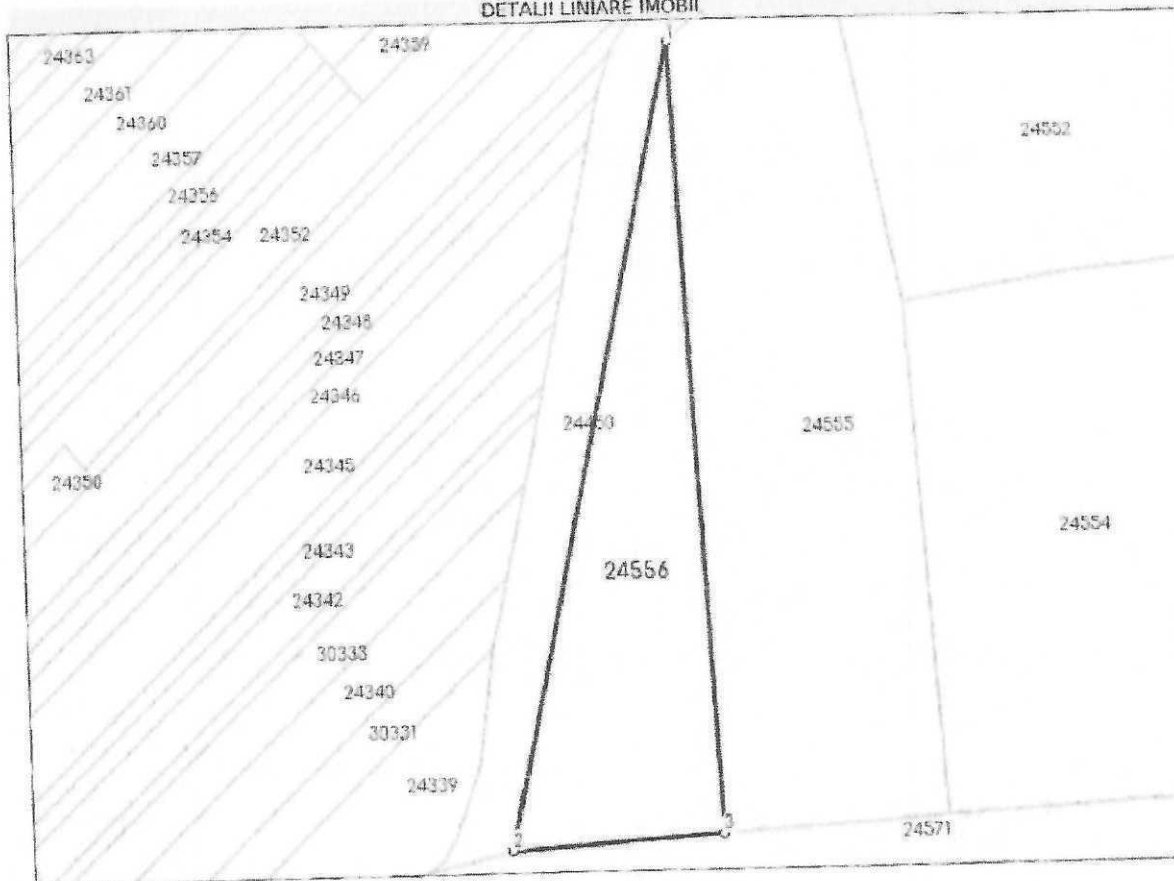
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24556	3.287	imobil înscris în CF sporadic 21627;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.287	31	340,341	-	

Lungime Segmente

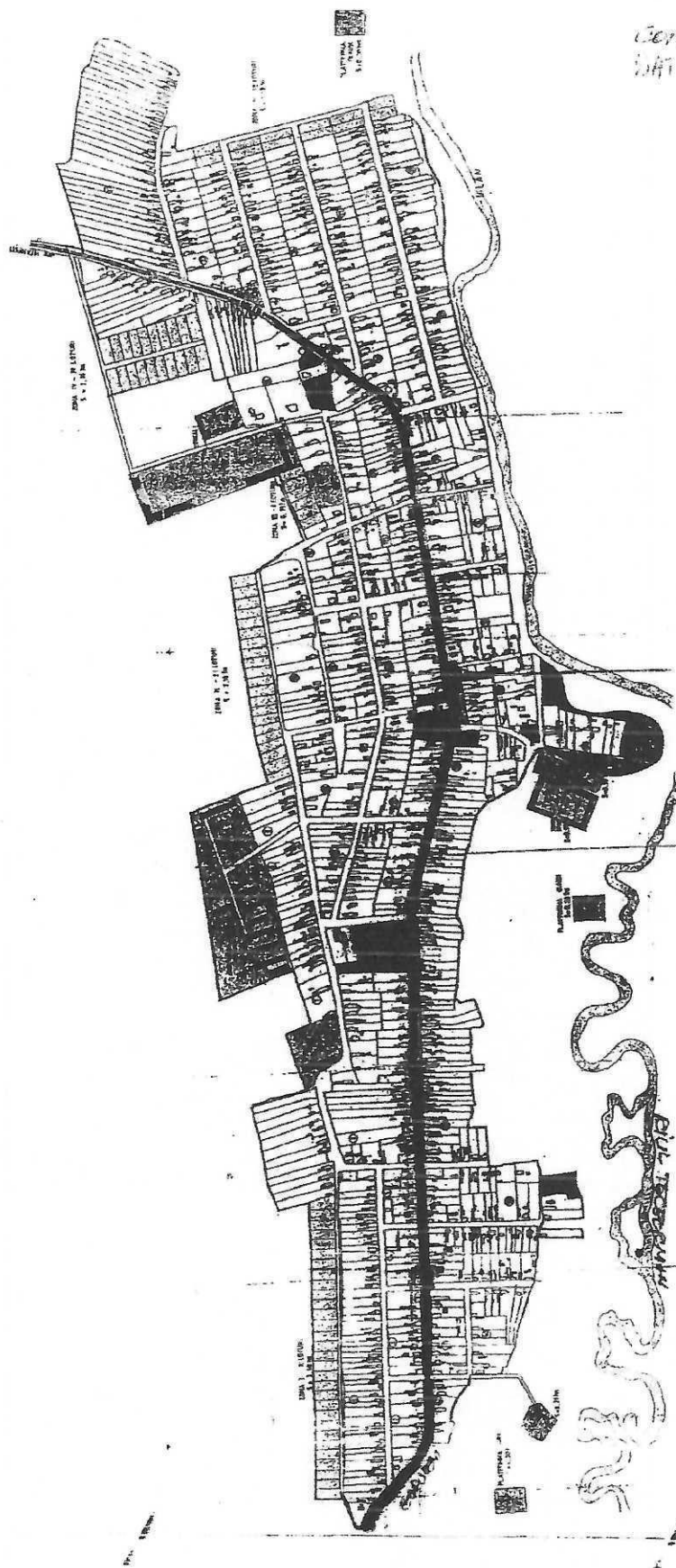
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	532.547,16 284.874,554	2	532.511,9 284.715,461	162.954
2	532.511,9 284.715,461	3	532.553,78 284.717,965	41.955
3	532.553,78 284.717,965	1	532.547,16 284.874,554	156.729

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.



ANEXA 4. Plan de încadrare conform PUG

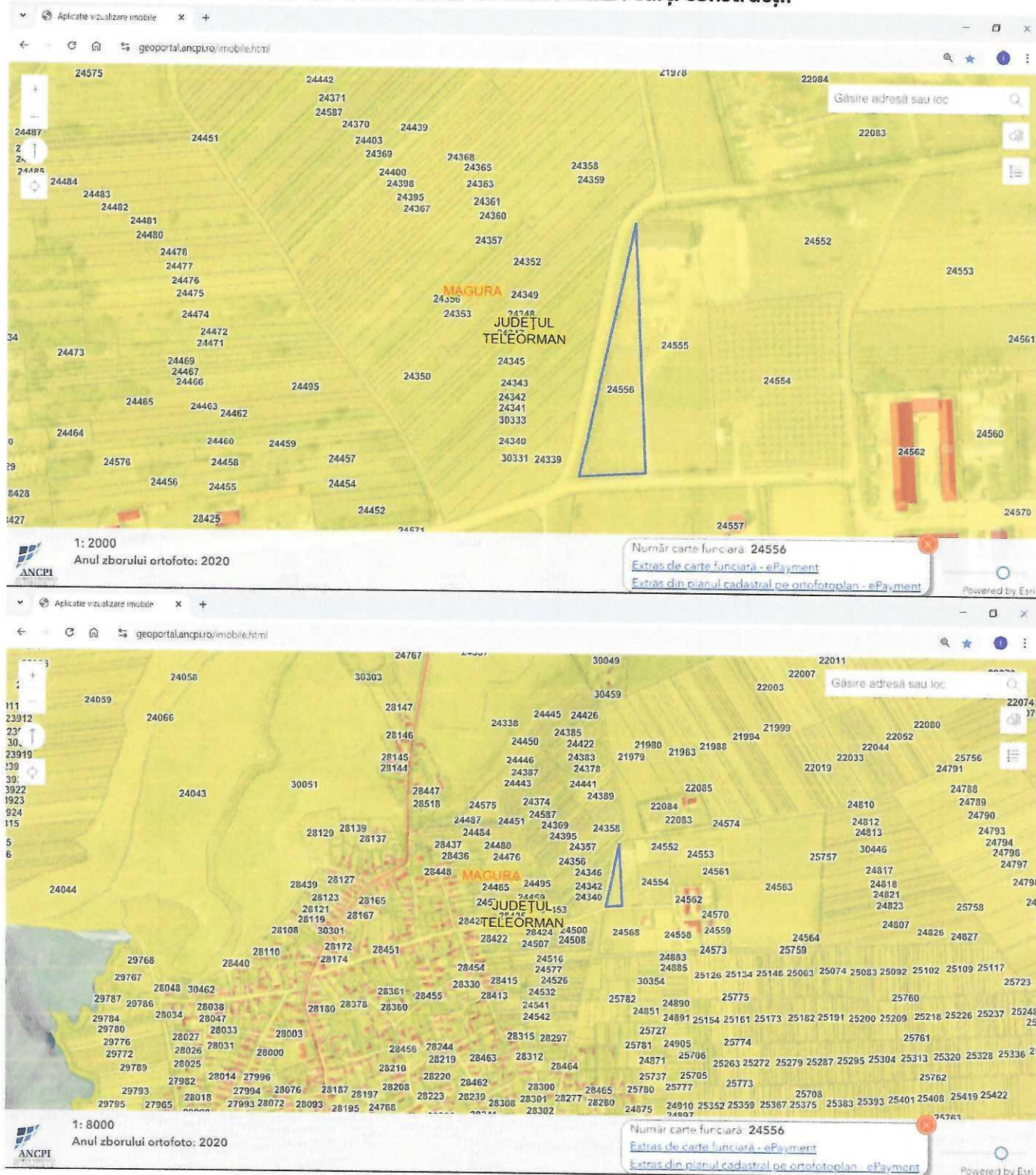


Com. Măgura
Sat Guruieni

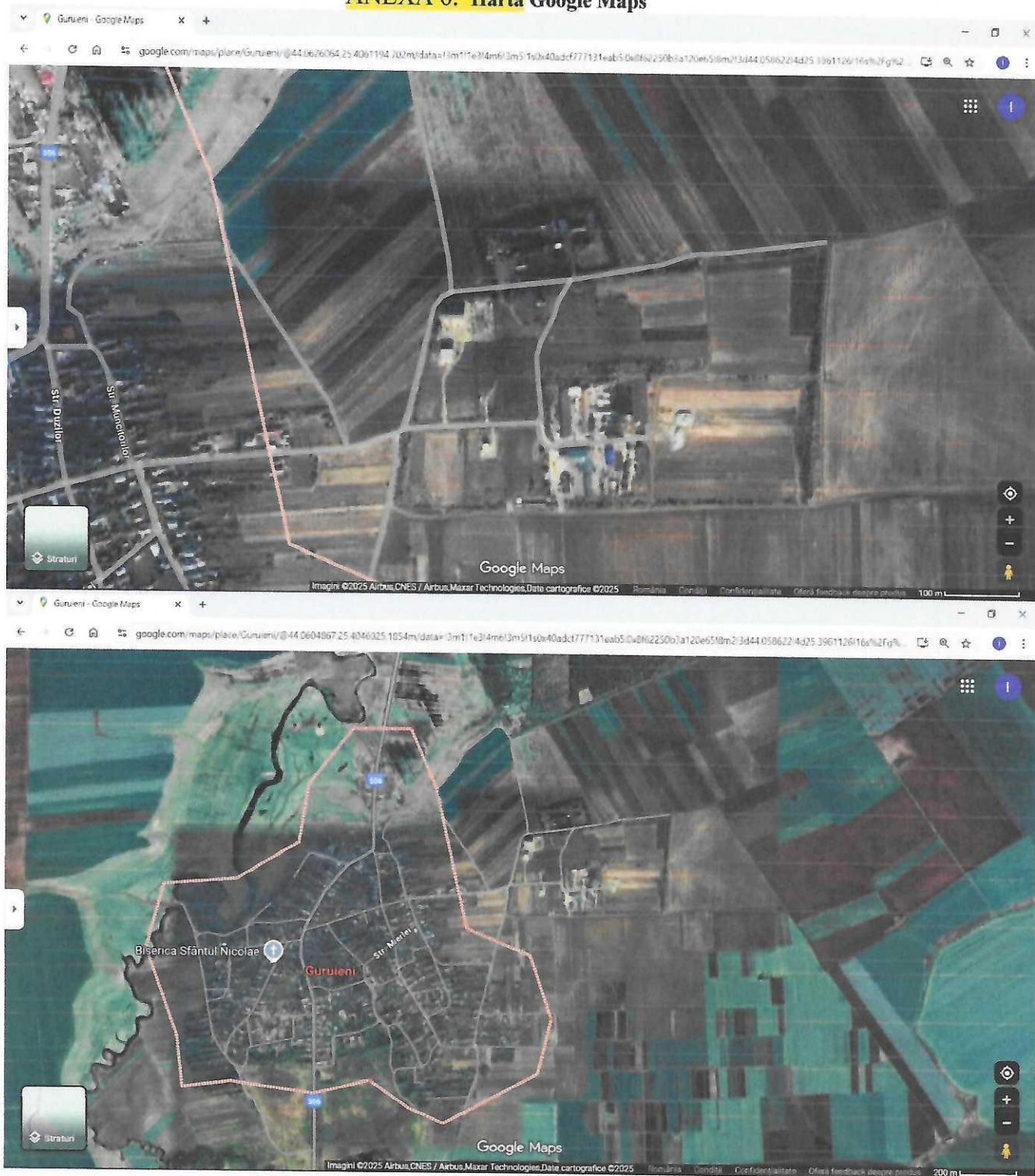


ANEXA 5. Harta OCPI

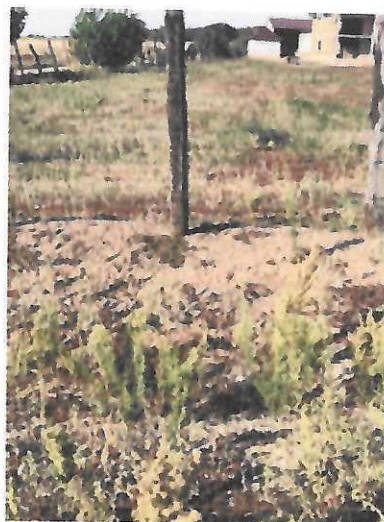
Anexa 3: Extras CF imobil CF 24556 teren INTRAVILAN curți construcții



ANEXA 6. Harta Google Maps



ANEXA 7:Fotografii



Anexa 8 : DOCUMENTE ATESTARE EXPERT



ANEVAR

VALABIL 2025

Evaluator Autorizat ANEVAR

CRISTIU NINU IOAN RAZVAN

Legitimația nr. 11891

Membru Titular

SPECIALIZAREA EI, EPI, EBM

ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENCIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

ANAF
Cămin General Fiscal
Str. Mihail Kogălniceanu, Nr. 86C

Seria A Nr. 1303471

Denumire, Nume și prenume:
CRISTIU-MINI I. IOAN-RAZVAN - EXPERT EVALUATOR

CNP : 1680820200021

Domiciliul fiscal: JTD TELEORMAN, MIN. ROSIORI DE VEDE,
STR. MIHAIL KOGALNICEANU, NR.86C

Emisat:

060000000000000000000000025669948
A

Codul de înregistrare Fiscală (CIF):

52432206

Data acordării (C.I.E.): 03.09.2025

Data eliberării: 03.09.2025

Cod MF P: 14.13.20.99.2

Modelul a fost modificat pentru a reflecta noile reguli privind codurile de înregistrare
Eliberat de C.A. "Supermarket Republic" S.R.L.

- ANEVAR -
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT

D-1 / D-1ia CRISTIU NINU IOAN RĂZVAN membru ANEVAR cu legitimitate nr. 7408
a absolvit la data de 25 februarie 2006 seminarul din cadrul Programului de Instruire continuă:

ANEVAR – IROVAL

METODE DE EVALUARE IMOBILIARĂ

- SPIC 11-

CREDIT: 60 ore
Nr. 1133
Data eliberării actului 2006 luna Martie ziua 20

PREȘEDINTE ANEVAR
Conf. univ. dr. ION ANGHIELESCU

