



*Adresa:* mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și  
Sfânt, 169/2 of. 4  
*Cod fiscal:* 1020600007109  
*Tel. de contact:* 022 898 077, 0692 17 075  
*Adresa electronica:* [estimexpert.md@gmail.com](mailto:estimexpert.md@gmail.com)

# Raport de evaluare

nr. 2402 /22 D

a despăgubirii în urma distrugerii premature a plantației nucifere  
existente pe terenurile afectate, amplasate în:  
mun. Chișinău, sat. Ghidighici, extravilan  
nr. cadastrale: 0124308.099, 0124308.100

**Beneficiar:**

**Întreprinderea de Stat „Institutul de  
Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”**

**Executor:**

**S.R.L. «Estim Expert»**



De către specialiștii – evaluatori ai firmei S.R.L. «Estim Expert» s-a efectuat evaluarea despăgubirii și venitului ratat în urma distrugerii premature a copacilor de nuc, (plantația nu este înregistrată în RBI) amplasate în

mun. Chișinău, sat. Ghidighici, extravilan

Procesul de evaluare s-a efectuat în baza documentației prezentate de Beneficiar și inspectării plantației de către evaluator (foto în Anexa 2) la data de: 18.10.2023

Procesul de Evaluare și întocmirea Raportului de Evaluare s-au efectuat în conformitate cu:

1. Codul Civil al RM,
2. Legea cu privire la activitatea de evaluare, nr . 989-XV din 18.04.2002,
3. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, Nr.958 din 04.08.2003,
4. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, nr. 488 din 08.07.1999,
5. Legea culturilor nucifere Nr. 658 din 29.10.1999,
6. Legea nr. 296 din 27.10.2022 privind declararea utilității publice de interes național a lucrărilor de construcție a apeductului magistral Chișinău - Strășeni - Călărași

Data evaluării: 18 octombrie 2023

|                                     |         |           |
|-------------------------------------|---------|-----------|
| Cursul dolarului la data evaluării: | 17,4654 | lei/1USD  |
| Cursul euro la data evaluării:      | 19,2564 | lei/1euro |

Evaluator certificat \_\_\_\_\_ Hudolei Serghei

Administrator S.R.L. «Estim Expert» \_\_\_\_\_ Lupașcu Dumitru

**CUPRINS:**

|                                                              | <b>Pagina</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1 . DISPOZIȚII GENERALE</b>                               | <b>4</b>      |
| <b>2 . NOȚIUNI DE BAZĂ UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE</b> | <b>5</b>      |
| <b>3 . PROCESUL DE EVALUARE</b>                              | <b>6</b>      |
| <b>4 . DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII</b>                   | <b>13</b>     |
| <b>5 . DETERMINAREA CUANTUMULUI DESPĂGUBIRII</b>             | <b>10</b>     |
| 5.1. DETERMINAREA VALORII PLANTAȚIEI                         | 10            |
| 5.2. DETERMINAREA VENITULUI RATAT                            | 11            |
| <b>6 . IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE</b>                    | <b>13</b>     |
| ANEXE DOCUMENTE                                              | 14            |

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

Evaluatorul, care a efectuat lucrarea dată confirmă, în baza cunoștințelor și convingerilor sale, că:

- \* afirmațiile și faptele expuse în Raportul de evaluare sunt corecte și veridice;
- \* analiza, opinia, concluzia corespund restricțiilor acceptate de procesul de evaluare și reprezintă ipoteza, analiza profesională și concluzia proprie și independentă a evaluatorului reieșind din cunoștințele și practica profesională acumulată;
- \* evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes material în ceea ce privește obiectul evaluării, este lipsit de orice altă răspundere în afară de cea a estimării valorii imobilului, nu este persoană interesată sau rudă uneia dintre părți legate de obiectul evaluării;
- \* cuantumul retribuirii muncii evaluatorului nu depinde de valoarea finală a obiectului evaluării și nu este legat de valoarea prestabilită din timp a proprietății determinată în favoarea clientului;

SCOPUL EVALUĂRII: determinarea despăgubirii și venitului ratat în urma distrugerii premature a plantației nucifere în scopul efectuării lucrărilor de interes național de construcție a apeductului magistral Chișinău-Strășeni-Călărași

DATA EVALUĂRII: 18.10.2023

DATA INSPECTĂRII: 18.10.2023

DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI: 05.02.2024

BENEFICIAR: Întreprinderea de Stat „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”, cod fiscal 1003600092216, adresa juridica mun. Chișinău, str. Ialoveni, 100/B, Administrator interimar: Stoianov Cristina

EXECUTOR: S.R.L. "ESTIM EXPERT" IDNO 1020600007109  
Adresa juridică: mun. Chișinău, or. Durești str. Tudor Vladimirescu 84,  
IBAN:MD74MO2224ASV66286157100 în OTP Bank MOBBMD22.  
Administrator: Lupașcu Dumitru

### **Calificarea evaluatorilor:**

Hudolei Serghei - Magistru în Cadastru și Dezvoltarea Bunurilor Imobile, Universitatea Tehnică a Moldovei (2013-2015) Inginer Licențiat în Evaluarea bunurilor Imobile, Universitatea Tehnică a Moldovei (2009-2013) Deținător Certificat de calificare în Evaluarea Bunurilor Imobile Seria EI-IX, nr. 0454, 2019. Experiența de lucru în domeniul evaluării - 12 ani.

## 2. NOȚIUNI DE BAZĂ UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE

**Evaluare** - proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii;

**Evaluator** - persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare;

**Întreprindere de evaluare** - persoană juridică sau fizică, înregistrată în Republica Moldova, în modul stabilit, în calitate de întreprindere, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare

**Certificat al evaluatorului** - act permisiv, eliberat de Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, prin care se confirmă că deținătorul acestuia posedă cunoștințele și abilitățile necesare pentru desfășurarea activității de

**Raport de evaluare** - act întocmit de evaluator, pe hârtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării;

**Valoarea de piață** – suma estimată pentru care obiectul evaluării ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărît să cumpere și un vânzător hotărît să vîndă, într-o tranzacție liberă, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

**Evaluarea în scopul exproprierii** - este efectuată pentru determinarea cuantumului despăgubirii, care se calculează în baza valorii de piață a bunului imobil sau a drepturilor patrimoniale.

**Exproprierea** - transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire (art. 1, Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999).

**Expropriatul** - este proprietarul sau titularul de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii (art. 3, Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999).

**Expropriatorul** - este statul pentru lucrările de interes național și pentru lucrările de interes local, prin organele lui abilitate sau prin persoane special desemnate conform legii (art. 4, Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999)

**Pagubele pricinuite** prin retragerea sau ocuparea temporară a terenurilor, precum și prin limitarea drepturilor deținătorilor sau prin înrăutățirea calității terenurilor ca urmare a activității întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și cetățenilor, trebuie să fie reparate integral (inclusiv avantajul ratat) deținătorilor de terenuri care au suportat aceste pagube.

**Despăgubirea** - se compune din valoarea reală a imobilelor sau a drepturilor patrimoniale supuse exproprierii și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale (art. 15, Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999).

Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea, precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (**venitul ratat**) (art. 14, alin.) 2, Codul Civil).

**Ratat** se consideră venitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale( art. 610, alin.) 2, Codul Civil).

Compensarea pierderilor cauzate de înstrăinarea forțată a terenurilor are loc conform prețului de piață al acestora, dar nu mai puțin decât prețul normativ (art. 17 al Legea nr. 1308 din 25.07.1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului).

### ***Drepturi evaluate:***

Conform Codului Civil al Republicii Moldova dreptul de proprietate asupra bunului include dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție. Posesiunea presupune stăpânirea efectivă a bunurilor, folosirea constă în întrebuințarea calităților utile ale bunurilor, iar dispoziția bunurilor prevede determinarea destinului lor. Proprietarul are dreptul de a efectua cu bunurile sale orice acțiune, tranzacție care nu contrazice legislației RM și nu încalcă drepturile și interesele altor persoane. Drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare pot fi limitate de existența unor drepturi care aparțin altor persoane și care pot fi impuse prin lege sau apar în rezultatul acordului mutual.

## **3. PROCESUL DE EVALUARE**

Procesul de evaluare reprezintă o consecutivitate de proceduri, care sunt utilizate de către evaluator pentru a estima valoarea bunului imobiliar. Procesul evaluării constituie următoarele etape:

- 1 . Definirea misiunii de evaluare;
- 2 . Colectarea și analiza datelor;
- 3 . Aplicarea metodelor de evaluare;
- 4 . Reconcilierea valorii și estimarea valorii finale;
- 5 . Întocmirea raportului de evaluare.

### **DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE INCLUDE URMĂTOARELE ELEMENTE**

- \* Inspectarea obiectului evaluării;
- \* Identificarea drepturilor patrimoniale care sunt evaluate;
- \* Determinarea scopului evaluării;
- \* Determinarea bazei de evaluare;
- \* Determinarea datei de evaluare.

Corectitudinea rezultatelor evaluării depinde de exactitatea și volumul *datelor analizate*. Datele colectate de evaluator trebuie să fie adecvate obiectului evaluării,

exacte (să reflecte situația reală la data evaluării), să fie demne de încredere, să fie complete.

Pentru aprecierea locației porțiunilor de teren cu plantații multianuale afectate Î.S. IPOT a efectuat măsurări terestre de transpunere în natură a punctelor de hotar culoarului lucrărilor de construcție a apeductului magistral vs puncte de hotar a terenurilor afectate. Ca rezultat, de către evaluator au fost colectate date necesare pentru evaluarea despăgubirilor plantațiilor: nr. copacilor, nr. de pari de beton care nimeresc în zona afectată.

La determinarea despăgubirii a fost aplicată metoda veniturilor

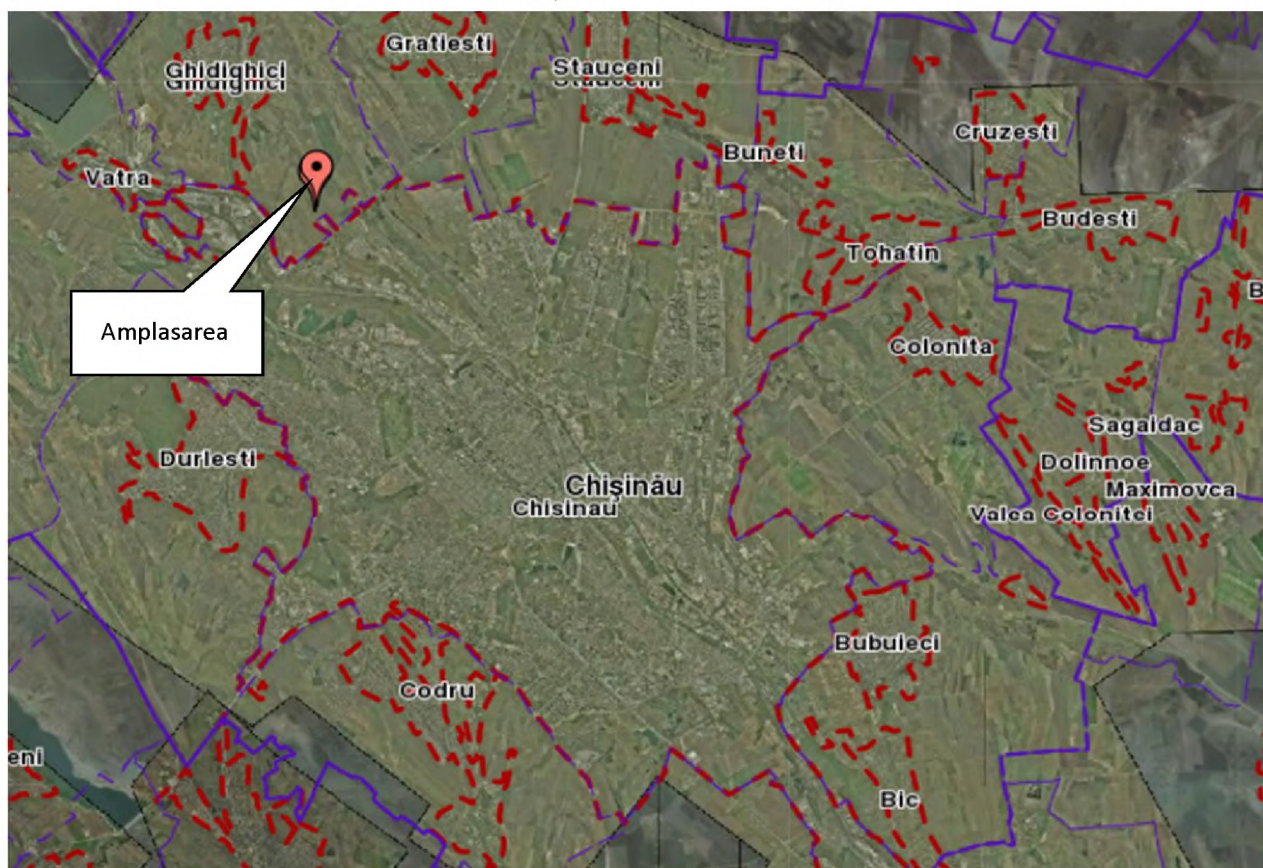
#### RECONCILIAREA VALORII ȘI ESTIMAREA VALORII FINALE

Concluzia referitoare la valoarea finală a obiectului evaluat se bazează pe estimările valorii rezultate din metodele de evaluare aplicate. În măsură mai mare sau mai mică valoarea fiecărei metode diferă de la caz la caz. Valoarea finală de estimare se determină în baza aplicării unei sau mai multor metode de evaluare a rezultatelor pentru cazul concret al evaluării, luând în considerație tendințele de dezvoltare a pieței locale a bunurilor imobile, scopul evaluării, cantitatea și calitatea informației posedate, intuiția și experiența profesională a evaluatorului. Pentru determinarea valorii finale s-a aplicat metoda ponderii.

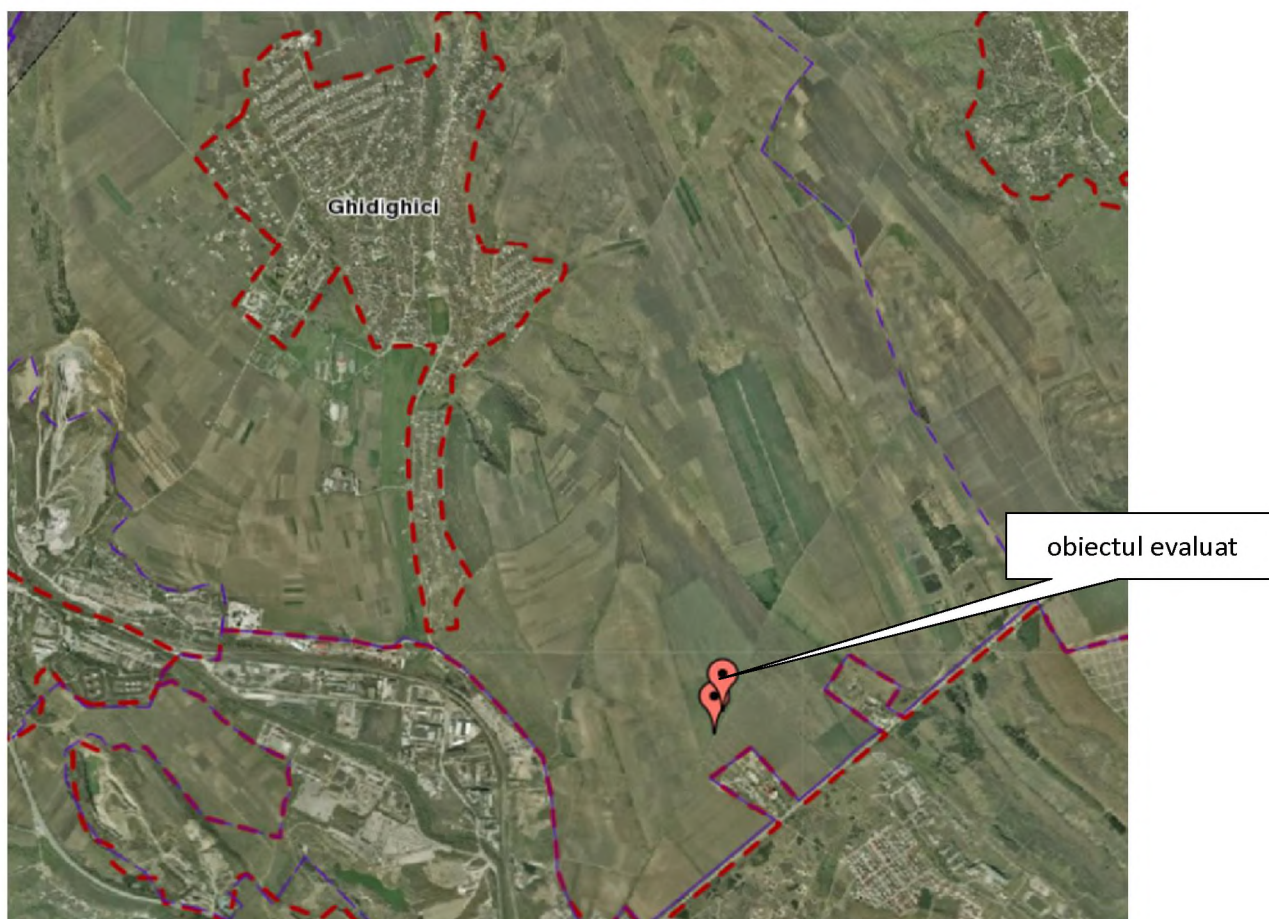
RAPORTUL DE EVALUARE este actul întocmit de evaluator, pe hîrtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării.

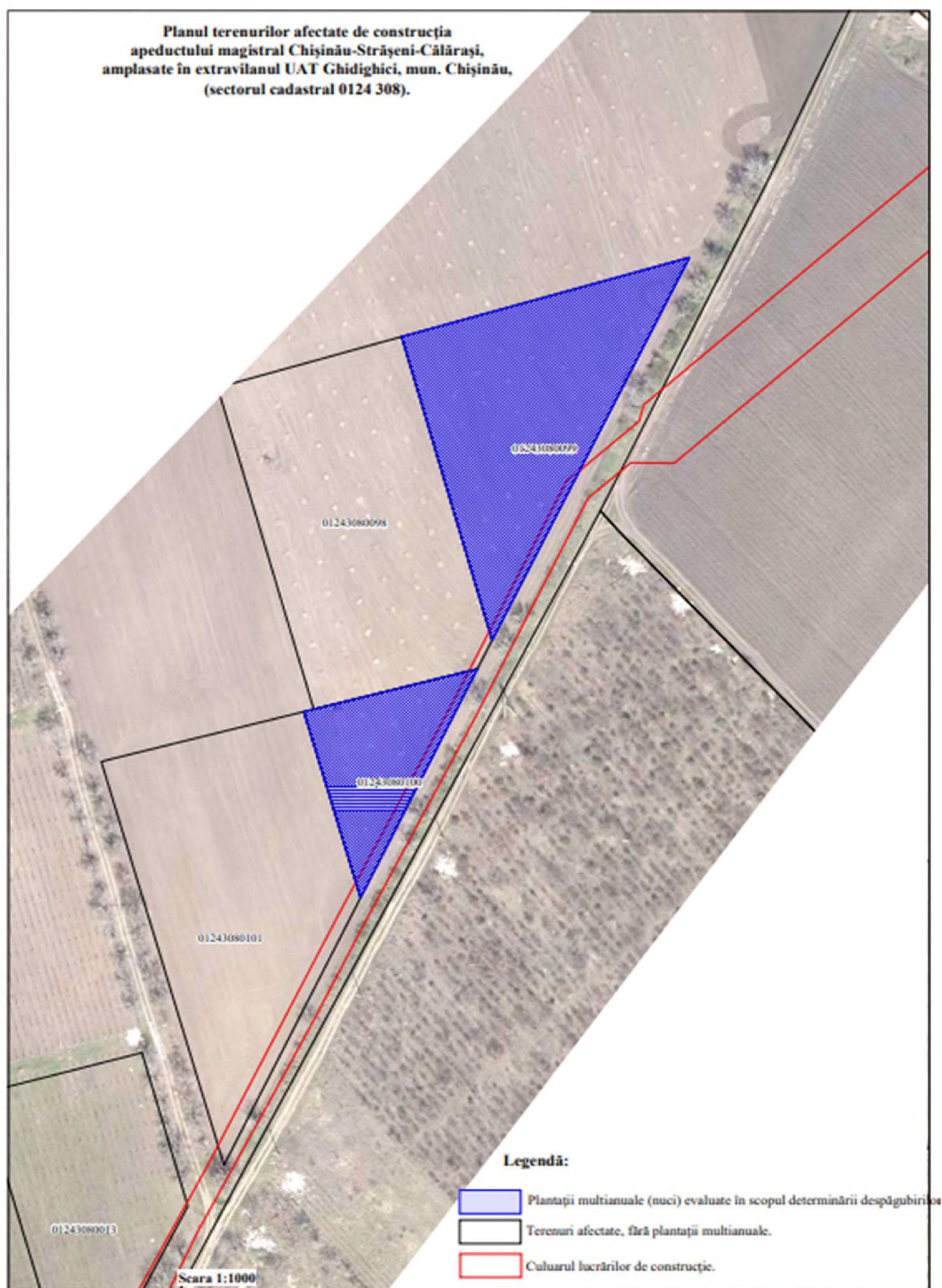
#### 4. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII

##### 4.1. Amplasarea localității (scara 1:100000)



##### 4.2. Amplasarea obiectului in localitate (scara 1:50000)





## 5. DETERMINAREA CUANTUMULUI DESPĂGUBIRII

La etapa determinării despăgubirii în urma distrugerii plantației, evaluatorul a determinat valoarea plantației și venitul ratat. Venitul ratat s-a determinat pentru termenul rămas de exploatarea a plantației. Rezultatele au fost prezentate în Anexa 1. (calculule detaliate se păstrează în arhiva evaluatorului)

### 5.1. DETERMINAREA VALORII PLANTAȚIEI

La baza calculării valorii reziduale a plantației supusă defrișării premature, dat fiind faptul că ea urma să mai rodească, au fost puse Legea culturilor nucifere Nr. 658 din 29.10.1999, Legea cu privire la pomicultură nr.728 din 06.02.1996, publicația „Afaceri în pomicultură”, Ediția II editată de Agenția Națională de Dezvoltare Rurală, Hotărârea Guvernului nr. 338 din 21.03.2003 cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe și obiectele nemateriale.

Volumul investițiilor necesare pentru înființarea unui hectar de plantație nucifere depind de soiul și de schema plantării. Volumul investiției a fost calculat în baza proiectelor de plantare (datele se păstrează în arhiva evaluatorului).

| Valoarea plantației nucifere                   |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Denumirea indicatorilor                        |        |
| Intrarea pe rod, ani                           | 6      |
| Roda medie anuală, kg/ha                       | 2000   |
| Volumul total a investițiilor capitale, lei/ha | 137662 |
| Cantitatea medie a pomilor, buc/ha             | 111    |
| Costul unui pom la vârsta 6 ani, lei           | 1240   |

Intrarea pe rod a plantației nucifere este peste 6 ani

Perioada de exploatare de la intrarea pe rod a plantației nucifere este de 40 ani.

**\*Notă:** Pentru a determina volumul total al investițiilor capitale, evaluatorul a utilizat atît date din proiecte similare din baza de date proprie a companiei de evaluare cît și scrisoarea nr. 447 din 22.11.2018 a Institutului Științifico-Practic de Horticultură și Tehnologii Alimentare (datele au fost actualizate ținînd cont de nivelul inflației)

Schema plantării a fost identificată în procesul inspectării. Anul de plantare a plantației nucifere a fost stabilit în urma datelor obținute de către evaluator.

## 5.2. DETERMINAREA VENITULUI RATAT

Etapele de bază ale procedurii de evaluare prin metoda venitului sunt următoarele:

- determinarea duratei perioadei de primire a veniturilor;
- calculul venitului brut potențial în baza analizei prețurilor la producția agricolă pe piața locală;
- calculul cheltuielilor operaționale (cheltuieli de îngrijire și cultivare a producției agricole rezultate);
- calculul venitului operațional net (venitul brut potențial cu deducerea cheltuielilor operaționale ale despăgubitului);
- calculul venitului ratat se realizează prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare, care nu au fost primite pentru perioada de restabilire a producerii veniturilor de către titularii drepturilor de teren, ce le-ar fi primit în condiții normale de afaceri, în cazul în care drepturile lor nu ar fi fost

Venitul proprietarilor ale terenurilor constituie diferența pentru o anumită perioadă de timp între încasările și plățile de numerar (în continuare - fluxul de numerar).

Actualizarea fluxurilor de numerar se bazează pe determinarea valorii prezente a veniturilor anuale prognozate pentru o perioadă de calcul determinată. Rata de actualizare, în cazul evaluării imobilului, este coeficientul de eficacitate a investiției capitalului spre care tinde investitorul în momentul luării deciziei despre veniturile viitoare, ținând cont de riscurile obținerii acestor venituri. Rata de actualizare se calculează prin metoda construirii cumulative, deoarece lipsesc datele statistice referitor la normele venitului de la investițiile similare și datele statistice despre eficacitatea proiectelor investiționale

Calculul ratei de actualizare a fost efectuat prin metoda adăugării prin formula:

$$r_a = r_{fr} + r_{ip} + r_{pi} + r_{in} + r_{lj}$$

unde:

- $r_a$  - rata de actualizare;
- $r_{fr}$  - rata fără risc;
- $r_{ip}$  - rata inflației prognozate;
- $r_{pi}$  - riscul pieței imobiliare;
- $r_{in}$  - riscul inflației neașteptate;
- $r_{lj}$  - riscul lichidității joase.

Rata fără risc compensează valoarea banilor în timp cu cota riscului practic egală cu zero. De obicei prin "rată fără risc" se înțelege norma procentului compus, care poate fi primită în formă de venit de la investiția banilor în active financiare absolut sigure. În calitate de rată fără risc a fost luată rata de bază conform ultimelor date BNM.

- Rata fără risc constituie 4,75 %.

07.11.2023 - astăzi

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Rata de bază .....       | 4.75% |
| Depozite overnight ..... | 2.75% |
| Credite overnight .....  | 6.75% |

Rata inflației prognozate este determinată în baza prognozelor oficiale privind evoluția inflației în economia țării. Pentru asigurarea și menținerea stabilității prețurilor pe termen mediu, Banca Națională a Moldovei va menține inflația (măsurată prin indicele prețurilor de consum) la nivel de 5,0 la sută anual cu o posibilă deviere de  $\pm 1,5$  puncte procentuale, fiind considerat nivelul optim pentru creșterea și dezvoltarea economică a RM pe termen mediu (<https://www.bnm.md/ro/content/strategia-politicii-monetare-bancii-nationale-moldovei-pe-termen-mediu>)

| Determinarea mărimii riscului                             |                                               |      |   |   |    |    |    |   |   |   |    |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|---|---|----|----|----|---|---|---|----|
| Nr. d/o                                                   | Tipul riscului                                | 1    | 2 | 3 | 4  | 5  | 6  | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1                                                         | Înrăutățirea situației economice generale     |      |   |   |    |    | 1  |   |   |   |    |
| 2                                                         | Profitabilitatea afacerii                     |      |   |   |    | 1  |    |   |   |   |    |
| 3                                                         | Echilibrul financiar pe termen lung           |      |   |   |    | 1  |    |   |   |   |    |
| 4                                                         | Posibilități de acces la surse financiare     |      |   |   | 1  |    |    |   |   |   |    |
| 5                                                         | Evoluția estimate a performanțelor            |      |   |   | 1  |    |    |   |   |   |    |
| 6                                                         | Neachitarea plăților de arendă                |      |   |   | 1  |    |    |   |   |   |    |
| 7                                                         | Managementul neefectiv                        |      | 1 |   |    |    |    |   |   |   |    |
| 8                                                         | Calamități naturale și situații extraordinare |      |   |   |    |    | 1  |   |   |   |    |
| 9                                                         | Oformarea incorectă a contractelor de arendă  |      | 1 |   |    |    |    |   |   |   |    |
| 10                                                        | Rentabilitatea medie a capitalului            |      |   |   |    |    | 1  |   |   |   |    |
| 11                                                        | Evoluția cererii                              |      |   |   | 1  |    |    |   |   |   |    |
| 12                                                        | Rata inflației                                |      |   |   |    | 1  |    |   |   |   |    |
| 13                                                        | Riscul politic                                |      |   |   |    |    | 1  |   |   |   |    |
| 14                                                        | Dimensiunea pieței financiare                 |      |   | 1 |    |    |    |   |   |   |    |
| 15                                                        | Ritmul de creștere economică                  |      |   |   |    | 1  |    |   |   |   |    |
| 16                                                        | Reglementările legale                         |      |   | 1 |    |    |    |   |   |   |    |
| 17                                                        | Sistemul bancar                               |      |   | 1 |    |    |    |   |   |   |    |
| Total risc                                                |                                               | 0    | 2 | 3 | 4  | 4  | 4  | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Ponderea                                                  |                                               | 1    | 2 | 3 | 4  | 5  | 6  | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Risc ponderat                                             |                                               | 0    | 4 | 9 | 16 | 20 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0  |
| Σ (Total risc ponderat)                                   |                                               | 73   |   |   |    |    |    |   |   |   |    |
| Numarul de factori                                        |                                               | 17   |   |   |    |    |    |   |   |   |    |
| Media ponderată a riscului (Riscul = Σ/ Nr de factori, %) |                                               | 4,29 |   |   |    |    |    |   |   |   |    |

Ajustarea pentru riscul inflației neașteptate (rin) se admite valoarea medie de 1,5-2%. Riscul inflației neașteptate este diferența dintre rata reală a inflației calculată pe parcursul anului de gestiune și rata inflației prognozate, care depinde în mare măsură de stabilitatea economică a țării. Această rată va crește cu cât mai instabilă este situația economică a țării, și va descrește cu cât mai stabil este ritmul economic de dezvoltare a țării.

Ajustarea pentru lichiditatea joasă (rlj) constituie 2,4%. Corecția la nivelul de lichiditate este corecția expunerii îndelungate la vânzare și timpul de căutare a noului arendator. În prezent corecția la lichiditate se consideră de 2,4%, ce corespunde cu 6 luni de expunere pe piață pentru vânzarea obiectului dat. Această ajustare se calculează prin formula:

$$rlj = r_{fr} \times t_{ex} / t_{an} = 4,8\% \times 6 / 12 = 2,4\%$$

unde:  $r_{lj}$  - ajustarea la lichiditatea joasă;  
 $r_{fr}$  - rata fără risc;  
 $t_{ex}$  - timpul tipic de expunere a obiectelor similare (lună);  
 $t_{an}$  - numărul de luni într-un an.

Astfel rata de actualizare calculată prin metoda aditivității va constitui:

| Denumirea                     | Indicator               | Cote valorice, % |
|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| rata investițiilor fără risc  | $r_{fr}$                | 4,75%            |
| rata inflației prognozate     | $r_{ip}$                | 5,00%            |
| riscul pieței imobiliare      | $r_{pi}$                | 4,29%            |
| riscul inflației neașteptate  | $r_{in}$                | 1,50%            |
| rata lichidității joase       | $r_{lj}$                | 2,38%            |
| <b>Rata de actualizare, %</b> | <b><math>r_a</math></b> | <b>17,92%</b>    |

Prețul mediu de vânzare per kg pentru producția agricolă a fost stabilit în baza ofertelor identificate pe piață liberă (informația se păstrează în arhiva evaluatorului).

## 6. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Raportul de evaluare este valabil doar în volum complet și doar în scopuri menționate în el.
2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru verificarea corespunderii utilizării curente a proprietății imobiliare destinației legale. Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice reclamații sau restricții, în afară de cele expuse în raport.
3. Procesul de evaluare s-a efectuat în baza informației puse la dispoziție de către Beneficiar. Evaluatorul nu este obligat să verifice autenticitatea acestei informații de aceea rezultatul evaluării este valabil doar în cazul veridicității documentației prezentate pentru evaluare.
4. Evaluatorul nu este obligat să anexeze la raport absolut toate materialele (fotografii, planuri, desene tehnice, etc.) privind obiectul evaluat. Toate desenele și fotografiile sunt incluse în raport pentru a ajuta cititorul să-și formeze o impresie generală despre proprietatea estimată.
5. Evaluatorul presupune lipsa unor factori latenți, substanțelor periculoase și/sau dăunătoare ce pot influența procesul de evaluare, starea proprietății, starea construcțiilor sau a solului. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru existența acestor factori și nici pentru necesitatea depistării lor.
6. Atât clientul, cât și evaluatorul nu pot utiliza raportul de evaluare în alt scop decât cel specificat de contractul de prestare a serviciilor de evaluare sau de raportul de evaluate.
7. Evaluatorul nu este obligat să se prezinte în judecată în ceea ce privește efectuarea evaluării, decât dacă această obligație este autentificată prin chemare oficială.
8. Concluzia evaluatorului în privința estimării valorii de piață este valabilă doar la data evaluării. Evaluatorul nu poartă responsabilitate pentru modificările factorilor economici, juridici sau alți factori ce pot apărea după data evaluării și pot influența valoarea de piață a proprietății evaluate.
9. Raportul de evaluare conține opinia, concluzia profesională în ceea ce privește valoarea de piață a proprietății și nu este o garanție că obiectul evaluat poate fi vândut pe piață liberă la prețul specificat în raport.

Evaluator certificat

\_\_\_\_\_ Hudolei Serghei

Administrator S.R.L. «Estim Expert»

\_\_\_\_\_ Lupașcu Dumitru

## **ANEXE DOCUMENTE**