ANDRONIU CONSULTING | CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARE

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 48
din 29.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2605042/04.05.2026

Client: U.A.T. CHISCANI

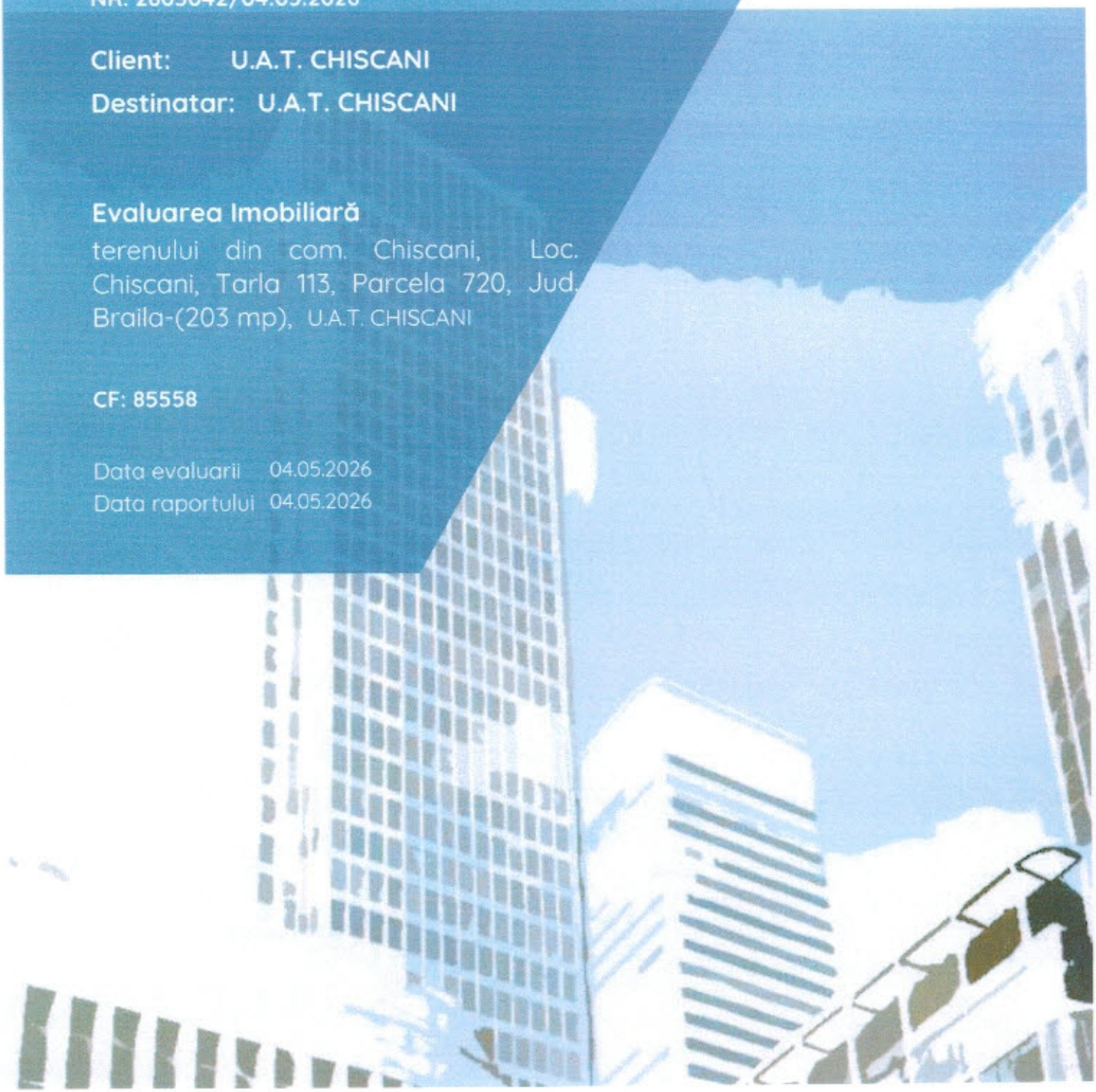
Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Loc. Chiscani, Tarla 113, Parcela 720, Jud. Braila-(203 mp), U.A.T. CHISCANI

CF: 85558

Data evaluarii 04.05.2026
Data raportului 04.05.2026



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părtinitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Alina Maria.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Cuprins

Declarație de conformitate 2

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII 5

2. CONSIDERATII GENERALE 6

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării 6

2.2. Prezentarea echipei de evaluare 6

2.3. Beneficiar 6

2.4. Data estimării valorii 6

2.5. Inspecția proprietății 6

2.6. Ipoteze și condiții limitative 6

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate 8

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate 9

2.12. Drepturile de proprietate evaluate 11

2.13. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți 12

3. PREZENTAREA DATELOR 13

3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse) 13

3.2. Identificarea activelor 13

3.3. Descrierea zonei de amplasare 14

3.4. Descrierea amplasamentului 14

3.5. Descrierea construcției 14

3.6. Studiul pieței 15

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 24

4.1. Cea mai bună utilizare 24

4.2. Valoarea terenului 25

4.3. Estimarea prețului dreptului de concesiune 26

4.4. Calificarea evaluatorilor 27

4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii) 28

5. CONCLUZII 29

5.1. Alegerea valorii finale 29

6. ANEXE 30

6.1. Definiţii şi termeni ai evaluării 30

6.2. Calculele evaluării 33

6.3. Acte evaluării 36

6.4. Informaţii de piaţă 39

6.5. Amplasament 42

6.6. Foto 44

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de superficie pentru terenului din com. Chiscani, Loc. Chiscani, Tarla 113, Parcela 720, Jud. Braila-(203 mp), aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 04.05.2026

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,1004 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin costuri):

19000 lei echivalent a 3700 euro (93 lei/mp echivalent a 18 euro/mp)

Suprafața este de 203 mp

Valoarea estimată a pretului dreptului de superficie anual este de:

861 lei echivalent a 167 euro (4,24 lei/mp echivalent a 0,82 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului dreptului de superficie lunar este de:

72 lei echivalent a 14 euro (0,35 lei/mp echivalent a 0,07 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizării unei tranzacții, în condițiile si la valorile specificate de lege si în funcție de calitatea persoanelor implicate in tranzacție (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in funcție de înregistrarea fiscala a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

jr. Alina-Maria Andronіu



ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Braila

Cod verificare
100207746742

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **85558**, UAT Chiscani / BRAILA, Loc. Chiscani

Nr.cerere	43291
Ziua	30
Luna	04
Anul	2026

Teren: 203 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 203mp

Anexa nr. 2 la H.C.C nr. 48 din 29.05.2026

Plan detaliu

