



Anexa nr.1 la H.C.C.
nr. 32 din
29.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2402279/27.02.2024

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinator: Scarlet Gheorghe-Stefăniță și
Scarlet Mihaela

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Sat
Lacu Sarat, str. Mărului, nr. 48, T2,
Lot 2, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

CF: 78032

Data evaluării: 13.02.2024

Data raportului: 27.02.2024



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-l 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 Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

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

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Beneficiar</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative</i>	<i>6</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate</i>	<i>8</i>
2.8. <i>Declarația conformității cu SEV</i>	<i>8</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	<i>9</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>9</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>10</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>11</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapile parcurse)</i>	<i>11</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>11</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>12</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>12</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>13</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>13</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>20</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>20</i>
4.2. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>21</i>
4.3. <i>Estimarea prețului dreptului de suprafață.....</i>	<i>22</i>
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>23</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	24
5. CONCLUZII.....	25
5.1. Alegerea valorii finale.....	25
6. ANEXE.....	26
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	26
6.2. Calculele evaluării	29
6.3. Acte evaluării.....	32
6.4. Informații de piață.....	36
6.5. Amplasament.....	40
6.6. Foto.....	41



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din com. Chiscani, Sat Lacu Sarat, str. Mărului, nr. 48, T2, Lot 4 jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 13.02.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9294 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin costuri):

35000 lei echivalent a 7000 euro (70 lei/mp echivalent a 14 euro/mp)

Suprafața este de 500 mp

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață anual este de:

1770 lei echivalent a 356 euro (3,54 lei/mp echivalent a 0,71 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață lunar este de:

148 lei echivalent a 30 euro (0,3 lei/mp echivalent a 0,06 euro/mp).

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

Expert Evaluator

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

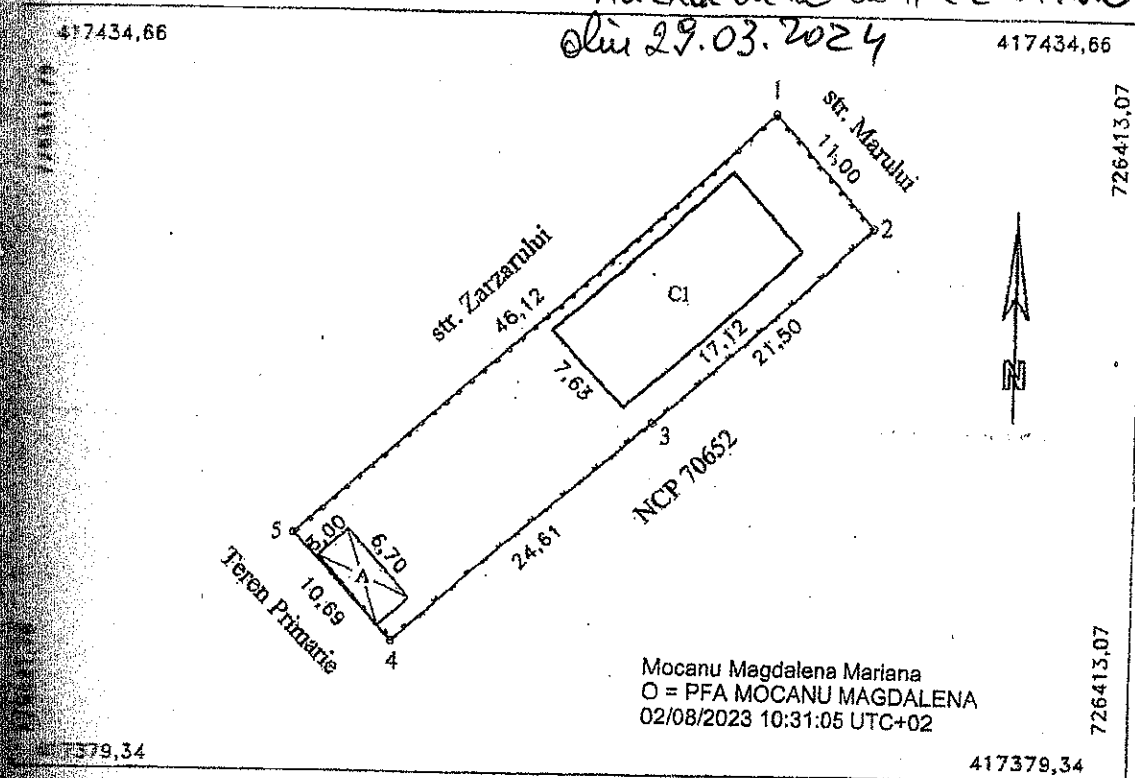
ec. Iulian-Cosmin Androniu



O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I.....68219/2023.....

Auxo ut 2 la HCL ut. 32
din 29.03.2024 417434,66

[illegible]