



22/26.04.2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară teren in
intravilan (1 parcela de teren)

Nr cadastral vechi 52794 inscris in CF 52794

Nr cadastral nou 774 inscris in CF nou 774

Intravilanul localitatii
Santandrei

Proprietar : Comuna
Santandrei

Client: Comuna
Santandrei

Destinatar: Comuna
Santandrei

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al COMUNEI SANTANDREI.

— APRILIE 2022 —

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **COMUNEI SANTANDREI**, în calitate de client și destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul informării acestora / vanzare/ decizii de management; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la un teren intravilan situat în localitatea Santandrei, pe strada Canepii, teren care este în proprietatea Comunei Santandrei având următoarele caracteristici:

Teren intravilan rezidențial în suprafața de 451 mp nr. cadastral 52794 înscris în CF 52794 (număr cadastral nou 774 înscris în CF 774 Santandrei), terenul are acces la un drum asfaltat de cca 14 ml, drumul principal din localitate iar ca utilități există curent, apă, canalizare și gaz în zonă.

Terenul are front stradal la un drum de acces asfaltat, are o suprafață plană, este construit, pe suprafața acestuia există o construcție cu destinație rezidențială, locuința unifamilială care la solicitarea destinatarului nu a fost luată în calculul evaluării.

Terenul care face obiectul acestei evaluări are destinație rezidențială și se află într-o zonă recent formată de construcții noi. Zona în care este situat terenul este o zonă periferică a localității. Proprietatea are ca vecinătăți parcele de teren intravilane libere sau ocupate de construcții rezidențiale având caracteristici similare.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 0, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; proprietatea imobiliară evaluată este una rezidențială; din punct de vedere al pretabilității, ea este „fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a terenului, la data de 26.04.2022, este cea rezultată din:

abordarea prin piață:	20.300 EUR	echivalent a	100.365 LEI
------------------------------	-------------------	---------------------	--------------------

Valoare fără TVA 17.059 EUR echivalentul a 84.340 LEI

37 EUR /mp

Datorită faptului că destinatarul este platitor de TVA iar peste valoarea estimată se va aplica cota de 19% de TVA s-a scos valoarea aferentă TVA-ului.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la sută de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate

SC EVALUĂRI ORADEA SRL-D
CUI 32852698 - J5/335/2014
ORADEA-BIHOR-ROMANIA