



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2208265/26.08.2022

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

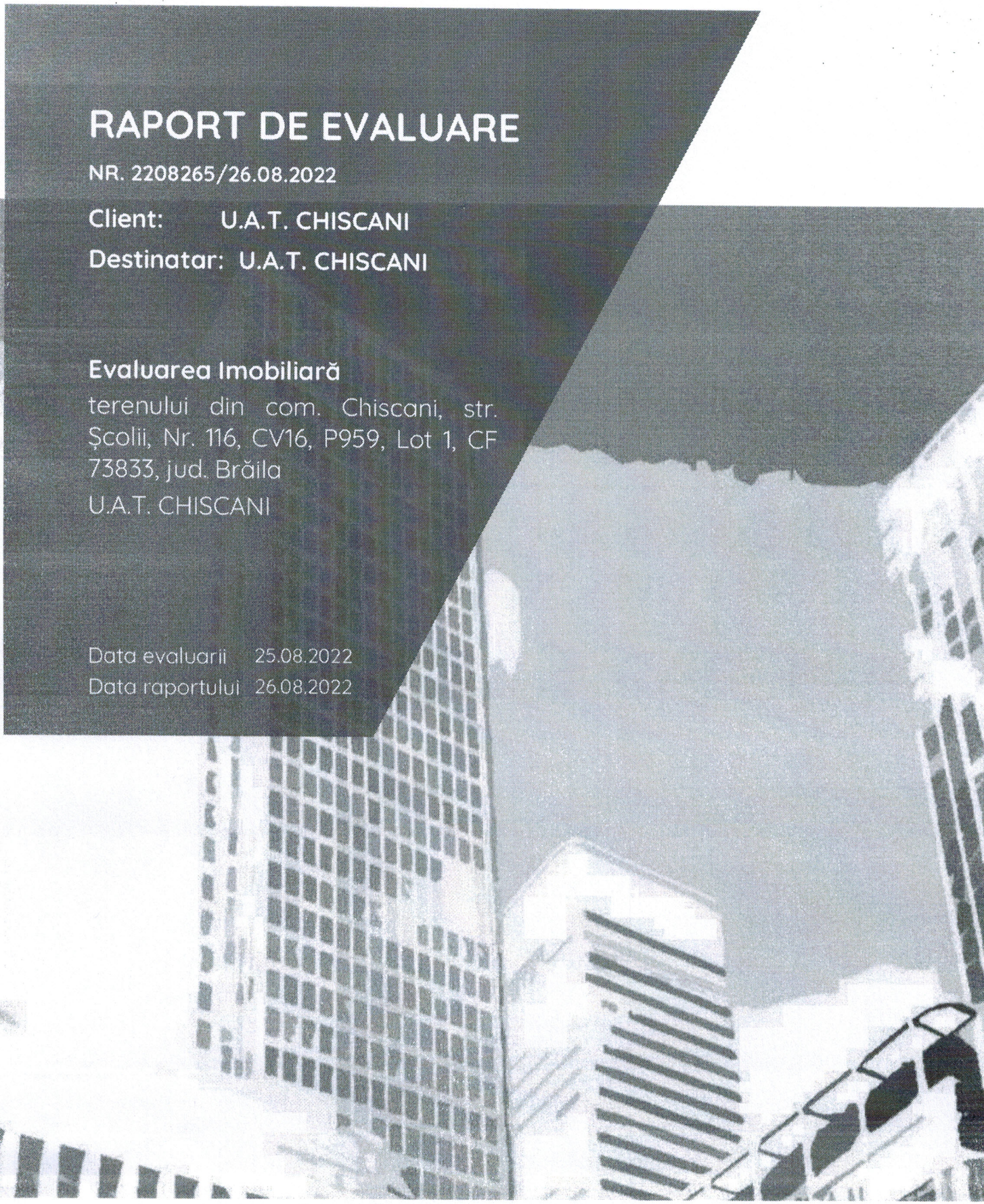
Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, str.
Școlii, Nr. 116, CV16, P959, Lot 1, CF
73833, jud. Brăila

U.A.T. CHISCANI

Data evaluării 25.08.2022

Data raportului 26.08.2022





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 părținitori 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 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>Declararea 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>10</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapile parcurse).....</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>14</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>22</i>
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>23</i>
4.5. <i>Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....</i>	<i>23</i>



5. CONCLUZII.....	24
5.1. Alegerea valorii finale.....	24
6. ANEXE.....	25
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	25
6.2. Calculele evaluării.....	28
6.3. Acte evaluării.....	30
6.4. Informații de piață.....	37
6.5. Amplasament.....	40
6.6. Foto.....	41

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață pentru terenului din com. Chiscani, str. Școlii, Nr. 116, CV16, P959, Lot 1, CF 73833, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 25.08.2022

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,8818 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

87400 lei echivalent a 17900 euro (93 lei/mp echivalent a 19 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





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din com. Chiscani, str. Școlii, Nr. 116, CV16, P959, Lot 1, CF 73833, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea vânzării.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este vânzarea.

Utilizatorul evaluării este clientul, **U.A.T. CHISCANI.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10186.

2.3. Beneficiar

U.A.T. Chiscani, cu sediul în com. Chiscani, jud. Brăila.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator(data evaluării) este 25.08.2022.

Data elaborării raportului este 26.08.2022.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietatii s-a făcut în data de **25.08.2022**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 73833 Chiscani

Nr. cerere 53507
Ziua 02
Luna 06
Anul 2022

Cod verificare
100115809219



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2021
Nr. cadastral vechi:3141

Adresa: Loc. Chiscani, Cvatral 13, P959, Lot1, Str Scolii, Nr. 116, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73833	940	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	73833-C1	Loc. Chiscani, Cvatral 13, P959, Lot1, Str Scolii, Nr. 116, Jud. Braila	Nr. niveluri:2; An construire:2007; S. construita la sol:108 mp; S. construita desfasurata:216 mp; P+M
A1.2	73833-C2	Loc. Chiscani, Cvatral 13, P959, Lot1, Str Scolii, Nr. 116, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:2009; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp;
A1.3	73833-C3	Loc. Chiscani, Cvatral 13, P959, Lot1, Str Scolii, Nr. 116, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:2017; S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23729 / 10/11/2006		
Contract Concesiune nr. 4177, din 15/10/2002;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CHISCANI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2021)	A1
53507 / 02/06/2022		
Act Administrativ nr. 6367, din 13/05/2022 emis de Primaria com Chiscani; Inscris Sub Semnatura Privata nr. declaratie, din 31/05/2022 emis de Iacomi Sebastian; Act Administrativ nr. 6369, din 17/05/2022 emis de Primaria com Chiscani;		
B3	se modifica inscrierile din foaia A, in sensul ca adresa postala actuala a imobilului este Str Scolii, Nr. 116	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B4	se noteaza modificarea limitelor si a suprafetei imobilului, suprafata actuala real masurata fiind de 940 mp	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B5	se inscriu constructiile C1 in s de 108 mp, C2 in s de 14 mp si C3 in s de 19 mp	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) URSE ANETA 2) URSE VIRGIL LUCIAN , soti	A1.1, A1.2, A1.3
Act Administrativ nr. documentatie cadastrala avizata sub nr.53507, din 02/06/2022 emis de Ocpi Braila;		
B7	se noteaza documentatia cadastrala avizata sub nr.53507 din 02.06.2022 de Ocpi Braila avand ca obiect "repozitionare imobil"	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

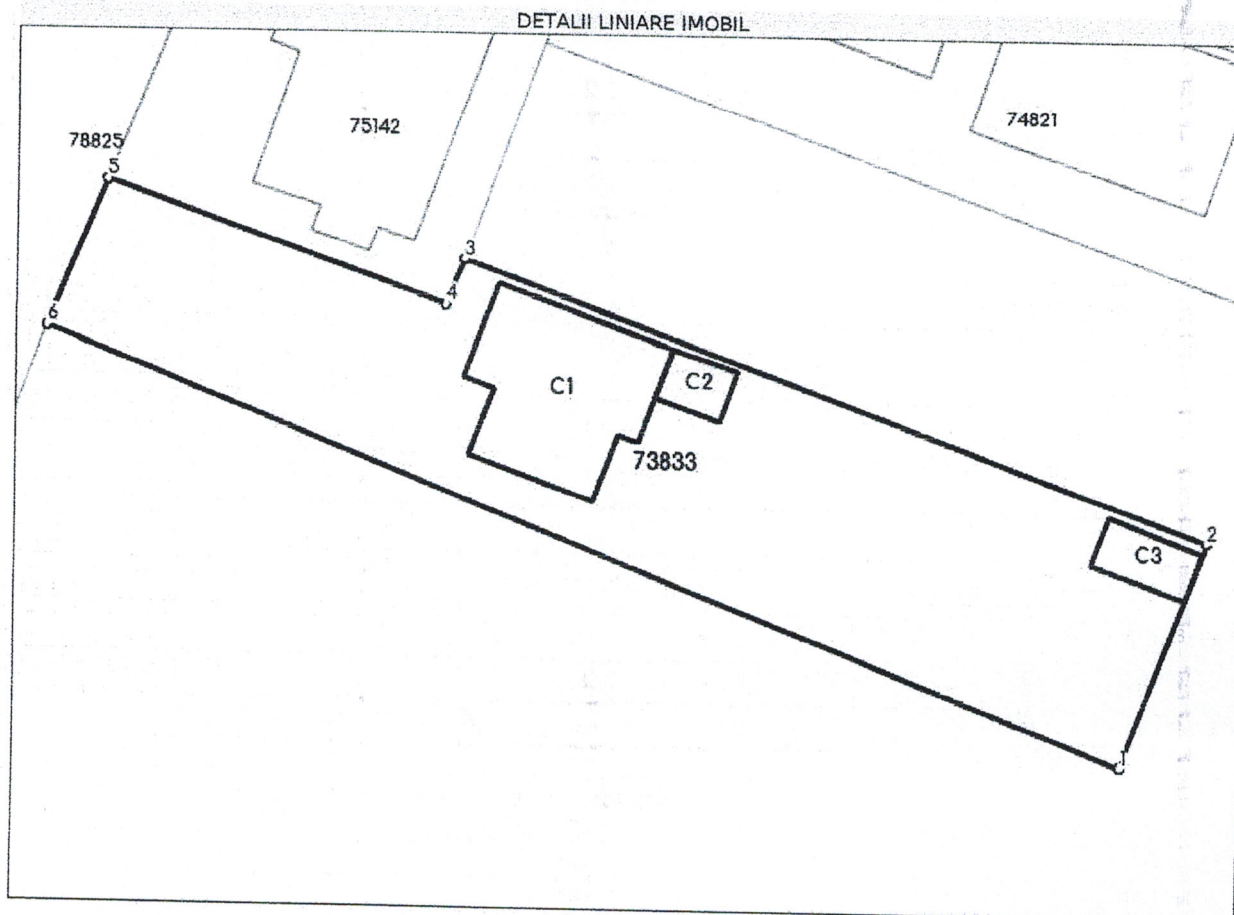
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23729 / 10/11/2006		
Contract Concesiune nr. 4177, din 15/10/2002 emis de Primaria com Chiscani;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei 1) URSE VIRGIL LUCIAN	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2021)	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73833	940	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	940	13	959, LOT1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	73833-C1	construcții de locuințe	108	Cu acte	An construire:2007; S. construita la sol:108 mp; S. construita desfasurata:216 mp; P+M
A1.2	73833-C2	construcții anexa	14	Cu acte	An construire:2009; S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp;
A1.3	73833-C3	construcții anexa	19	Cu acte	An construire:2017; S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.14

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	49.089
3	4	3.048
4	5	22.334
5	6	9.852
6	1	71.742

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 479 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.59817499/02-06-2022 în suma de 479, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 261, 263.

Data soluționării,
21-07-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ALICE ROXANA MUSAT

(parafa și semnătura)

Referent,

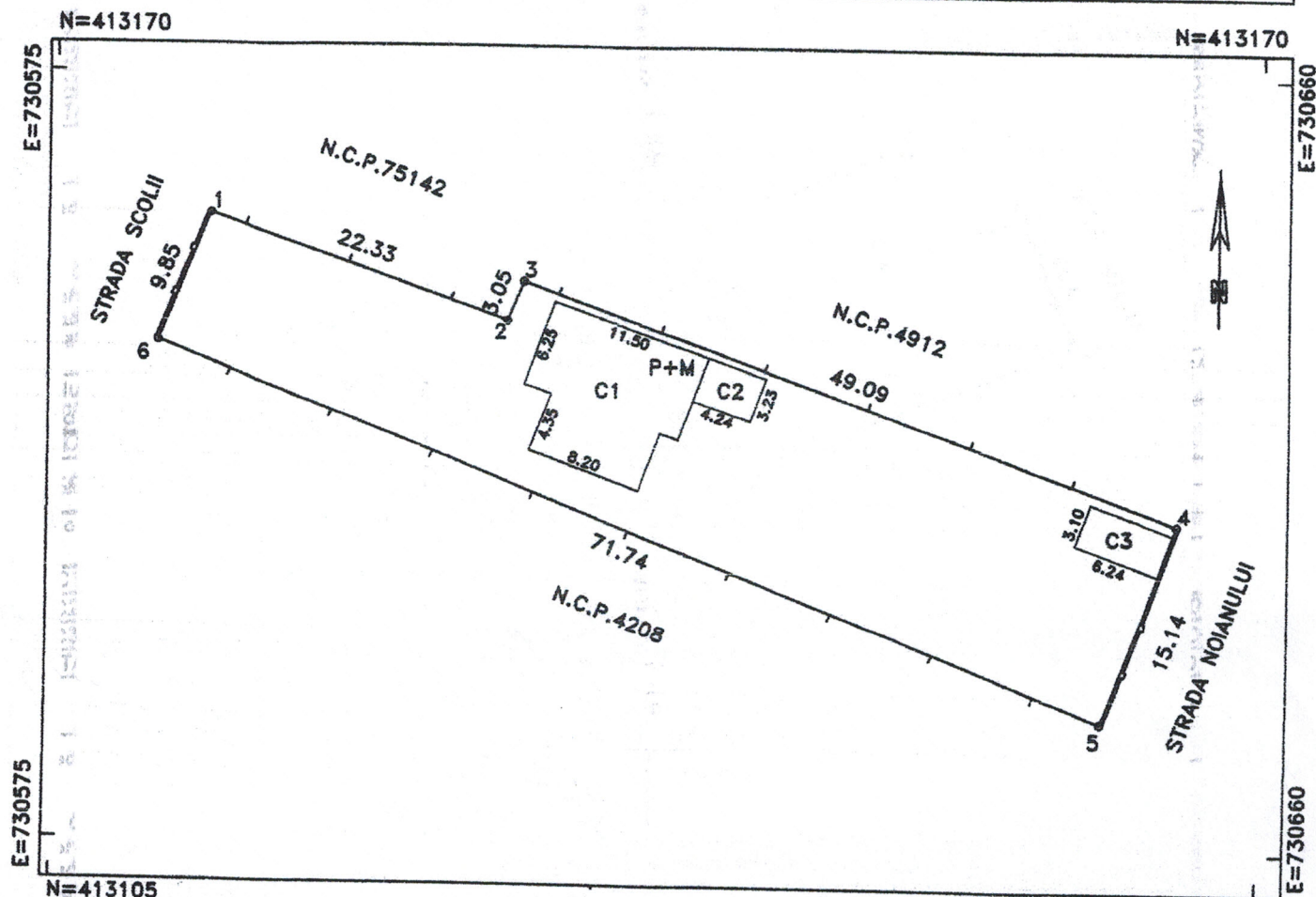
(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

RGI 53507/2022

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
3141	940	Jud. BRAILA, Loc. Chiscani, cv.13, P959,LOT1
Cartea Funciara nr.	73833	UAT
		si strada Scolii, nr.116. Chiscani



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	940	
TOTAL		940	imprejmuit gard scandura (N,S) imprejmuit gard zidarie (E,V)

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Denumire	Suprafata construita la sol(mp)	Mentuni
C1	CL	LOCUINTA	108	nivel P+M; supr. desf.=216mp; edificata in 2007
C2	CA	ANEXA	14	nivel parter; supr. desf.=14mp; edificata in 2009
C3	CA	ANEXA	19	nivel parter; supr. desf.=19mp; edificata in 2017
TOTAL			141	

Suprafata totala masurata=940mp

Suprafata din acte=940mp

Executant: PFA IACOMI Sebastian

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea inlocuirii documentatiilor
cadastrale si corespondenta acestora cu
realitatea din teren

Semnatura si stampila
Sebastian
Digitally signed by
Sebastian Iacom
Date: 2022.06.01
16:58:06 +03'00'



Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrale si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Lidia-
Ana-
Maria
Jianu

Digitally signed
by Lidia-Ana-
Maria Jianu
Date:
2022.06.08
10:52:20 +03'00'