

LESCAE R STOICA – ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ

Reg. Com. F 21/486/2009, CIF:25997637

Evaluator autorizat – ANEVAR – EI, EPI, EBM – Legitimția nr. 13653

Slobozia – Ialomița, bd. Matei Basarab, nr. 50, bl. 35, sc. B, et. 2, ap. 9

E-mail: lescae_stoica2000@yahoo.com; slescae@gmail.com; tel. 0723256495

Cod IBAN: RO32 RZBR 0000 0600 0474 1177 - Raiffeisen Bank Slobozia

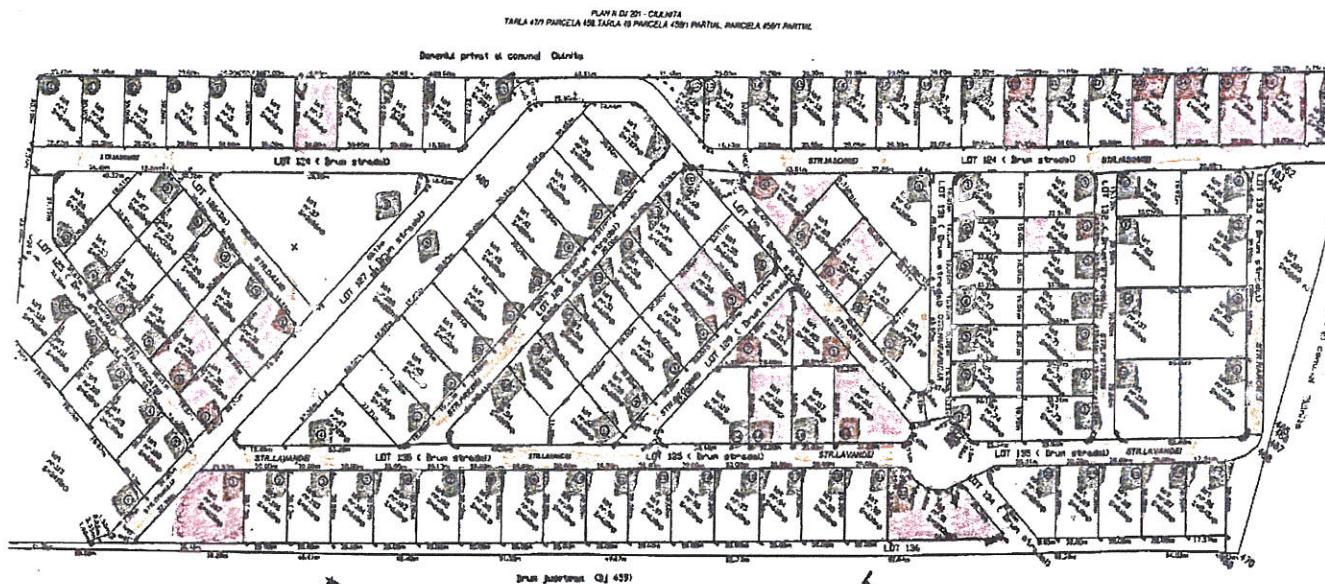
RO40 BUCU 1511 0319 4960 1RON – Alpha Bank România

Nr. raport: PCC02-2023/16-02-2023

raport de evaluare proprietate imobiliară

Teren intravilan – 19 loturi – „Ansamblul rezidențial Ciulnița – zona Nord-Dj201”

**tarlăua 47/1, parcela 458, tarlăua 49, parcelele 458/1-parțial, 456/1-parțial,
sat Ciulnița, cod poștal 927080, com. Ciulnița, jud. Ialomița**



CLIENT: **COMUNA CIULNIȚA (PRIMĂRIA COMUNEI CIULNIȚA)**

Str. Matei Basarab, nr. 66, sat Ciulnița, comuna Ciulnița, jud. Ialomița

UTILIZATOR DESEMENAT: **COMUNA CIULNIȚA (PRIMĂRIA COMUNEI CIULNIȚA)**

Str. Matei Basarab, nr. 66, sat Ciulnița, comuna Ciulnița, jud. Ialomița

EVALUATOR: **LESCAE R STOICA – ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ**

Str. Matei Basarab, nr. 50, bl. 35, sc. B, ap. 9, loc. Slobozia, jud. Ialomița

Evaluator autorizat: **ing. Stoica LESCAE – M.T. ANEVAR – E.P.I.**



~ februarie 2023 ~



SINTEZA EVALUĂRII

- Tipul proprietății: **Teren intravilan, lotizat – „Ansamblul rezidențial Ciulnița – zona Nord – Dj 201”**
- Localizare: **tarla 47/1, parcela 458, tarla 49, parcelele 458/1-parțial, 456/1-parțial, lot 7, lot 18, lot 21÷24, lot 31, lot 32, lot 33, lot 56, lot 64, lot 66, lot 68, lot 91, lot 107, lot 114, lot 115, lot 116 și lot 18, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița**
- Proprietarul bunului: **UAT Ciulnița, jud. Ialomița**
- Descrierea proprietății: **Teren subiect este situat în intravilanul comunei Ciulnița, sat Ciulnița, „Ansamblul rezidențial Ciulnița – zona Nord-Dj 201”. Terenul analizat este format din 19 loturi cu suprafețe cuprinse în plaja de $500 \div 1.015 \text{ m}^2$. Topografia terenului este relativ plană și cu deschiderea la drumuri pietruite în curs de modernizare (str. Iasomie, Lavandei, Ortenziei, Daliei, Mușcatei, Begoniei și Petuniei). Categoria de folosință actuală este curți-construcții. Amplasamentul dispune de utilitățile edilitare: apă, energie electrică „la gard” și gaze naturale „la gard” sau „în vecinătate”, după caz**
- Situația terenului: **Terenul supus evaluării aparține UAT Ciulnița. Loturile de teren sunt înscrise în cărțile funciare nr. 20340, 20351, 20354, 20355, 20356, 20357, 20364, 20365, 20366, 20389, 20397, 20399, 20401, 20424, 23651, 20447, 20448, 20449 și 20451 ale comunei Ciulnița, jud. Ialomița, sub nr. cad. 20340, 20351, 20354, 20355, 20356, 20357, 20364, 20365, 20366, 20389, 20397, 20399, 20401, 20424, 23651, 20447, 20448, 20449 și 20451. La data evaluării loturile de teren sunt concesionate sau în curs de concesionate. Loturile de teren nu sunt împrejmuite**
- Clientul: **COMUNA CIULNIȚA (PRIMĂRIA COMUNEI CIULNIȚA), JUD. IALOMIȚA**
- Utilizatorul desemnat: **COMUNA CIULNIȚA (PRIMĂRIA COMUNEI CIULNIȚA), JUD. IALOMIȚA**
- Scopul evaluării: **Estimarea valorii de piață pentru informarea clientului și utilizatorului desemnat al evaluării**
- Instrucțiunile evaluării: **Se va estima valoarea de piață pentru fiecare lot în parte, considerat ca fiind liber și lipsit de sarcini, conform cerinței clientului, în contextul celei mai bune utilizări - CMBU**
- Ipoteze speciale:
 - **Suprafețele de teren luate în analiză au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Verificarea în teren a fost efectuată doar vizual, urmând ca suprafețele care vor face obiectul concesionării/tranzacției să fie măsurate de părțile interesate, iar valoare va fi stabilită conform valorii unitare rezultate din analizele prezentului raport de evaluare, în termenul de valabilitate al evaluării!**
 - **În concordanță cu scopul evaluării și conform definiției valorii de piață în prezenta evaluare terenul evaluat se consideră liber de sarcini, marketabil și vandabil!**
- Tip de valoare estimat: **Valoarea de piață¹**
- Dreptul evaluat: **Întregul drept de proprietate, drept deplin²**
- Piața specifică: **Piața specifică analizată este cea a terenurilor cu potențial rezidențial/comercial, situate în intravilanul comunei Ciulnița, jud. Ialomița**
- Standarde utilizate: **Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor – SEV – ed. 2022)**
- Data inspecției: **13 februarie 2023**
- Data evaluării: **13 februarie 2023**

¹ Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, publicat în colecția ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor - ed. 2022: « valoare de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată în data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere ».

² Conform SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), publicat în colecția ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor - ed. 2022: Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real conferit titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția.



• Data raportului de evaluare: **16 februarie 2023**

• Valori estimate:

– **Abordarea prin piață – metoda comparației directe, rezultând următoarele valoare:**

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil evaluat și adresa	Nr. cad.	Suprafața [mp]	Abordarea prin piață – Valoarea estimată	
				[€/mp]	[€]
0	1	2	3	4	5
1	Teren – lot 7, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 5, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20340	600	14,00	8.400
2	Teren – lot 18, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 20, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20351	600	14,00	8.400
3	Teren – lot 21, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 23, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20354	600	14,00	8.400
4	Teren – lot 22, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 24, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20355	600	14,00	8.400
5	Teren – lot 23, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 25, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20356	600	14,00	8.400
6	Teren – lot 24, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 26, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20357	600	14,00	8.400
7	Teren – lot 31, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Daliei nr. 1, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20364	597	13,29	7.931
8	Teren – lot 32, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Mușcatei nr. 1, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20365	596	13,28	7.915
9	Teren – lot 33, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Mușcatei nr. 3, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20366	600	14,00	8.400
10	Teren – lot 56, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Begoniei nr. 5, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20389	600	14,00	8.400
11	Teren – lot 64, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Ortensiei nr. 4, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20397	654	14,27	9.335
12	Teren – lot 66, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Ortensiei nr. 6, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20399	691	13,74	9.492
13	Teren – lot 68, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Petuiniei nr. 6, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20401	500	13,49	6.747
14	Teren – lot 91, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Lavandei nr. 22, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20424	1.093	18,14	19.829
15	Teren – lot 107, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Lavandei nr. 1, com. Ciulnița, jud. Ialomița	23651	1.015	17,71	17.974
16	Teren – lot 114, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Begoniei nr. 7, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20447	587	12,54	7.361
17	Teren – lot 115, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Ortensiei nr. 3, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20448	553	12,39	6.850
18	Teren – lot 116, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Lavandei nr. 20, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20449	873	14,61	12.756
19	Teren – lot 118, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Lavandei nr. 16, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20451	656	14,28	9.370



• **Opinia asupra valorii de piață pentru loturile de teren evaluate este următoarea:**

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil evaluat și adresa	Nr. cad.	Suprafața [mp]	Valoarea de piață estimată	
				[€/mp]	[€]
0	1	2	3	4	5
1	Teren – lot 7, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 5, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20340	600	14,00	8.400
2	Teren – lot 18, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 20, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20351	600	14,00	8.400
3	Teren – lot 21, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 23, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20354	600	14,00	8.400
4	Teren – lot 22, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 24, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20355	600	14,00	8.400
5	Teren – lot 23, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 25, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20356	600	14,00	8.400
6	Teren – lot 24, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Iasomie nr. 26, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20357	600	14,00	8.400
7	Teren – lot 31, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Daliei nr. 1, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20364	597	13,29	7.931
8	Teren – lot 32, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Mușcatei nr. 1, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20365	596	13,28	7.915
9	Teren – lot 33, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Mușcatei nr. 3, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20366	600	14,00	8.400
10	Teren – lot 56, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Begoniei nr. 5, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20389	600	14,00	8.400
11	Teren – lot 64, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Ortensiei nr. 4, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20397	654	14,27	9.335
12	Teren – lot 66, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Ortensiei nr. 6, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20399	691	13,74	9.492
13	Teren – lot 68, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Petuiniei nr. 6, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20401	500	13,49	6.747
14	Teren – lot 91, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Lavandei nr. 22, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20424	1.093	18,14	19.829
15	Teren – lot 107, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Lavandei nr. 1, com. Ciulnița, jud. Ialomița	23651	1.015	17,71	17.974
16	Teren – lot 114, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Begoniei nr. 7, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20447	587	12,54	7.361
17	Teren – lot 115, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Ortensiei nr. 3, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20448	553	12,39	6.850
18	Teren – lot 116, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Lavandei nr. 20, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20449	873	14,61	12.756
19	Teren – lot 118, tarla 47/1, 49, parcela 458, 458/1, 456/1, str. Lavandei nr. 16, com. Ciulnița, jud. Ialomița	20451	656	14,28	9.370

Note:

- Valorile nu conțin TVA !
- Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9045 lei/euro**
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Evaluator autorizat – EI, EPI, EBM – Membru titular ANEVAR

ing. Stoica LESCAE



CERTIFICAREA EVALUATORULUI. DECLARAȚIA DE CONFORMITATE. SEMNĂTURA

• CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Raportul este unul de tip narativ, cu inspecție, bunul imobil subiect prestându-se la acest gen de evaluare, fructificarea datelor, documentelor și fotografiilor existente în sistemul intern al proprietarului fiind suficiente pentru definirea caracteristicilor de bază ce influențează estimarea valorii.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „ANEVAR - STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – SEV – ed. 2022”³.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune *standardelor* menționate și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor – ed. 2022” în speță SEV 400 - Verificarea evaluării.

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu clientul.

Evaluatorul care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

• DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile „SEV - Standardele de evaluare a bunurilor – SEV – ed. 2022” aflate în vigoare la data evaluării și cu ipotezele generale și speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

ing. Stoica LESCAE – Legitimația nr. 13653

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR – Specializarea: EI, EPI, EBM



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

³ Care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards)