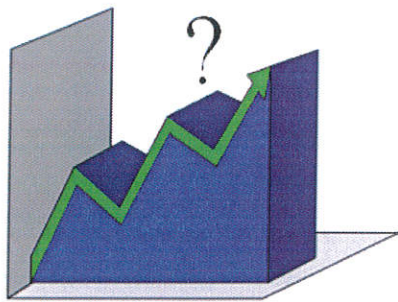




LESCAE R STOICA – ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ

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: PCC04-2023/08-05-2023

raport de evaluare proprietate imobiliară

Teren intravilan destinat construirii de locuințe – (zona Dinu), situat în tarlăua 500/2, 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 DESEMNAȚ: **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.**



[Handwritten signature]



~ mai 2023 ~

SINTEZA EVALUĂRII

- Tipul proprietății: **Teren intravilan destinat construirii de locuințe – (zona Dinu)**
- Localizare: **tarlăua 500/2, lot 1, lot 2, lot 4, lot 5, lot 6, lot 7, lot 9, lot 10, lot 11 și lot 12, sat Ciulnița, cod poștal 927080, com. Ciulnița, jud. Ialomița**
- Proprietarul bunului: **UAT Ciulnița, jud. Ialomița**
- Descrierea proprietății: **Teren subiect este situat în intravilanul comunei Ciulnița, sat Ciulnița, „Zona Dinu”. Terenul analizat este format din 10 loturi cu suprafețe de 600 m²/lot (cu excepția lotului 2 care are suprafața de 676 m²). Topografia terenului este relativ plană și cu deschiderea la drumuri pietruite în curs de modernizare (str. 1 Mai și drumuri stradale nedenumite). Categoria de folosință actuală este arabil, iar destinația rezidențială. Amplasamentul dispune de utilitățile edilitare: apă, energie electrică și gaze naturale „în vecinătate”, la 25 ÷ 165 m distanță de amplasament, după caz**
- Situația terenului: **Terenul supus evaluării aparține UAT Ciulnița. Loturile de teren sunt înscrise în cărțile funciare nr. 24487, 24897, 24870, 24896, 25195, 24879, 25194, 24880, 24898 și 24869 ale comunei Ciulnița, jud. Ialomița, sub nr. cad. 24487, 24897, 24870, 24896, 25195, 24879, 25194, 24880, 24898 și 24869. La data evaluării loturile de teren erau libere, lipsite de sarcini. Loturile de teren erau neîmprejmuite**
- 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: rezidențială**
- 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 concesiunii/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: **02 mai 2023**
- Data evaluării: **02 mai 2023**
- Data raportului de evaluare: **08 mai 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 condițiile 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 care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția.



• Valori estimate:

– **Metoda comparației directe, rezultând următoarele valoare:**

CENTRALIZATOR - VALORI DE PIAȚĂ ALE BUNURILOR IMOBILE EVALUATE						
Nr. crt.	Denumire bun imobil evaluat și adresa	Nr. cad.	Supra-față [mp]	Deschidere la stradă [m]	Valoarea de piață	
					[€/mp]	[€]
<0>	<1>	<2>	<3>	<4>	<5>	<6 = 3 × 5>
1	Teren – lot 1, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24487	600	24,62/18,54	9,00	5.400
2	Teren – lot 2, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24897	676	18,42/34,38	9,48	6.411
3	Teren – lot 4, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24870	600	18,29/34,58	9,00	5.400
4	Teren – lot 5, tarla 502/2, drum stradal, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24896	600	34,50	8,55	5.130
5	Teren – lot 6, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	25195	600	20,04/28,65	9,00	5.400
6	Teren – lot 7, tarla 502/2, drum stradal, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24879	600	28,48	8,55	5.130
7	Teren – lot 9, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	25194	600	23,93/26,33	9,00	5.400
8	Teren – lot 10, tarla 502/2, drum stradal, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24880	600	27,74	8,55	5.130
9	Teren – lot 11, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24898	600	25,09/19,73	9,00	5.400
10	Teren – lot 12, tarla 502/2, drum stradal, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24869	600	18,09	8,55	5.130
Total general			6.076			53.931

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

CENTRALIZATOR - VALORI DE PIAȚĂ ALE BUNURILOR IMOBILE EVALUATE						
Nr. crt.	Denumire bun imobil evaluat și adresa	Nr. cad.	Supra-față [mp]	Deschidere la stradă [m]	Valoarea de piață	
					[€/mp]	[€]
<0>	<1>	<2>	<3>	<4>	<5>	<6 = 3 × 5>
1	Teren – lot 1, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24487	600	24,62/18,54	9,00	5.400
2	Teren – lot 2, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24897	676	18,42/34,38	9,48	6.411
3	Teren – lot 4, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24870	600	18,29/34,58	9,00	5.400
4	Teren – lot 5, tarla 502/2, drum stradal, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24896	600	34,50	8,55	5.130
5	Teren – lot 6, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	25195	600	20,04/28,65	9,00	5.400
6	Teren – lot 7, tarla 502/2, drum stradal, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24879	600	28,48	8,55	5.130
7	Teren – lot 9, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	25194	600	23,93/26,33	9,00	5.400
8	Teren – lot 10, tarla 502/2, drum stradal, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24880	600	27,74	8,55	5.130
9	Teren – lot 11, tarla 502/2, str. 1 Mai, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24898	600	25,09/19,73	9,00	5.400



10	Teren – lot 12, tarla 502/2, drum stradal, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița	24869	600	18,09	8,55	5.130
Total general			6.076			53.931

Note:

– Valorile nu conțin TVA !

– Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9353 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 – Legitimția nr. 13653

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



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