

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

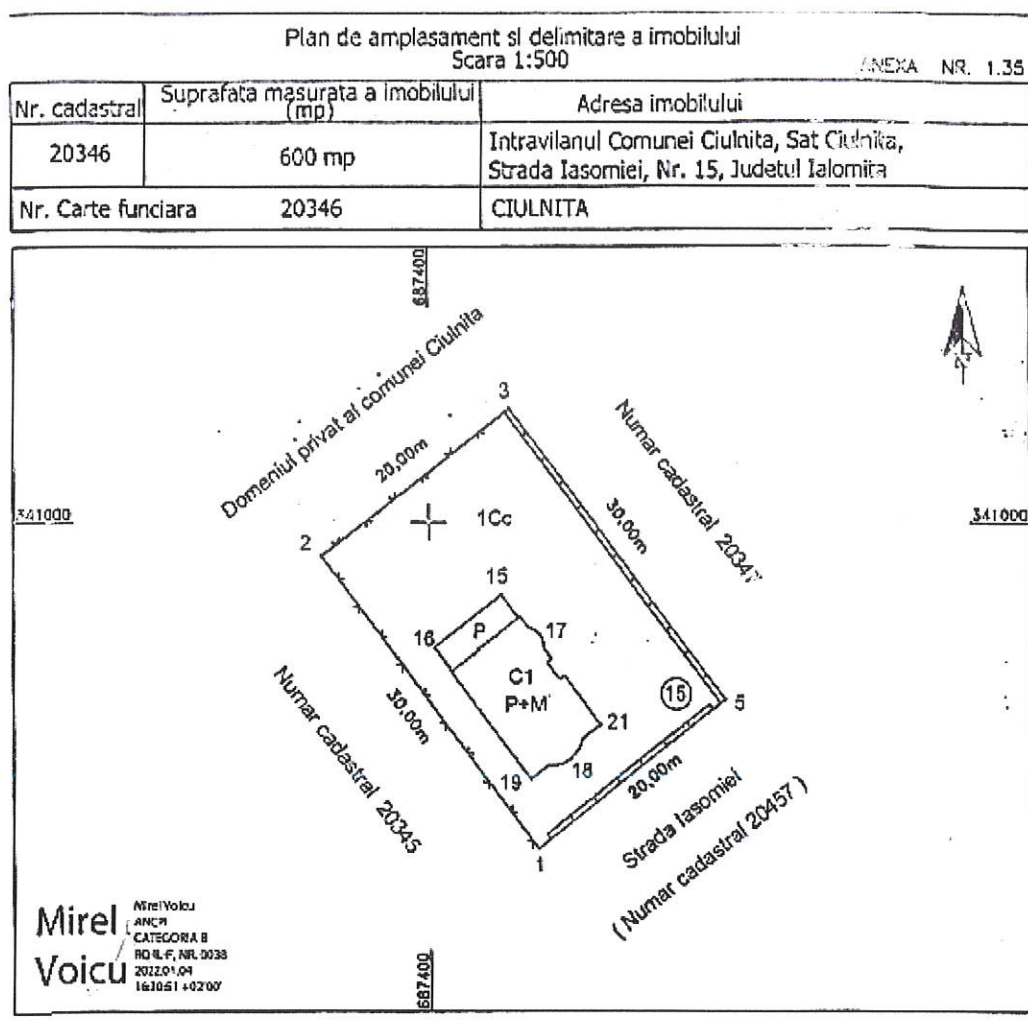
RO40 BUCU 1511 0319 4960 1RON - Alpha Bank România

Nr. PCC07-2023/15-06-2023

raport de evaluare proprietate imobiliară

Teren intravilan – $S_T = 600 m^2$

Str. Iasomie, nr. 15, nr. cad. 20346, cod poștal 927080, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița



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

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

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

Str. Matei Basarab, nr. 66, 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 – **LESCAE R STOICA**



~ iunie 2023 ~

SINTEZA EVALUĂRII

1. Tipul proprietății: **Teren intravilan – 600 m²**
2. Localizare: **Str. Iasomie, nr. 15, nr. cad. 20346, sat Ciulnița, ansamblul rezidențial - Zona Nord, com. Ciulnița, jud. Ialomița**
3. Proprietarul bunului: **UAT Ciulnița**
4. Descrierea proprietății: **Teren subiect este situat în intravilanul comunei Ciulnița, sat Ciulnița, ansamblul rezidențial - Zona Nord. Terenul analizat are suprafața de 600 m². Topografia terenului este relativ plană și cu deschiderea la drum pietruit (str. Iasomie). Categoria de folosință actuală este curți-construcții. Amplasamentul dispune „la gard” de utilitățile edilitare, existente sau în curs de execuție: apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică. Pe teren se află edificată o clădire cu destinația de locuință cu regim de înălțime P, P+M, având suprafața construită de 101 mp. Amplasamentul este împrejmuit cu gard din beton și lemn pe două laturi și plasă de sârmă în rest. Bunul imobil subiect este racordat la toate utilitățile edilitare disponibile**
5. Situația terenului: **Terenul supus evaluării aparține UAT Ciulnița. Terenul este înscris în cartea funciară nr. 20346 a comunei Ciulnița, jud. Ialomița, sub nr. cad. 20346. La data evaluării terenul în suprafață de 600 m² era concesionat pe o perioadă de 25 ani către Dl. Dumitru Nicolae – proprietarul clădirii, conform contractului de concesiune nr. 2275/03-12-2021**
6. Clientul: **COMUNA CIULNIȚA (PRIMĂRIA COMUNEI CIULNIȚA), JUD. IALOMIȚA**
7. Utilizatorul desemnat: **COMUNA CIULNIȚA (PRIMĂRIA COMUNEI CIULNIȚA), JUD. IALOMIȚA**
8. Scopul evaluării: **Estimarea valorii de piață pentru informarea clientului și utilizatorului desemnat al evaluării în vederea vânzării către concesionar**
9. Instrucțiunile evaluării: **Se va estima valoarea de piață unitară, exprimată în [€/m²] și convertită în [Lei/m²], a terenului considerat ca fiind liber și lipsit de sarcini, conform cerinței clientului, în contextul celei mai bune utilizări – CMBU**
10. Ipoteze speciale:
 - **Suprafața de teren luată în analiză a fost preluată din documentele puse la dispoziție de către client. Verificarea în teren a fost efectuată doar vizual, urmând ca suprafața care va face obiectul tranzacției să fie măsurată 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!**
11. Tip de valoare estimat¹: **Valoarea de piață**
12. Dreptul evaluat²: **Drept de proprietate privată, dobândit prin lege, cota actuală 1/1**
13. Piața specifică: **Piața specifică analizată este cea a terenurilor cu potențial rezidențial, situate în intravilanul comunei Ciulnița, jud. Ialomița**
14. Standarde utilizate: **Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor - ed. 2022 – SEV 2022**
15. Data inspecției: **14 iunie 2023**
16. Data evaluării: **14 iunie 2023**
17. Data raportului de evaluare: **15 iunie 2023**
18. Valori estimate:
 - **Abordarea prin piață – metoda comparației directe, rezultând următoarea valoare:**
 $V_T = 8.400 \text{ €}$, sau **41.672 Lei, respectiv **14,00 €/m²**, sau **69,45 Lei/m²****
19. **Opinia asupra valorii de piață pentru terenul în suprafață de 600 m², identificat prin nr. cad. 20346, situat în str. Iasomie nr. 15, sat Ciulnița, com. Ciulnița, jud. Ialomița este:**
 $V_P = 8.400 \text{ €}$, sau **41.672 Lei, respectiv **14,00 €/m²**, sau **69,45 Lei/m²****

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 schimbate la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat 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 care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția.



Note:

- Valorile nu conțin TVA !
- Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9609 lei/€**
- 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.

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 Standardele de evaluare a bunurilor - ed. 2022³.

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, evaluatorul care semnează mai jos este membru al ANEVAR⁴, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și are 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 - 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



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

⁴ Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România a luat ființă în anul 1992, ca asociație profesională neguvernamentală, independentă, conform prevederilor legale în vigoare la acea dată, iar în anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementată prin Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituită ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.