

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 3 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafață de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 3, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele noteate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZA  
CONTABILA SI EVALUARE  
- SARAEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 4,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 4, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (Identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii.

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

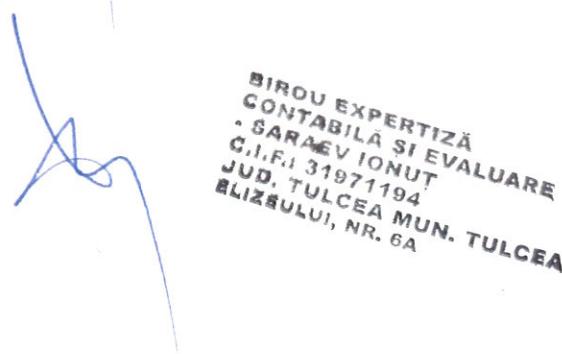
Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut



# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 5 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1.20 ha, categorie de folosinta agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcăla A4, lot 5, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii, „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înăunăt seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE**  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din  
teren extravilan, situata în  
extravilanul localității IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 6,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informațiile și continutul 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 și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 6, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii.  
Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele noteate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut

*(Handwritten signature of Saraev Ionut)*



BIROU EXPERTIZĂ  
TABILĂ SI EVALUARE  
SARAEV IONUT  
31971194  
TULCEA MUN. TULCEA  
LNR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 7 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 7, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piață nu ține cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e);
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 8,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 2 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 8, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.  
Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- Valoarea de piata a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e);
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opiniile evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZA  
CONTABILA SI EVALUARE**  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 9,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 9, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

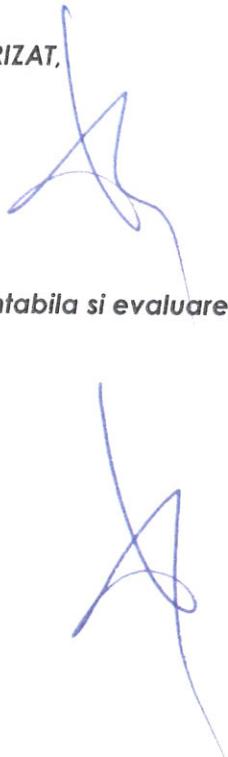
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

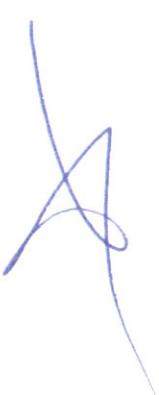
Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZA  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

)

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 10,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3.50 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 10, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE**  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 11 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3.50 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A4, lot 11, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatele de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE**  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.; 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA,  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 12,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A4, lot 12, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZA  
CONTABILA SI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

)

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localității IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 13,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informațiile și continutul 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 și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului alegat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 2 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A4, lot 13, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrioare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

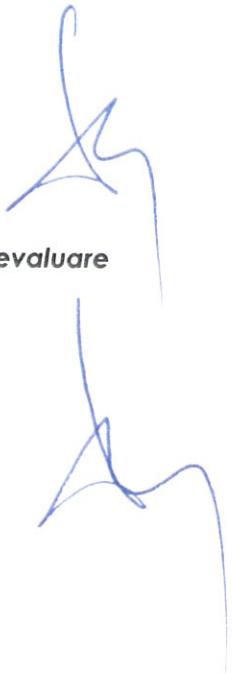
- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZA  
CONTABILĂ SI EVALUARE**  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 14,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreeat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A4, lot 14, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrierea insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înăuntrul seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altfel decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opiniile evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

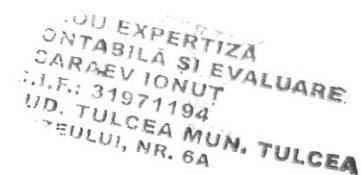
**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 15,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A4, lot 15, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.  
Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele noteate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE**  
- SARADEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 16,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3.70 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 16, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

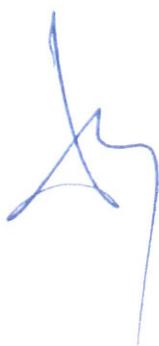
**EVALUATOR AUTORIZAT**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 17,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A4, lot 17, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrioare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opiniile evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

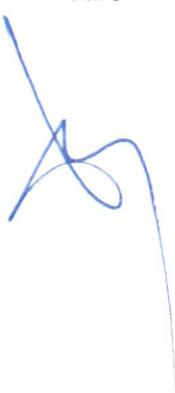
**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZA  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
"ILUI, NR. 6A

- ▲ Valoarea este subiectiva;
- ▲ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ▲ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului;
- ▲ Detalii privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodele de lucru ANEVAR.

# RAPORT DE EVALUARE

## EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut

**privind proprietate imobiliara formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilan localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A4, lot 18,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100**

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Sr. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srivonu@gmail.com

## I. SCRISOARE ÎNAINTARE

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze, ipoteze speciale
- I.10.1 Ipoteze
- I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declarație conformități evaluatorii cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

## II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oraș, vecinătati și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea constructiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istorice, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotările curente

## III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Analiza cererii  
Echilibrul pieței. Previizuni

## IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

### IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcuse)

- IV.2 Evaluarea imobilului
  - IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
  - IV.2.2 Cea mai bună utilizare
  - IV.2.3 Abordarea prin piata - nu s-a aplicat
  - IV.2.3.1 Abordarea prin piata - nu s-a aplicat
  - IV.2.3.2 Abordarea prin venit
  - IV.2.3.3 Abordarea prin cost

VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN
--	---------------------------------------

La cursul valutar de **4.9422, din data de 16.08.2023**  
Valoarea de piata nu tiene cont de TVA.

- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:
- Valoarea a fost exprimată în funcție de ipoteze, condiții limitative și aprecierile menționate în raport;
  - Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în stare și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
  - Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
  - Valoarea de piata a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă/associaț(e).
  - Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, atele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluatori;
  - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
  - Valoarea este o predicție;
  - Valoarea nu înseamnă de responsabilitate de mediu;

## V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUIZA ASUPRA VALORII

### VI. ANEXE

- ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentația cadastrală  
ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chitările pe segmentul de piata al proprietății  
ANEXA nr. 3: Estimarea valonii prin abordarea prin piata  
ANEXA nr. 4: Estimarea valonii prin abordarea prin venit - nu s-a aplicat  
ANEXA Nr. 5: Estimarea valonii prin abordarea prin cost - nu s-a aplicat  
ANEXA Nr. 6: Localizarea imobilului pe harta  
ANEXA Nr. 7: Fotografi

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului acordat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din teren extravidan, în suprafața de 32939 mp, parte din nr cadastral 47664, categoria de folosintă agricol, situat în extravidan comunei IC Brătianu, Taria 165, Parcela A4, lot 18, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adepătat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celu mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb hipotecic pe o piată liberă și concurențială, respectiv valoarea de piată, acesta cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valoarii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezente mai sus, în vederea închirierii tipului valoarei din cauză estimată este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adepătat cu scopul evaluării.

Evaluarea execuțuară conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului ca și cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valoarii „**Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranziție nepernitatoare, după un marketing adekvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**“.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Biroului expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrișoare însoțește raportul de evaluare complet.

In urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23**:

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 1 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 5 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 1, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE**  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localității IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 2,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informațiile și continutul 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 și al beneficiarului raportului de evaluare.

**Martie 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, in suprafata de 3 ha, categorie de folosinta agricol, situat in extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 2, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adevarat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului si utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, in vederea inchirierii.

Tipul valorii din cadrul estimarii este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, si este adevarat cu scopul evaluarii.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită in standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adevarat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Saraev Ionut, in calitate de reprezentant al Birou expertiza contabila si evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data de **28-Mar-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare de inchiriere pt 3 ha 2,400 LEI/AN</b>
--	---

**La cursul valutar de 4.9405, din data de 28.03.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată in valuta este valabilă atât timp cat condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea rezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
  - Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
  - Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
  - Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

## EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut

2



## **Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

1

EIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F: 31971194  
JUL. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 3,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreeat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 5 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A5, lot 3, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrioare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE**  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 4,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 4, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrioare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opiniu evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE**  
• SARAEV IONUT  
• C.I.F.: 31971194  
• JUD. TULCEA/MUN. TULCEA  
• ELIȚEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localității IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 5,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informațiile și continutul 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 și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 5, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrierea însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZA  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 6 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 5 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 6, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.  
Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piata a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altfel decat cele noteate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opiniile evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

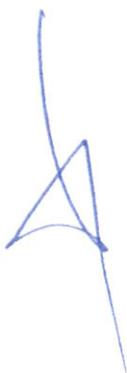
**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZA  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 7 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 2 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 7, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e);
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 8,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului alegat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A5, lot 8, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 9 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3.50 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A5, lot 9, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrioare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu ține cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 10,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3.50 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 10, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii.

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZA  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 11 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, **E-mail** –srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, in suprafata de 5.00 ha, categorie de folosinta agricol, situat in extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 11, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adevarat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului si utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezентate mai sus, in vederea inchirierii. Tipul valorii din cadrul estimarii este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, si este adevarat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită in standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adevarat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Saraev Ionut, in calitate de reprezentant al Birou expertiza contabila si evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare inchiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele noteate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată in valuta este valabilă atât timp cat condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 12,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A5, lot 12, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE**  
- SARADEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
BLIZEULUI, NR. 6A

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata în  
extravilanul localității IC Brătianu, Tarla 165, Parcela A5, lot 13,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratișau

August 2023

**Str. Elizeului, nr. 6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvinout@gmail.com**

SCRIERE IN ANTARE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVAIĂBII

- 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
  - 1.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
  - 1.3 Scopul evaluării
  - 1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
  - 1.5 Tipul valorilor estimate

- 1.6 Data evaluării
  - 1.7 Monede raportului
  - 1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
  - 1.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
  - 1.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

- 1.1.0.1 Ipoze  
1.1.0.2 Ipoze speciale  
1.1.1 Fieștriți de utilizare, difuzare sau publicare  
1.1.1.2 Declarații conformități evaluării cu SEV  
1.1.1.3 Descrierea raportului

## II. PREZENTAREA DATELOR

- III.1.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexeate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

III.2 Date despre zona, oraș, vecinătati și amplasare

III.3 Informații despre amplasament

III.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului

III.5 Date privind impozitele și taxele

III.6 Istoric, incluzând vanzările anterioare și ofertele sau cotizațiile curente

ANALIZA PIETREI IMOBILIARE

- Analiza cererii

IV. BOARD AREA IN EVALUATION OF DENTAL NEEDS

- V. ABORDAREA IN EVALUARE SI KAIIONAMENTUL**

**IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)**

**IV.2 Evaluarea imobilului**

  - V.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
  - V.2.2 Cea mai bună utilizare
  - V.2.3 Abordări în evaluare
  - V.2.3.1 Abordarea prin piata - nu s-a aplicat
  - V.2.3.2 Abordarea prin cinci aspecte
  - V.2.3.3 Abordarea prin cinci aspecte

200

- VI. ANEXE**

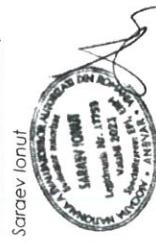
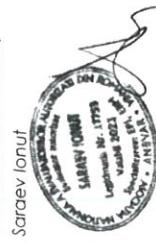
  - ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentația cadastrală
  - ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chirile pe segmentul de piată al proprietății
  - ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata
  - ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit - nu s-a aplicat
  - ANEXA Nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost - nu s-a aplicat
  - ANEXA Nr. 6: Localizarea imobilului pe harta
  - ANEXA Nr. 7-Fotografii

Datele, informațiile și continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată nu reprezintă valoarea de asigurare a activului;

Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare  
ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut  
  


**Birou expertiza contabila si evaluare**  
 -Saraev Ionut

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 23,881 mp, parte din nr. cadastral 47665, categorie de folosință agricol, situat în extraterritorialul comunei IC Bratianu, Taria 165, Parcela A5, lot 13, jud. Tuzcea, cod postal 827100.

Tipul valoarii adevarat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil pînă care să se obțină într-un schimb ipotecic pe o pînă liberă și concurențială, respectiv valoarea de pînă, așa cum este definită în IVS 104.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului, desemnat printr-un tipul valoarii din cadrul estimării este valoarea de pînă conform standardelor ANEVAR, și este adevarat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu erințele clientului, reprezintă o estimare a **valoarii de pînă** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR. Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valoarei de pînă, **Valoarea sumă estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător holărat și un vânzător holărat, într-o transacție nepărtinătoare, după un marketing adevarat și în care părțile au acționat flexibil în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Biroului expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrișoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de pînă a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare inchiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023  
Valoarea de piata nu tiene cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestui valoare sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată fină și seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menionate în raport;

➤ Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;

➤ Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;

➤ Valoarea de pînă a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/junei impozit/taxă asociată(e).

➤ Nu se cunosc restricții sau alte sarcini atîtele decat cele noteate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluator;

➤ Valoarea estimată în valoare este valabilă atîmpăcat condițile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ;

➤ Valoarea este o predicie;

➤ Valoarea nu tiene seama de responsabilitatea de mediu;

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 1,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1.50 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A6, lot 1, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrioare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut

J. EXPERTIZĂ  
STABILĂ SI EVALUARE  
RAEV IONUT  
31971194  
ULCEA MUN. TULCEA  
str. NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 2,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –rvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 2, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din  
teren extravilan, situată în  
extravilanul localității IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 3,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

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 și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 3, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.  
Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decât cele noteate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

BU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEV JONUT  
C.P.T.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 4,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 5 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcelă A6, lot 4, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**  
-Saraev Ionut



**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARADEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 5 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 5 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 5, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 64

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 6 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 4 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 6, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele noteate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut

(Signature)



BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARAEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din  
teren extravilan, situată în  
extravilanul localității IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 7,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

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 și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

Str. Ellzeulul, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcă A6, lot 7, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată înăunăt seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZA  
CONTABILĂ ȘI EVALUARE  
- SARAEV IONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 8 ,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmisse unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiu Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 5 ha, categorie de folosinta agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 8, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii.  
Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut

**BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
- SARADEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A**

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formata din  
teren extravilan, situata in  
extravilanul localitatii IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 9,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu**

**Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail –srzionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 1 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 9, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtințioare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerențele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimata nu reprezinta valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare**

-Saraev Ionut



BIROU EXPERTIZĂ  
CONTABILĂ SI EVALUARE  
SARAEVIONUT  
C.I.F.: 31971194  
JUD. TULCEA MUN. TULCEA  
ELIZEULUI, NR. 6A

# RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din  
teren extravilan, situată în  
extravilanul localității IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 10,  
jud. Tulcea,  
cod postal 827100*

**Utilizator desemnat: U.A.T. IC Bratianu  
Client: U.A.T. IC Bratianu**

Datele, informațiile și continutul 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 și al beneficiarului raportului de evaluare.

**August 2023**

---

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea  
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren extravilan, în suprafața de 3.75 ha, categorie de folosință agricol, situat în extravilanul comunei IC Bratianu, Tarla 165, Parcela A6, lot 10, jud. Tulcea, cod postal 827100.

\* Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotecic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietății imobiliare prezентate mai sus, în vederea închirierii. Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la 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**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile și analizele necesare au fost facute de către evaluator autorizat Saraev Ionut, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionut.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietății imobiliare la data de **16-Aug-23** la:

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE</b>	<b>Valoare închiriere pt 1 ha 800 LEI/AN</b>
--	--

**La cursul valutar de 4.9422, din data de 16.08.2023**

**Valoarea de piata nu tine cont de TVA.**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- Valoarea de piată a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e);
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cat condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pielei mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;