

Nr. de înregistrare: P22078/16.05.2022

PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA
JUDEȚUL CONSTANȚA

INTRARE Nr. 6258
20.22 Luna 07 Zi 13

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ



1. EVALUATOR: ROSA TRADE International SRL
Legitimatie ANEVAR: Nr. 0101/2022
Asigurare profesională: 50.000 EUR, nr. 39913
Reprezentant-funcția: Dl. Remus Iuhasz - CEO Partener
Expert evaluator: Dl. Remus Iuhasz
Parafa: Nr. 13475/2022
Adresa Evaluatorului:
• Orașul: Constanța
• Str. Unirii nr. 86A
• Telefon: 0723825826, Fax: 0372/898888
• E-mail: office@rosatrade.ro

2. CLIENT	PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA Cod Fiscal 5408818
Adresa	• Județ: Constanța • Localitate: Băneasa • Adresa: Str. Trandafirilor nr. 101
Destinatarul raportului	PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	TIPUL PROPRIETĂȚII: Teren intravilan SUPRAFAȚA: 3.770 mp din act și măsurători *Construcțiile existente nu vor face obiectul acestui raport de evaluare.
Proprietar	PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA
Adresa proprietății	• Județ: Constanța • Localitate: Băneasa • Adresa: Str. Belșugului nr. FN

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	11.090 EUR, echivalent 54.862 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



**Către
PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA,**

La solicitarea dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății compusă din:

TEREN INTRAVILAN

- Suprafața 3.770 mp din act și măsurători

, aflate în proprietatea PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA și situată în Băneasa, Str. Belșugului nr. FN, Jud. Constanța, identificat prin număr cadastral 101821, înscris în CF nr. 101821.

În urma analizei efectuate și detaliată în prezentul raport, rezultă următoarele valori finale propuse:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	11.090 EUR echivalent 54.862 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoarea finală nu include și valoarea bunurilor aflate pe/în proprietate.

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 16.05.2022: **1 EURO = 4,9469 Lei**

CUPRINS

I. SINTEZA EVALUĂRII	5
Scopul evaluării	5
Obiectul evaluării	5
Metodele de evaluare	5
Rezultatul evaluării	5
Data de referință a evaluării	5
Cursul de schimb RON/EUR	5
Numarul și data raportului	5
II. PREMISELE EVALUĂRII	6
Obiectul Evaluării	6
Scopul Evaluării	6
Clientul și Destinatarii Lucrării (Instrucțiunile Evaluării)	6
Drepturile de Proprietate Evaluate	6
Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate	6
Inspekția Proprietății	7
Data Estimării Valorii	7
Moneda Raportului	7
Modalități și Termene de Plata	7
Responsabilitatea Față de Terți	8
Sursele de Informații	8
IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
III. PREZENTAREA DATELOR	11
ADRESA ȘI PROPRIETARUL	11
Descrierea și adresa	11
Proprietar și situația juridică	11
Date privind documentația cadastrală	11
Sarcini	11
Utilizarea actuală	11
Identificare	11
Acces	11
ANALIZA LOCAȚIEI. INFORMAȚII GENERALE	11
Zona	12
Informații specifice. Amplasarea	12
Transportul public	12
Puncte de interes	12
TEREN	13
Identificare	13
Acces	13
Deschidere	13
Caracteristici topografice	13
Utilități	13
Împrejurimi	13
Vecinătăți	13
Indicatori urbanistici	13
Mențiuni	13
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)	14
V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)	20
Metodologia de evaluare	21
VI. CONCLUZII	23
RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	24
ANEXE	24

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale, personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din Romania).
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Prezentul raport respectă normele ANEVAR și poate fi expertizat la cerere de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens, în conformitate cu Standardele de verificare de rapoarte de evaluare, elaborat de ANEVAR.
8. La data elaborării acestui raport, evaluatorul au îndeplinit cerințele programului de educație continuă ANEVAR.

Prin prezenta, certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat,

**Remus IUHASZ
ROSA TRADE International**

I. SINTEZA EVALUĂRII

Scopul evaluării	Raportul de evaluare a fost întocmit la cererea destinatarului PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA și are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardele de evaluare ANEVAR (SEV).
Obiectul evaluării	Tipul proprietății: Teren intravilan Adresa: Str. Belșugului nr. FN, Băneasa, Jud. Constanța Componenta: TEREN INTRAVILAN Suprafața 3.770 mp din măsurători și din acte
Metodele de evaluare	Evaluarea s-a realizat prin următoarele metode de evaluare: Abordarea prin metoda comparația directă V_{pieță} (rotund) = 11.090 EURO
Rezultatul evaluării	În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este (rotund): V = 11.090 EURO echivalent 54.862 RON
Data de referință a evaluării	16.05.2022
Cursul de schimb RON/EUR	4,9469
Numărul și data raportului	P22078/16.05.2022

II. PREMISELE EVALUĂRII

Obiectul Evaluării

La cererea clientului, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară tip „**teren intravilan**” situată în **Județul Constanța, localitatea Băneasa, Str. Belșugului nr. FN**, constituită din:

TEREN

- Suprafața 3.770 mp din act și măsurători.

La data inspecției de către consultanți, proprietatea analizată era liberă de sarcini.

Scopul Evaluării

Raportul a fost întocmit la cererea destinatarului PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA și are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardele de evaluare ANEVAR (SEV).

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

Clientul și Destinatarul Lucrării (Instrucțiunile Evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA în calitate de **client și destinatar**.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

Drepturile de Proprietate Evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA asupra proprietății subiect, așa cum a fost indicat de către client prin documentele puse la dispoziție:

- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 101821, nr. cerere 7383/21.03.2014;
- Încheiere de Intabulare nr. 7383/21.03.2014;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Plan de situație;
- Tabel de mișcare parcelară;
- Plan de încadrare în zonă;
- HCL nr. 8/ 30.01.2014, Anexa 1.

Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietăților imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului internațional de evaluare SEV.

Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul

determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Abordarea evaluării proprietății este realizată conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Cadru legal - Legislația în vigoare

Inspekția Proprietății

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 16.05.2022 de către evaluator Remus Iuhasz. La data inspekției, proprietatea analizată era liberă de sarcini.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat exterior și interior proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Data Estimării Valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna mai 2022. Data evaluării este **16.05.2022**.

Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,9469 RON / 1 EUR** cursul la data evaluării. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică etc.).

Modalități și Termene de Plata

Valoarea de piață estimată, prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare este considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc).

Responsabilitatea Față de Terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții autorizați din partea destinatarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Sursele de Informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițele și suprafețele proprietății;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații de la destinatar;
- Posibilități de delimitare fizică și funcționare independentă atât ca suprafețe cât și ca utilități;
- Informații privind piața imobiliară locală (vânzări etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Destinatarul raportului de evaluare (PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA), pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului.
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presa, cataloage etc) care își desfășoară activitatea pe piață locală; precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro - și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc).

IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE

IPOTEZE

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în

domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este utilizat în concordanță cu toate autorizațiile, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiență investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiență anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției mele.

Ipoteze speciale

- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect este liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în ipoteza că la data evaluării activul analizat se află în aceeași stare cum a fost găsit și analizat la data inspecției.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.
- Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al **ROSA TRADE International S.R.L.** cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

III. PREZENTAREA DATELOR

ADRESA ȘI PROPRIETARUL

Descrierea și adresa

- Teren în suprafață totală de 3.770 mp conform actelor și măsurătorilor cadastrale.
- Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 101821 a localității Băneasa cu numărul cadastral 101821 pentru teren.
- Adresa proprietății este: Str. Belșugului nr. FN, Băneasa, Județ Constanța;

Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus.

Proprietatea este deținută de PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA, în baza:

- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 101821, nr. cerere 7383/21.03.2014;
- Încheiere de Intabulare nr. 7383/21.03.2014;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Plan de situație;
- Tabel de mișcare parcelară;
- Plan de încadrare în zonă;
- HCL nr. 8/ 30.01.2014, Anexa 1.

Date privind documentația cadastrală

Proprietatea este înscrisă în CF nr. 101821. având nr. cad. 101821 pentru teren;

Sarcini

Conform extrasului de carte funciară nr. cerere 7383/21.03.201, proprietatea este liberă de sarcini.

Utilizarea actuală

La data inspecției proprietatea era ocupată de construcții deținute fără acte legale aflate în proprietatea domnului Stirbu Gheorghe .

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul adresei poștale și al planului de amplasament.

Acces

Accesul la proprietate se realizează direct dintr-o strada asfaltată, strada Belșugului.

ANALIZA LOCAȚIEI. INFORMAȚII GENERALE

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

Zona

Comuna Băneasa este amplasat în S-V-ul județului Constanța, având următoarele delimitări teritoriale :

- EST – Comuna Ion Corvin ;
- VEST – Comuna Lipnița și Republica Bulgaria;
- NORD – Comuna Oltina și Ion Corvin ;
- SUD – comuna Dobromir și Republica Bulgaria;

**Informații specifice. Amplasarea**

Proprietatea rezidențială este amplasată pe Str. Belșugului nr. FN zonă predominant rezidențială, în Băneasa, jud Constanța. Drumul de acces este asfaltat, cu sens dublu.

Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun : maxi-taxi, autobuze.

Puncte de interes

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Proprietăți rezidențiale;

TEREN

Identificare

Terenul în suprafață de 3.770 mp este identificat prin număr cadastral 101821 și număr de carte funciară 101821 și conform documentației prezentate evaluatorului este intravilan. Suprafața a fost preluată din Plan de amplasament și delimitare a imobilului și reprezintă Suprafața măsurată conform paragrafului 24 din GEV 630.

- conform "**Standardelor de Evaluare ANEVAR – GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile – paragraf 24 – dacă există diferențe între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată**".

Acces

Accesul pe teren se face din strada Belșugului.

Deschidere

Număr fronturi:

Terenul are deschidere de 29.30 m la strada Belșugului, stradă principală.

Caracteristici topografice

Terenul are o formă regulată aproximativ dreptunghiulară și este plan. Forma terenului permite construirea în condiții optime.

Utilități

Proprietatea beneficiază de utilitățile disponibile din rețeaua publică: electricitate, apă.

Împrejurimi

La data inspecției terenul era împrejmuit.

Vecinătăți

N: Teren CL Băneasa; S: Velu Ana și Alimaneanu Eugen; E:De 550; V: Str. Belșugului

Indicatori urbanistici

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un certificat urbanistic.

Mențiuni

Nu există

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supra-oferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

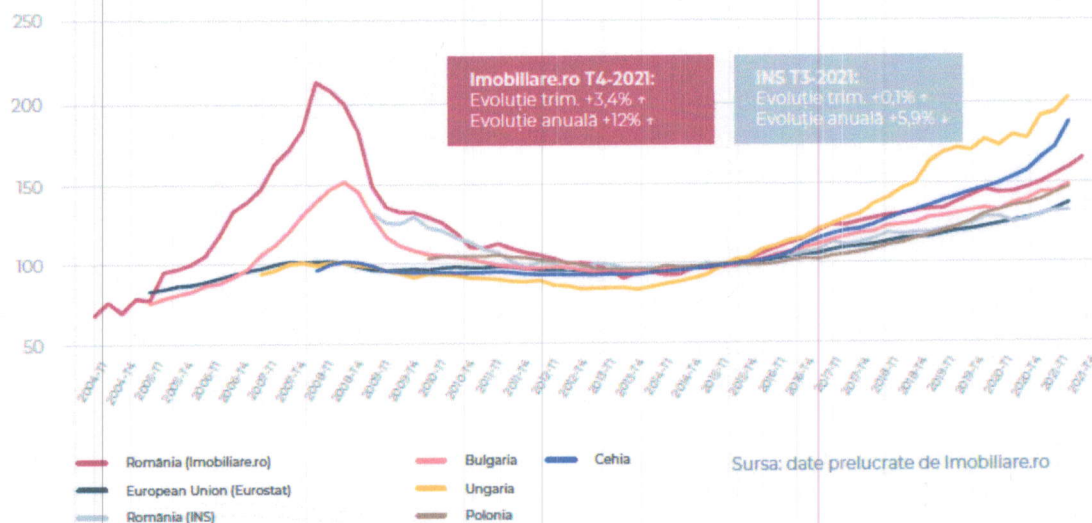
PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN T4 2021

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale

În condițiile în care cererea pentru locuințe s-a menținut la un nivel ridicat, în ciuda situației create de Covid-19, piața rezidențială autohtonă și-a continuat trendul ascendent și în al patrulea trimestru din 2021. Astfel, datele centralizate de portalul Imobiliare.ro relevă că, în perioada octombrie - decembrie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 3,4% comparativ cu trimestrul precedent.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, un avans de 3,1% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, un plus de 9,2% față de perioada similară a anului trecut. Pe de altă parte, statisticile pentru România arată o creștere de 0,1% față de trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat la 5,9%. Spre comparație, în cel de-al doilea pătrar al anului trecut datele oficiale relevau un avans trimestrial de 1,6% al prețurilor de vânzare de pe piața rezidențială autohtonă.

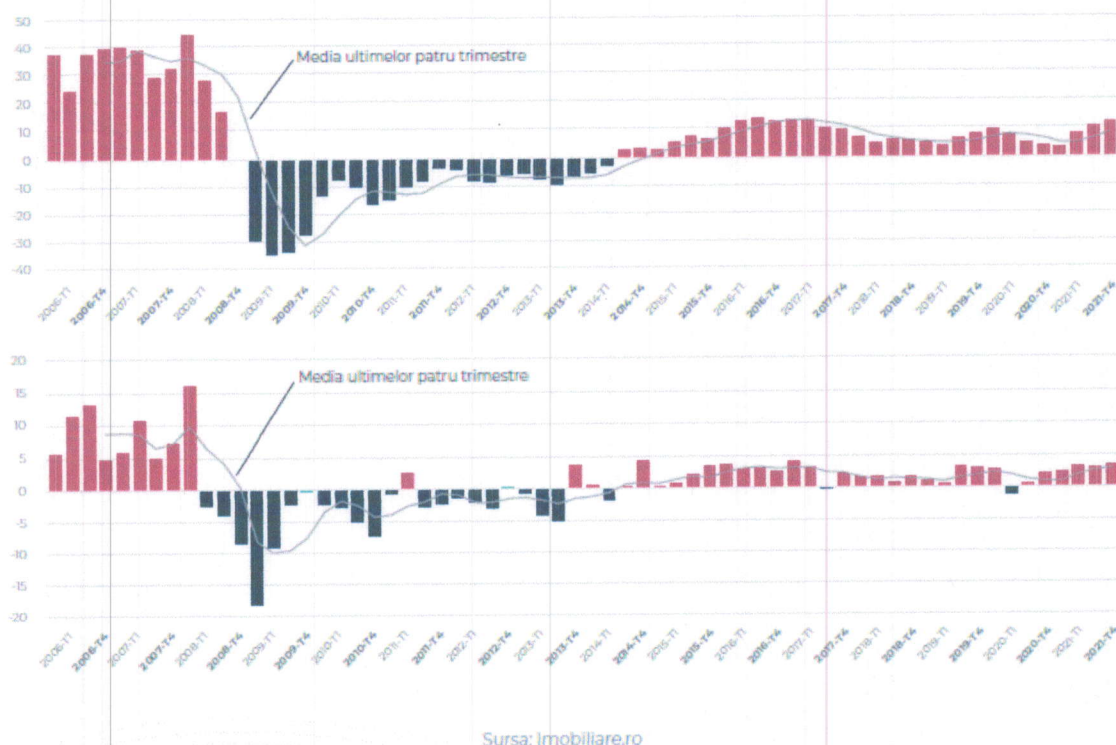
Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



Evoluția Prețurilor Proprietăților Rezidențiale

Faptul ca prețurile locuințelor au reunit sa-și mențină o traiectorie ascendentă pentru mai bine de 12 luni, în ciuda contextului dificil creat de epidemia de Covid-19, demonstrează ca piața este susținută de o cerere solidă.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Jucătorii din piața se așteaptă ca tendința de creștere să se mențină și în restul anului, date fiind scumpirile materialelor de construcții, în corelație cu dificultățile întâmpinate în dezvoltarea unor noi proiecte imobiliare.

Acești factori specifici domeniului imobiliar trebuie corelați cu aspecte social-economice, cum ar fi scumpirile alimentelor și din domeniul energiei, care au potențialul de a limita puterea de cumpărare a populației.

Prețuri apartamente de vânzare - Constanța:

În orașul din sud-estul țării, apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral costă, în medie, 1.467 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unui recul trimestrial de -0,9% și, respectiv, o creștere anuală de 10,1%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.433 euro pe metru pătrat, după un plus de 1,7% la trei luni și, respectiv, 10,8% la 12 luni. La periferia orașului, preșul mediu solicitat de vânzători ajunge la 1.231 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,5% fata de trimestrul anterior și, respectiv, cu 8,2% la 12 luni.

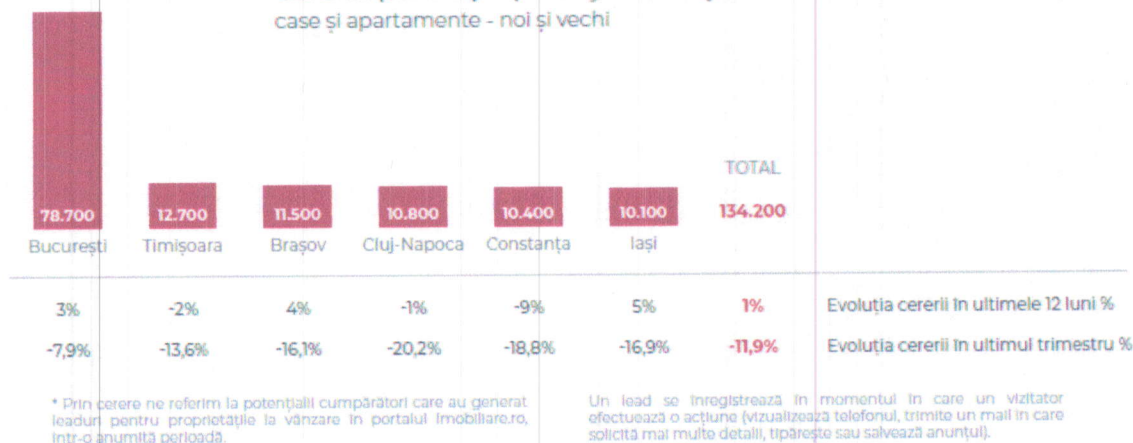
Constanța

10,1%	10,8%	8,2%
-0,9%	1,7%	2,5%
1.467 €	1.433 €	1.231 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare (apartamente și case)

Pe fondul înăsprii restricțiilor privitoare la Covid-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, în T4 2021, la un nivel mai scăzut, decât consemnat în cele trei luni anterioare. Astfel, aproximativ 134.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării, față de 152.000 în trimestrul anterior. Scăderea de aproape 12% poate fi explicată, desigur, și prin sezonabilitatea specifică pieței, știute fiind ca, pe final de an, volumul activității de tranzacționare este mai scăzut.

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare case și apartamente - noi și vechi



Sursa: Imobiliare.ro

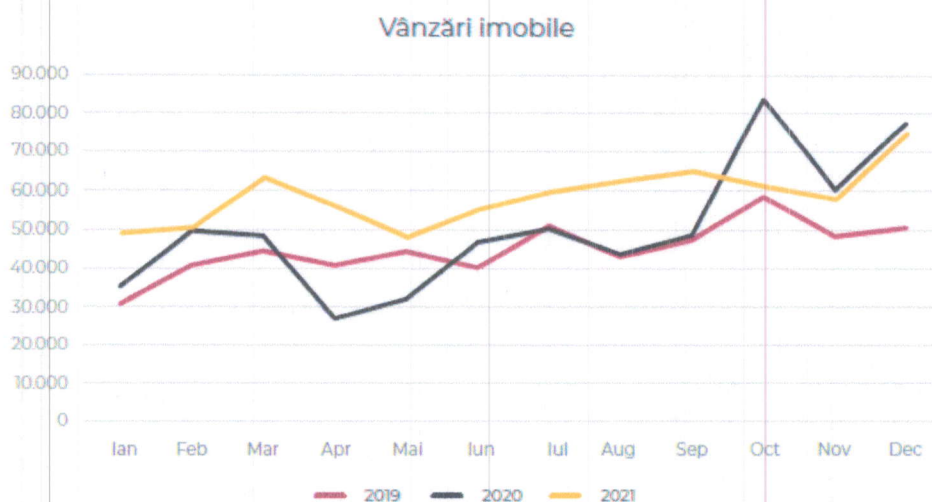
Marje de scădere mai reduse au mai fost consemnate în Constanța (-18,8%, până la 104.00 de vizitatori unici), Iași (-16,9%, până la 10.100 de vizitatori unici), Brașov (-16,1%, până la 11.500 de potențiali cumpărători) și, respectiv, în Timișoara (-13,6%, până la 12.700 de persoane interesate). Bucureștiul este, practic, singurul oraș în care scăderea

trimestriala a cererii a fost mai mica de 10% – aici a fost consemnat, mai exact, un declin de 7,9%, până la 78.700 de vizitatori.

Vânzări proprietăți imobiliare, național

În ciuda dificultăților create de epidemia de Covid-19, anul 2021 a fost caracterizat, per ansamblu, de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăților imobiliare, atât comparativ cu 2020, cât și cu 2019. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) releva că pe tot parcursul anului trecut au fost tranzacționate la nivelul întregii țări 698.756 de imobile, adică cu aproape 16% mai mult, respectiv 95.951 de imobile, comparativ cu anul anterior.

Potrivit statisticilor oficiale, cele mai multe vânzări de imobile s-au înregistrat anul trecut în luna decembrie (74.429 de unitari), iar cele mai puține, în mai (47.773). Spre comparație, în anul 2020, cele mai multe tranzacții au fost consemnate în octombrie (83.675), iar cele mai puține, în aprilie (27.021).



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de închiriat

Cu toate ca lucrul de la distanță (sau în varianta „hibrid”) se menține pe piața muncii, datele centralizate de Imobiliare.ro relevă că cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel ușor mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior, cel puțin la nivelul celor șase mari centre regionale monitorizate. Astfel, în perioada octombrie-decembrie, aproximativ 61.000 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în creștere cu 7% fata de intervalul similar din 2020.



* Prin cerere ne referim la potențialii chirasi care au generat leaduri pentru proprietăți la închiriere în portalul imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: imobiliare.ro

De remarcat este ca cinci dintre cele șase mari orașe analizate au consemnat un avans la acest capitol, în vreme ce o scădere a avut loc doar în Timișoara. Majorări ale interesului pe acest segment de piață au fost observate, astfel, în Constanța (+14%) și Iași (+14%), urmate de Cluj-Napoca (+8%), București (+7%) și, respectiv, Brașov (+2%). Pe de alta parte, cererea de locuințe de închiriat s-a diminuat în capitala Banatului cu 3% față de perioada similară a anului anterior.

Piața închirierilor de locuințe în trim. IV

Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, suma medie solicitată pentru un apartament se situat, trimestrul trecut, la 8 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, în creștere cu 9,6% față de perioada similară a anului anterior. Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează Bucureștiul (cu o medie de 7,6 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,7%), acesta fiind urmat de Brașov (6,9 euro pe metru pătrat, în creștere cu 7,8%), Iași (6,7 euro pe metru tarat, în creștere cu 1,5%), apoi de Timișoara (6,3 euro pe metru pătrat, în creștere cu 1,6%) și Constanța (6,3 euro pe metru pătrat, în creștere cu 6,8%), Craiova (5,7 euro pe metru pătrat, în stagnare), Sibiu (5,5 euro pe metru pătrat, în creștere cu 7,8%) și, respectiv, Oradea (5 euro pe metru pătrat, în stagnare).

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
București	7,6	2,7%
Cluj-Napoca	8	9,6%
Iași	6,7	1,5%
Brașov	6,9	7,8%
Timișoara	6,3	1,6%
Constanța	6,3	6,8%
Oradea	5	0%
Craiova	5,7	7,5%
Sibiu	5,5	7,8%

Sursa: Imobiliare.ro

*Sursa - PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA TRIMESTRUL IV 2021 - ANALIZE IMOBILIARE, IMOBILIARE.RO

Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din familii/persoane cu un nivel de venituri medii de vârstă medie. Potrivit statisticilor, populația din segmentul țintă de clienți din aria de piață specifică este mai puțin numeroasă, în general populația zonei având un nivel de venituri medii.

Nivelul scăzut al veniturilor medii ale populației precum și gradul redus de ocupare a forței de muncă creează premisele unor dificultăți suplimentare în obținerea de credite imobiliare, ceea ce conduce la menținerea unei lichidități scăzute și a unor tranzacții sporadice pe Piață imobiliară din zonă.

Analiza ofertei

Activitatea de dezvoltare imobiliară este slabă, cu investiții sporadice, de mici dimensiuni și care vizează mai degrabă modernizări decât construcții noi, aceasta datorită atractivității reduse a zonei.

În acest context, pe piață sunt listate puține oferte de proprietăți similare la vânzare.

Atractivitatea scăzută a zonei face ca perioada de expunere pe Piață a unei proprietăți similare să fie lungă (peste 1 an).

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate slabă, atractivitatea pentru cumpărători fiind redusă ceea ce conduce la o cerere este inferioară ofertei. Putem vorbi așadar de o piață a cumpărătorului, cu tranzacții sporadice, marje mari de negociere și perioade lungi de expunere a proprietăților

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 11-18 luni.

Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare. Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilității economice, activitatea imobiliara răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETATII

Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate slabă și acces mediu exclude destinația comercială, utilizarea rezidențială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Potrivit documentației prezentate evaluatorului, terenul analizat este situat în ansambluri preponderent rezidențiale, fiind permisă dezvoltarea sa cu destinația de spațiu rezidențial sau spațiu de mici dimensiuni cu funcțiune comercială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.

Având în vedere compartimentarea fiecărui nivel, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială.

Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

În cazul de față au fost parcurse următoarele etape:

- Documentarea, pe baza listei de inventariere și a informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului;
- Inspecția proprietății și verificarea practica a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate precum și determinarea unor elemente necesare pentru evaluare;
- Discuții purtate cu clientul în vederea stabilirii altor aspecte de natura juridica sau economica care ar putea influența valoarea proprietății;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietății imobiliare.

Valoare de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d. există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

VI. CONCLUZII

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

1. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. Valoarea se refera la teren la data evaluării, așa cum se prezinta la această dată, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor, avizelor, licențelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
3. Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
4. Valoarea opinată se referă la întreaga proprietate imobiliară, așa cum a fost descrisa în prezentul raport;
5. Opinia finală a fost exprimată în lei și în valută la cursul de schimb BNR de 4,9469 lei / 1 EUR din data de 16.05.2022;
6. Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
7. Valoarea este o predicție;
8. Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
9. Valoarea este subiectivă;
10. Valoarea opinată nu reprezintă o valoare de asigurare;
11. Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
12. Prezentul raport de evaluare este valabil în baza prezumpțiilor menționate în cadrul raportului. În cazul în care aceste prezumpții nu mai sunt valabile sau apar alte informații noi referitoare la imobilul evaluat față de cele deținute de către evaluator la momentul realizării evaluării, este posibil ca valoarea de piață a imobilului estimată în acest raport să se modifice;
13. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare, a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Rezultatele obținute:

- abordarea prin metoda comparației directe: 11.090 EUR

În urma lipsei datelor necesare pentru aplicarea mai multor metode de evaluare, precum și a multitudinii de comparabile de terenuri verificate, necesare abordării prin piață, evaluatorul a ajuns la concluzia că valoarea generată de această abordare poate fi considerată suficientă pentru stabilirea cu acuratețe a valorii de piață a terenului.

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATA	11.090 EUR, echivalent cu 54.862 RON		
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ	ABORDAREA	PRIN	METODA
	COMPARAȚIEI DIRECTE		
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.			

EXPERT EVALUATOR:**Remus IUHASZ****ROSA TRADE International****STAMPILA DE EVALUATOR**

și

SEMNATURA**ANEXE**

- ANEXA nr. 1: Documente care atesta dreptul de proprietate
ANEXA nr. 2: Extras de Carte Funciara
ANEXA nr. 3: Relevul proprietății
ANEXA Nr. 4: Harta
ANEXA Nr. 5: Fotografii
ANEXA Nr. 6: Comparabile utilizate
ANEXA Nr. 7: Determinarea valorii – abordarea prin metoda comparației directe

ANEXA 1
DOCUMENTE CARE ATESTA DREPTUL DE PROPRIETATE

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL BĂNEASA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa

Consiliul local Băneasa, Județul Constanța, întrunit în ședință ordinară, legal constituită, la data de 30.01.2014 :

Având în vedere :

- expunerea de motive prezentată de Primarul orașului Băneasa, domnul Marin Ion, prin care propune completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa;
- H.C.L. nr. 17/30.07.2001 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat;
- Procesul verbal nr. 91/08.01.2014 al Comisiei de inventariere a patrimoniuului constituită prin Dispoziția primarului orașului Băneasa nr. 191/14.11.2013;
- raportul de specialitate al comp. urbanism înregistrat sub nr. 575/17.01.2014;
- raportul comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, muncă și protecție socială, protecție copii;
- raportul comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, administrarea domeniului public și privat al orașului;
- avizul de legalitate al secretarului orașului;

Având în vedere prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 6 și art. 36 alin.(1) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, și cu prevederile art. 36 alin.(2) lit."e", art. 121 și art. 122 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 45 alin.(3) și art. 115, alin.(1) lit."b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa, cu bunurile (terenuri) prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenurile se identifică prin schitele de plan, anexele nr. 2 - nr. 5 la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Băneasa prin Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului și biroul contabilitate în vederea inventarierii.

Art.3. Hotărârea Consiliului Local nr. 17/30.07.2001 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat se modifică în mod corespunzător, prin completarea cu bunurile imobile prevăzute în anexa.

Art.4. Secretarul orașului, va comunica prezenta hotărâre factorilor interesați, Instituției Prefectului - Județul Constanța, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, și va fi adusă la cunoștință publică prin grija secretarului.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 11 Voturi, pentru ... din cei 11 Consilieri prezenți la ședință, din numărul total de 15 al consilierilor în funcție

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IANUL RUXANDA

Avizat pentru legalitate
SECRETAR.
NICOLAE LUCICA

Nr.8
Băneasa, 30.01.2014

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAȘUL BANEASA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. I la H.C.L. nr. 8/ 30.01.2014

LISTA

Bunurilor (terenuri) identificate în orașul Băneasa, care vor trece în proprietatea privată a orașului Băneasa și care completează inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa

Nr. crt.	Denumirea bunului	Datele de identificare ale terenurilor care trec în proprietatea privată a orașului Băneasa	Suprafața terenului - mp. -
1.	Teren intravilan ocupat de construcții aflate în proprietatea domnului Ilie Mures Gheorghe	Teren intravilan ocupat de construcții aflate în proprietatea domnului Ilie Mures Gheorghe în suprafață de 178 m.p. cu următoarele vecinătăți: N - proprietatea Ilie Mures Gheorghe, S - proprietatea Iancu Iulian, E - proprietatea Stoian Nicolae, V - strada Trandafirilor	178
2.	Teren intravilan ocupat de construcții aflate în proprietatea doamnei Toscu Anuța	Teren intravilan ocupat de construcții aflate în proprietatea doamnei Toscu Anuța în suprafață de 288 m.p. cu următoarele vecinătăți: N - teren consiliul local, S - strada Florilor, E - proprietatea Pascariu Petre, V - proprietatea Mocanu Ionel	288
3.	Teren intravilan ocupat de construcții aflate în proprietatea doamnelor Iliescu Georgeta și Sima Niculina	Teren intravilan ocupat de construcții aflate în proprietatea doamnelor Iliescu Georgeta și Sima Niculina în suprafață de 1400 m.p. cu următoarele vecinătăți: N - strada Narciselor, S - proprietatea Stoian Ion, E - proprietatea Marin Marius, V - proprietatea Costache Gica	1400
4.	Teren intravilan ocupat de construcții deținute fără acte legale aflate în proprietatea domnului Stirbu Gheorghe	Teren intravilan ocupat de construcții fără acte legale aflate în proprietatea domnului Stirbu Gheorghe în suprafață de 3770 m.p. cu următoarele vecinătăți: N - teren domeniu privat oraș Băneasa, S - proprietatea Velu Ana și Alimăneanu Eugen, E - proprietatea Alimăneanu Eugen, V - strada Beisugului	3770

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IANUȘ RUXANDA

Ruxanda

Avizat pentru legalitate.
SECRETAR,
NICOLAE LUCICA

Lucica

**ANEXA 2
EXTRAS DE CARTE FUNCARA**

ANCIPI Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia

Dosarul nr. 7383/21-03-2014

INCHEIERE Nr. 7383

REGISTRATOR Olteanu Viorel

ASISTENT REGISTRATOR Puscasu Iuliana

Asupra cererii introduse de TUDORA ADRIANA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 8/30-01-2014 emis de C.L. BANEASA;
Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 101821, inscris in cartea funciara 101821 UAT Baneasa avand proprietarii;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea :
ORAS BANEASA - PROPRIETATE PRIVATA, sub B.1 din cartea funciara 101821 UAT Baneasa;
- Se respinge capatul de cerere privind intabularea dreptului de proprietate asupra constructiei C1 - ,
Locuinta in favoarea Oras Baneasa, conform art. 36 din Lgea nr. 7/1996 republicata. sub B.2 din cartea funciara 101821 UAT Baneasa;

Prezenta se va comunica partilor:
Tudora Adriana.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Medgidia, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
31-03-2014
Data eliberării,

Registrator,
Olteanu Viorel

(semnătura)

Asistent-registrator,
Puscasu Iuliana

(semnătura)

Referent,

(parafa, semnătura și
stampila BCP)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 771 din Legea nr. 7/1996 republicata.

CARTE FUNCİARA NR. 101821 Comuna/Oras/Municipiu: Baneasa



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia

Nr. cerere	7383
Ziua	21
Luna	03
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Baneasa, Strada Belsugului, nr. FN

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	101821	Din acte: 3770; Masurata: 3770	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
7383 / 21.03.2014	
Act administrativ nr. 8, din 30.01.2014, emis de C.L. BANEASA	
31 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 ORAS BANEASA, CIF: 5408818, - PROPRIETATE PRIVATA	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

CARTE FUNCARA NR. 101821 Comuna/Oras/Municipiu: Baneasa

Anexa Nr. 1 la Partea I

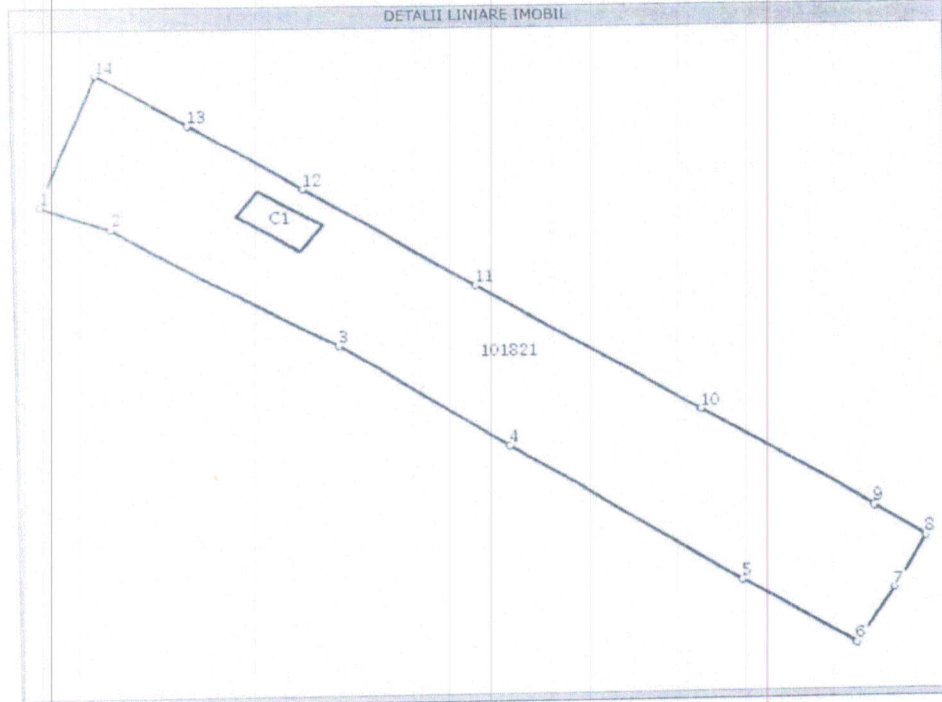
TEREN intravilan

Adresa: Baneasa, Strada Belsugului, nr. FN

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
101821	3770	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:685	-	-	-	Teren imprejmuit cu gard de plasa pe toate laturile.
2	arabil	DA	Din acte:-; Masurata:3085	-	-	-	Teren imprejmuit cu gard de plasa pe toate laturile.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
Nr. 1	101821-C1	constructii de locuinte	Din acte:-; Masurata:74	Fara acte	Locuinta parter.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment l'' (m)
1	2	12,0
2	3	42,1
3	4	33,7
4	5	44,8

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCİARA NR. 101821 Comuna/Oras/Municipiu: Baneasa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
5	6	22,1
6	7	13,0
7	8	11,8
8	9	10,0
9	10	33,2
10	11	43,3
11	12	32,8
12	13	22,2
13	14	17,7
14	1	29,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
31/03/2014

Asistent-registrator,
IULIANA PUSCASU

Referent,

Data eliberării,

(semnătura)



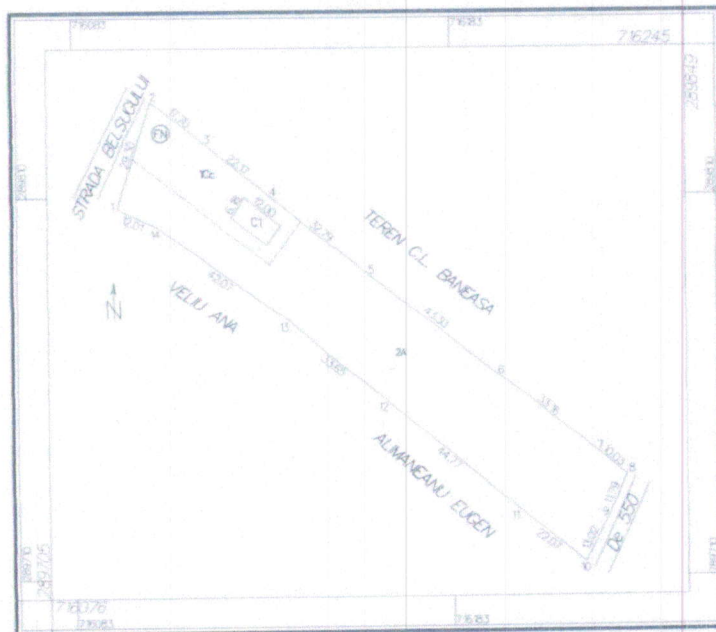
M17. m. C. 2

ANEXA 3 RELEVEUL PROPRIETATII

PLAN DE AMĂSURAMENT SI DELIMITARE IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	101421	Suprafata masurata	3770 mp	Adresa imobilului	Intravilan, Loc. Baneasa, Str. Belsugului, Nr. FN
Cartea Funciara nr.		UAT	BANEASA		



A. Date referitoare la teren					Mentii
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)		
1	Ce	685			Teren imprejmuit cu gard de plasa pe toate laturile.
2	A	3085			
Total		3770			
B. Date referitoare la constructii					Mentii
Cod Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)			
C1	74				Suprafata desfasurata C1=74 mp-locuinta parter
Total	74				Total suprafata desfasurata=74 mp
INVENTAR DE COORDONATE					Executant : TUDORA ADRIANA
Sistem de proiectie : STEREO 70					
Pct	N (m)	E (m)			
1	289805.933	716094.945			
2	289834.825	716103.934			
3	289823.868	716117.831			
4	289810.029	716135.154			
5	289789.901	716161.047			
6	289763.070	716195.030			
7	289742.433	716220.990			
8	289736.176	716228.830			
9	289725.483	716223.864			
10	289713.922	716217.881			
11	289727.596	716200.553			
12	289755.802	716165.786			
13	289777.435	716140.007			
14	289802.116	716105.942			
Suprafata totala masurata = 3770 mp					
Suprafata din acte = 3770 mp.					



Data: martie 2014

Se certifica suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

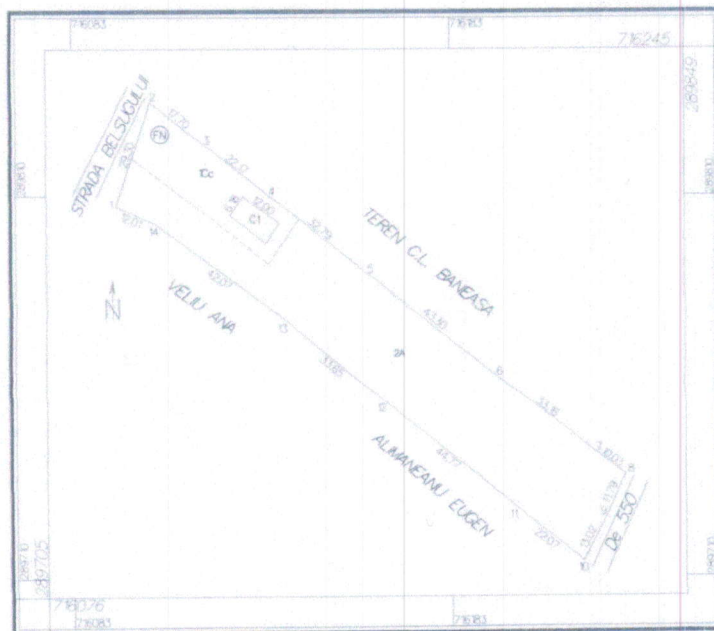
VILCEANU L. VICTOR
ING. GEODEZIER GR. I

07393/ 24 MAR 2014

PLAN DE SITUATIE

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	3770 mp	Intravilan, Loc. Baneasa, Str. Belsugului, Nr. FN
Carica Funciara nr.	UAT	BANEASA



NOTA: SARE NECHITATE,

14 03 21

A. Date referitoare la teren				Mentii
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	
1	Cc	685	-	Teren imprejmuit cu gard de plasa pe toate laturile.
2	A	3085		
Total		3770		
B. Date referitoare la constructii				Mentii
Cod. Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)		
C1	74		Suprafata desfasurata C1=74 mp-locuinta parter	
Total	74		Total suprafata desfasurata=74 mp	
				Executant : TUDORA ADRIANA
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie : STEREO 70				
Pct.	N (m)	E (m)		
1	289806.933	716094.945		
2	289834.825	716103.934		
3	289823.868	716117.831		
4	289810.029	716135.154		
5	289789.903	716161.047		
6	289763.070	716195.030		
7	289742.433	716220.999		
8	289736.176	716228.830		
9	289725.483	716223.864		
10	289713.922	716217.881		
11	289727.596	716200.553		
12	289755.802	716165.766		
13	289777.435	716140.007		
14	289802.116	716105.942		
Suprafata totala masurata = 3770 mp				
Suprafata din acte = 3770 mp.				

Localitatea ALP - LA ENCHISE ADRIANA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Serie RO-CTF NR. 101

TUDORA ADRIANA

CATEGORIA B

2014

data : martie 2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea in tabelul in baza de date.



Data : martie 2014
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.



**TABEL DE MISCARE PARCELARA
(FISA IMOBILULUI)**

Adresa imobilului : Baneasa, Str. Bebaugului, F.N.
Judetul Constanta

Nr. Catastral : 6142

A : TEREN

SUPRAFATA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA			
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Identificat Nr. parcela Nr. topo	Sprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Suprafata masurata (mp)
CONSILIER LOCAL BANEASA		Hotarare Consiliul Local nr.8 din 20.01.2014 emisa de Consiliul Local Baneasa		3770	teren intravilan	D/c 2A	685 3085
						Total	3770

B. CONSTRUCTIE

SUPRAFATA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA			
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Identificat Nr. parc Nr. topo	Sprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Suprafata masurata (mp)
STIRBU GHEORGHE		Constructie fara acte.				C1	74

Intocmit,
Tudora Adriana

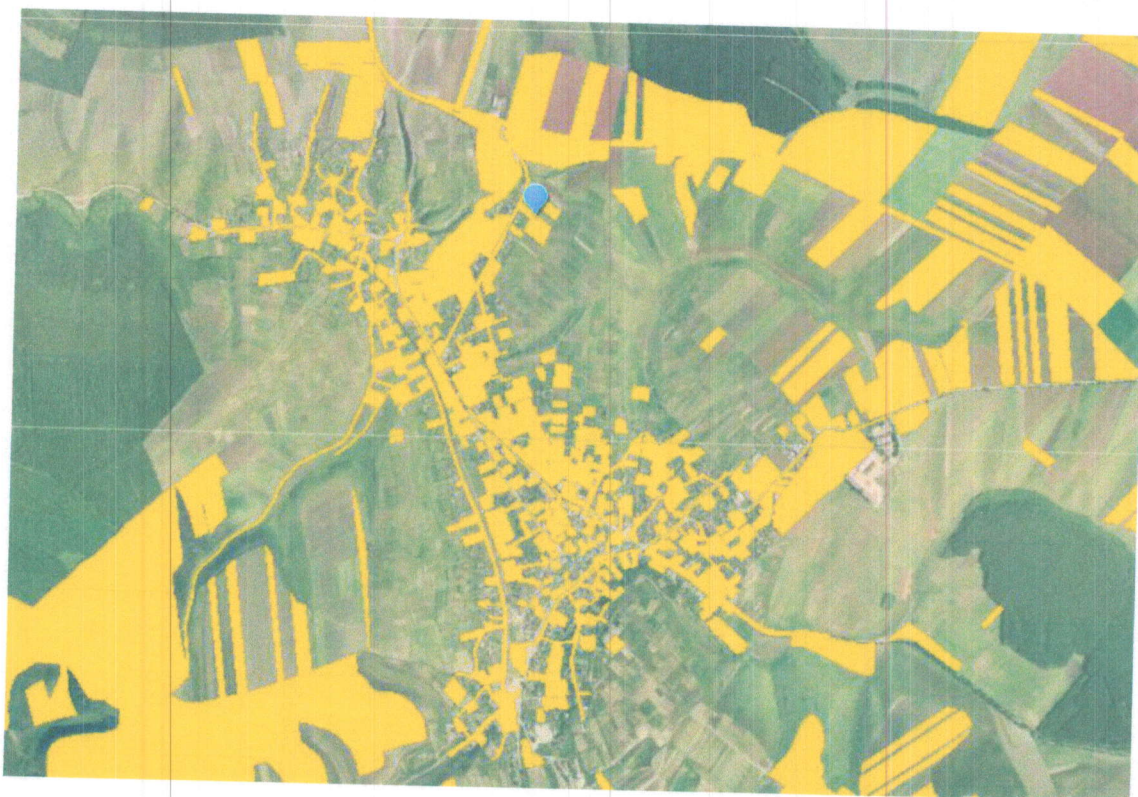
Data, martie 2014

Receptionat,



Receptionat
07.383/2014

**ANEXA 4
HARTA LOCALIZARE**



**ANEXA 5
FOTOGRAFII**



**ANEXA 6
COMPARABILE****Comparabila A**Teren 1304mp Bugeac 1, 3.000 eur - Lajumate.ro

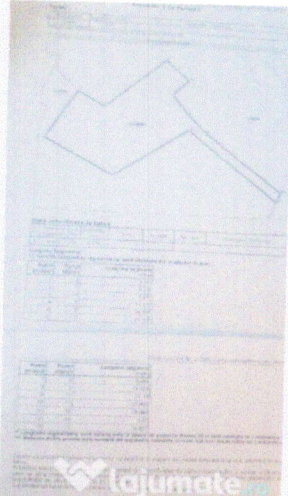
Teren 1304mp Bugeac 1

 Bugeac, Constanta

 Acum o săptămână

3.000 EUR

1/1



 Salvează anunțul

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1304
Utilități	Da		

 Preț negociabil



Vând teren intravilan în imediata vecinătate a Caminului Cultural din satul Bugeac, str. Narciselor, FN, în suprafață de 1304 m.p. ideal pentru construit, casă, pensiuni, amplasare rulote, pescuit sportiv și industrial pe Lacul Bugeac. Zona deosebit de liniștită și pitorească. Relații la telefon 0724270058

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

 RAPORTEAZĂ ANUNȚUL



Gabriela Raiu
PERSONĂ FIZICĂ

 0724270058



 TRIMITE MESAJ

 SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren intravilan de vânzare în localitatea Bugeac cu suprafața de 1.304 mp. Preț de vânzare 3.000 euro.

Raport de evaluare

Str. Unirii, Nr. 86A, 900544, Constanta, RO
Tel: +4 0722 201 462; Fax: +4 0372 89 88 88
Email: office@rosatrade.ro; www.rosatrade.ro
Office Mobile: **+4 072 EVALUAM** (+4 072 3825826)

Comparabila B

Teren intravilan 771 mp, comuna Deleni ! - teren constructii de vanzare in Deleni, judetul Constanta - X86J0304I - 2.500 EUR (imobiliare.ro)

Teren intravilan 771 mp, comuna Deleni !

2.500 €

Deleni - Vezi harta



0773 922 599
0730 633 460 / 0722 589 728



ALEXANDRU PAUL
AGENT IMOBILIAR
INTERMED PRO INVEST

Trimite mesaj

Descriere

Teren intravilan 771 mp din acte, terenul se afla intre case, drum pietruit, apa, lumina langa teren, strada Petrosani nr. 116 Merita investit!

Specificatii

ID Anunt: X86J0304I

Actualizat in 09.05.2022

Suprafata teren:	771 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Constructie pe teren:	Nu
Lot parcele:	Nu
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	1

UTILITATI

Apa
Curent

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi: pietruite

Teren intravilan de vanzare in localitatea Deleni cu suprafata de 771 mp. Acces la drum pietruit cu utilitati langa teren. Preț de vanzare 2.500 euro.

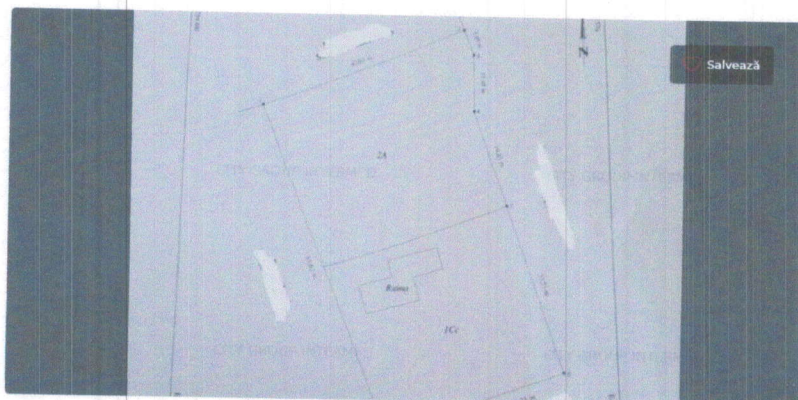
Comparabila C

Constanta - Chirnogeni - teren intravilan 2500mp - teren constructii de vanzare in Chirnogeni, judetul Constanta - X6Q9030MB - 12.000 EUR (imobiliare.ro)

Constanta - Chirnogeni - teren intravilan 2500mp

12.000 €

Chirnogeni - [Vezi harta](#)



0786 258 183
Apelaza acum

DANA
BROKER IMOBILIAR
CITY GROUP INTERMED

[Trimite mesaj](#)

[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Distribuie anunt](#)

Descriere

Constanta - Chirnogeni - teren intravilan 2500mp, cu deschidere 42m, utilitati, cu casa demolabila. (DANA)
VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE!!!

Specificatii

ID Anunt: X6Q9030MB

Suprafata teren:	2500 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Constructie pe teren:	Nu
Lot parcele:	Nu
Front stradal:	42 m
Nr. fronturi:	1

UTILITATI

Apa
Curent

ALTE CARACTERISTICI

Constructie demolabila

Teren intravilan de vânzare în localitatea Chirnogeni cu suprafața de 2.500 mp, cu deschidere de 42 ml, utilități și o casă demolabilă. Preț de vânzare 12.000 euro

Raport de evaluate

Str. Unirii, Nr. 86A, 900544, Constanta, RO
Tel: +4 0722 201 462; Fax: +4 0372 89 88 88
Email: office@rosatrade.ro; www.rosatrade.ro
Office Mobile: **+4 072 EVALUAM** (+4 072 3825826)

ANEXA 7

ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ABORDAREA PRIN PIATĂ - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparație	Subiect	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
Suprafața (mp)	3,770 mp	1,304 mp	771 mp	2,500 mp
Preț de oferta/vânzare (€)		3,000 €	2,500 €	12,000 €
Preț de oferta/vânzare (€/mp)		2.30 €/mp	3.24 €/mp	4.80 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.35 €/mp	-0.49 €/mp	-0.72 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZAȚIE (€/mp)		1.96 €/mp	2.76 €/mp	4.08 €/mp
Motivare ajustare	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o corecție negativă de 15% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentând marja de negociere. Aceasta a fost obținută prin aplicarea analizei datelor secundare rezultând în urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.			
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		1.96 €/mp	2.76 €/mp	4.08 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări de drepturi de proprietate pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		1.96 €/mp	2.76 €/mp	4.08 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		1.96 €/mp	2.76 €/mp	4.08 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de vânzare pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinit oare	Nepărtinito are	Nepărtinitoare	Nepărtinito are
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		1.96 €/mp	2.76 €/mp	4.08 €/mp

Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de vânzare pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluata.			
CONDITII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		1.96 €/mp	2.76 €/mp	4.08 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de piață pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluata.			
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Băneasa	Bugeac	Deleni	Chirnogeni
Comparativ cu subiectul		locație inferioara	locație superioara	locație superioara
Cuantum ajustare (%)		10%	-20%	-30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.20 €/mp	-0.55 €/mp	-1.22 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		2.15 €/mp	2.20 €/mp	2.86 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru toate proprietățile comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece proprietățile comparabile sunt situate diferit din punct de vedere urbanistic.			
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	3,770.00 mp	1,304.00 mp	771.00 mp	2,500.00 mp
Cuantum ajustare (%)		5%	10%	3%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.11 €/mp	0.22 €/mp	0.09 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru toate proprietățile comparabile utilizate in grila datelor de piață, deoarece proprietățile comparabile au suprafața terenului diferita fata de proprietatea analizata.			
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate in grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile au destinația terenului similară cu proprietatea analizata.			
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă asfaltată	stradă pietruită	stradă pietruită	stradă asfaltată
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.11 €/mp	0.11 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicate ajustări pentru cele două proprietăți comparabile A și B utilizate in grila datelor de piață, deoarece proprietățile comparabile au acces diferit de proprietatea analizata.			
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru topografie/relief pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
UTILITĂȚI DISPONIBILE	energie electrică	energie electrică,	energie electrică,	energie electrică,

	, apă la pe propriet ate	apă la limita proprietă ii	apă la limita proprietății	apă pe proprietat e
Cuquantum ajustare (%)		10%	10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.22 €/mp	0.22 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	<i>S-au aplicat ajustări pentru două proprietăți comparabile A și B utilizate în grila datelor de piață, deoarece proprietățile comparabile au utilizat la limita proprietății.</i>			
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulat	regulat	regulat	regulat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	<i>Nu au fost aplicate ajustări pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.</i>			
Total ajustare caracteristici fizice (%)		20%	25%	3%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.43 €/mp	0.55 €/mp	0.09 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		2.58 €/mp	2.76 €/mp	2.94 €/mp
Cheltuieli pt. aducerea la stadiu de teren construibil	Construit	liber de construcție	liber de construcție	Construit
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.13 €/mp	0.14 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		2.71 €/mp	2.89 €/mp	2.94 €/mp
Motivare ajustare	<i>S-au aplicat ajustări pentru cele două proprietăți comparabile A și B utilizate în grila datelor de piață, deoarece proprietățile comparabile sunt libere de construcție.</i>			
Ajustare totală brută absolută	(€)	1.19 €	1.79 €	1.40 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	0.55 %	0.75 %	0.36 %
VALOARE DE PIAȚA*	2.94 €	11,090 €	, echivalent a	54,862 lei
*Conform GEV 630/art. 54, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute			Comparabila Curs valutar BNR 1 € =	C 4.9469

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IUSEIN GEAMAL

Raport de evaluare

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
NICOLAE LUCICA

Str. Unirii Nr. 86A, 809544, Constanta, RO
Tel: +4 0722 201 402, Fax: +4 0372 89 88 88
Email: office@rosatrade.ro; www.rosatrade.ro
Office Mobile: +4 072 EVALUAM (+4 072 3825826)