



ROSA TRADE International

Valuations, Market Research, Real Estate Services & Investigations

Legitimăție ANEVAR: Nr. 0101



Proces Verbal de Predare Primire

Încheiat la data de 14.10.2021, între



ROSA TRADE International SRL, cu sediul în Constanța, Strada Unirii nr. 86A, J13/3460/1991, RO1882036, reprezentată prin Dl. Remus Iuhasz, în calitate de Manager, denumit în continuare Prestator

Și

PRIMARIA COMUNEI BĂNEASA, cu sediu în Băneasa, str. Trandafirilor nr. 101, jud. Constanța, reprezentată prin Dl. Paul Colis, în calitate de Primar, denumit în continuare Beneficiar,

Astăzi, 14.10.2021, Prestatorul a predat, respectiv Beneficiarul a primit, un nr. de 1 (unu) exemplar pentru raportul de evaluare:

Raport de evaluare – Apartament – Str. Trandafirilor nr. 92, Băneasa,

Beneficiarul are dreptul să solicite, și Prestatorul are dreptul să întocmească singur și/sau în colaborare cu terți subcontractați, rapoarte de evaluare și studii pentru constatarea cantității și valorii imobilizărilor existente.

Semnarea acestui proces verbal de predare primire reprezintă încheierea obligațiilor Prestatorului privind lucrarea solicitată, obligațiile Beneficiarului fiind încheiate după achitarea contravalorii serviciilor prestate, conform contract / cerere de furnizare servicii de evaluare, și a facturi fiscale.

Am primit:



Am predat:

ROSA TRADE International





Nr. de înregistrare: P21126 / 13.10.2021

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ**

1. EVALUATOR: ROSA TRADE International SRL
<i>Legitimatie ANEVAR:</i> Nr. 0101/2021
<i>Asigurare profesională:</i> 50.000 EUR, nr. 35458
<i>Reprezentant-funcția:</i> Dl. Remus Iuhasz - CEO Partener
<i>Expert evaluator:</i> Dl. Remus Iuhasz
<i>Parafa:</i> Nr. 13475/2021
<i>Adresa Evaluatorului:</i> • 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	Apartament: compus din trei camere și dependențe, semidecomandat Suprafețe: ○ Suprafața utilă : 59.13 mp ○ Suprafața boxă : 1.68 mp
Proprietar	PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA
Adresa proprietății	• Județ: Constanța • Localitate: Băneasa • Adresa: Str. Trandafirilor nr. 92, bl. 10, et. parter, ap. 3

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	17.700 EUR, echivalent 87.597 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

**Către
PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA,**

La solicitarea dumneavoastră, am procedat la evaluarea dreptul deplin de proprietate asupra proprietății compuse din apartament cu trei camere și dependințe

Suprafețe:

- Suprafața utilă : 59.13 mp
- Suprafața boxă : 1.68 mp

, aflate în proprietatea PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA și situată în Băneasa, Str. Trandafirilor nr. 92, bl. 10, et. parter, ap. 3, Jud. Constanța, identificat prin număr cadastral 100009-C1-U16, înscris în CF nr. 100009-C1-U16.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	17.700 EUR echivalent 87.597 LEI
--	---

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

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 13.10.2021: **1 EURO = 4,9490 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
Numărul 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	7
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	11
Informații specifice. Amplasarea	12
Transportul public.....	12
Puncte de interes.....	12
Descrierea Construcțiilor	13
IV. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)	15
V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETATII	23
Cea Mai Buna Utilizare (CMBU).....	23
Metodologia de evaluare.....	23
Abordarea prin piață	24
Abordare prin venit.....	25
Abordarea prin cost	26
VI. CONCLUZII.....	27
RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	28
ANEXE.....	28

CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile 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 România).
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: apartament compus din trei camere si dependente, Adresa: Str. Trandafirilor nr. 92, bl. 10, et. parter, ap. 3, Băneasa, Jud. Constanța Suprafețe: ○ Suprafața utilă : 59.13 mp ○ Suprafața boxă : 1.68 mp
Metodele de evaluare	Evaluarea s-a realizat prin următoarele abordări: • Abordarea prin piață V_{pieță} (rotund) = 17.700 EURO • Abordarea prin venit V_{venit} (rotund) = 18.000 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 = 17.700 EURO echivalent 87.597 RON
Data de referință a evaluării	13.10.2021 <i>Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la aceasta dată.</i>
Cursul de schimb RON/EUR	4,9490
Numărul și data raportului	P21126 / 13.10.2021

II. PREMISELE EVALUĂRII

Obiectul Evaluării

La cererea clientului, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară tip „apartament” situată în **Județul Constanța, localitatea Băneasa, Str. Trandafirilor nr. 92, bl. 10, et. parter, ap. 3**, constituită din:

Suprafețe:

- suprafața utilă : 59.13 mp
- Suprafața boxă : 1.68 mp

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:

- HCL Băneasa nr. 50/26.06.2018;
- Extras de Carte Funciară pentru informare numărul 100009-C1-U16, nr. cerere 9744/02.04.2019;
- Încheiere număr 9744 din data de 02.04.2019;
- Plan Relevu;

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

Inspekția Proprietății

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 13.10.2021 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 octombrie 2021, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2021. Data evaluării este **13.10.2021**.

Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,9490 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 acceptam 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 actuala;
- 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, neexpușe 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 reînnoiți 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 distribuie 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

- Apartament compus din trei camere si dependențe, semidecomandat în suprafață utilă de 59.13 mp conform măsurătorilor cadastrale.
- Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 100009-C1-U16 a localității Băneasa cu numărul cadastral 100009-C1-U16 pentru construcție.
- Adresa proprietății este: Str. Trandafirilor nr. 92, bl. 10, et. parter, ap. 3, 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:

- HCL Băneasa nr. 50/26.06.2018;
- Extras de Carte Funciară pentru informare numărul 100009-C1-U16, nr. cerere 9744/02.04.2019;
- Încheiere număr 9744 din data de 02.04.2019;
- Plan Relevu;

Date privind documentația cadastrală

Proprietatea este înscrisă în CF nr. 100009-C1-U16 având nr. cad. 100009-C1-U16 pentru Construcție;

Sarcini

Conform extrasului de carte funciară nr. cerere 9744/02.04.2019, proprietatea este liberă de sarcini.

Utilizarea actuală

La data inspecției proprietatea era în conservare/închiriată.

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul adresei poștale.

Acces

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

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 serpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

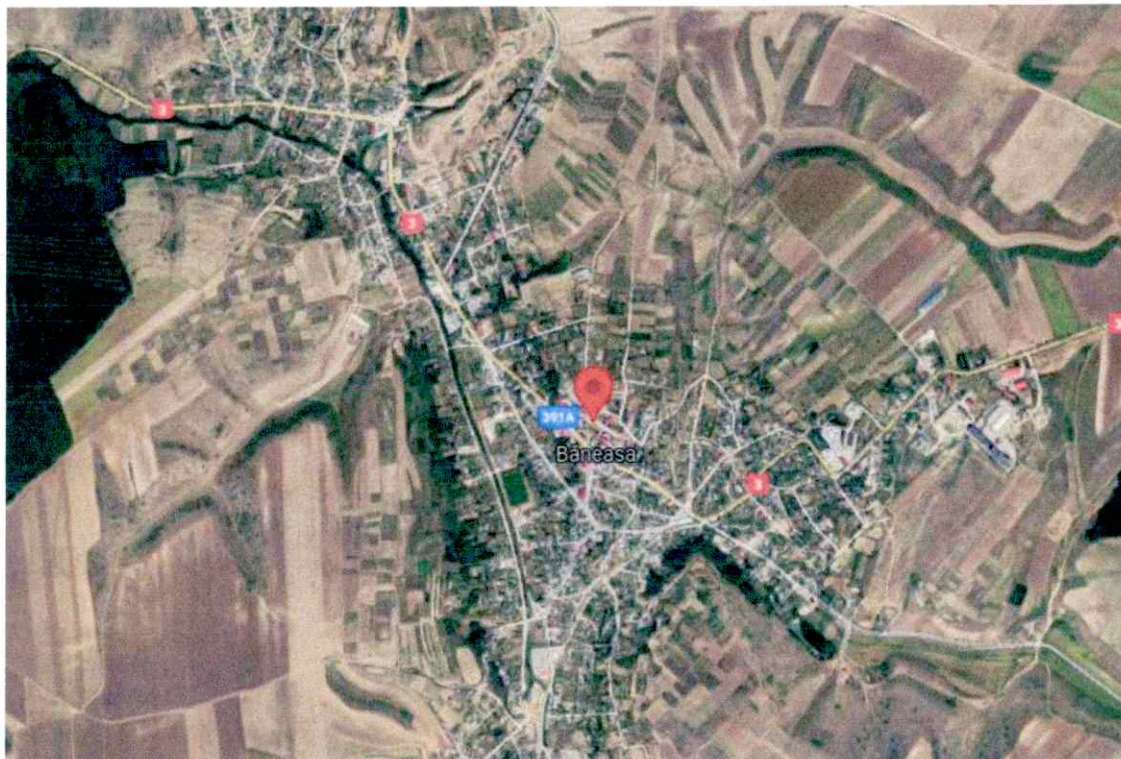
Zona

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;

Comuna Băneasa are în componența sa, următoarele localități :

- Satul Băneasa;
- satul Negureni,
- satul Făurei,
- satul Tudor Vladimirescu.



Informații specifice. Amplasarea

Proprietatea rezidențială este amplasată pe Str. Trandafirilor nr. 92, bl. 10, et. parter, ap. 3 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:

- Profi Loco;
- Poliția Băneasa;
- CEC Bank;

Descrierea Construcțiilor

Construcția tip bloc are un regim de înălțime P+4E

Suprafețe:

- Su = 59.13 mp
- S boxă = 1.68 mp

Compartimentare

Construcția este compartimentată astfel: 3 camere, o bucatărie, un hol și o baie.

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Camera	10.86
2	Bucătărie	6.43
3	Debara	0.87
4	Hol	3.88
5	Sufragerie	16.33
6	Baie	4.35
7	Hol	2.72
8	Cameră	13.69
Suprafața utilă = 59.13 mp		
9	Boxă	1.68
Suprafața totală = 60.81 mp		

Structura

- Structura de rezistență a clădirii din care face parte apartamentul de evaluat este compus din diafragme din beton armat și cadre din beton. Fundații continue din beton armat.

Învelitori

- Acoperișul este din de placă de beton acoperită cu material hidroizolant.

Finisaje exterioare:

- Finisajele exterioare sunt bune și constau în tencuieli drișcuite acoperite cu vopsea lavabilă decorativă de exterior.
- Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant.
- Ușa de acces este din metal.

Finisaje interioare sunt modeste și constau în:

- Pardoselile în spațiile de locuit și de circulație sunt din parchet laminat;
- Pardoselile din spațiile umede sunt din gresie;
- Pereții sunt finisați cu tencuieli acoperite cu vopsea lavabilă și acoperiți cu faianță în bucatărie și baie.
- Tâmplăria interioară este din PVC cu geam termopan și lemn;
- Finisaje: medii;
- Obiecte sanitare: standard.

Branșamente:

Construcția este bransată la următoarele utilități:

- energie electrică
- apă (alimentare municipalitate)

- canalizare (rețea publică)

Instalații și utilități disponibile

- Construcția este dotată cu următoarele tipuri de instalații: electrice, sanitare, încălzire.
- La data inspecției instalațiile sunt în stare bună.

Încălzirea:

- Încălzirea se realizează cu ajutorul sobelor de teracotă.

Sarcini

Conform extrasului de carte funciară nr. cerere 9744/02.04.2019, proprietatea este liberă de sarcini.

Utilizarea actuala

La data inspecției proprietatea era ocupată în conservare/închiriată.

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.

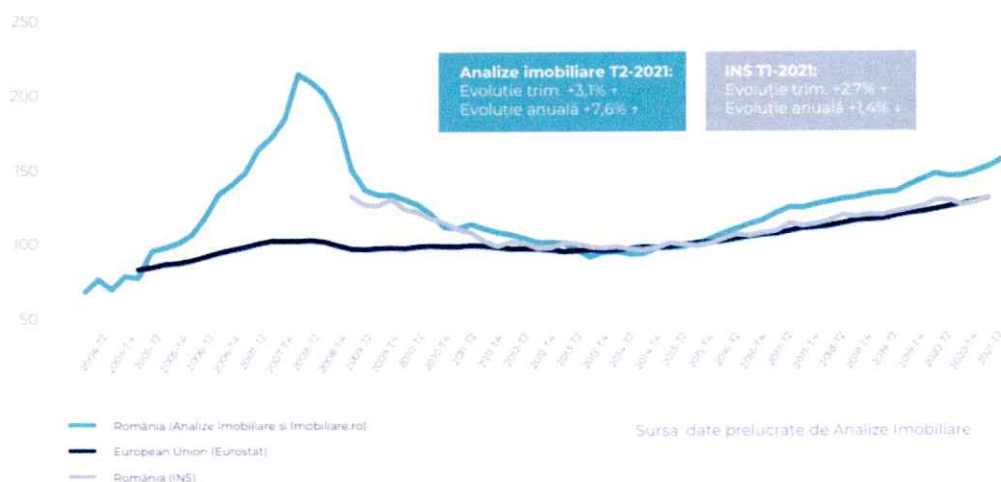
Am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ – Trimestrul II 2021 **INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE**

Pe fondul relaxării măsurilor restrictive impuse ca reacție la COVID-19, piața rezidențială autohtonă și-a continuat trendul ascendent în al doilea trimestru din 2021, prețurile solicitate de către vânzătorii de locuințe consemnând cel mai mare avans de la declanșarea epidemiei încoace. Astfel, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, în perioada aprilie-iunie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 3,1% comparativ cu trimestrul precedent. De menționat este că, în primele trei luni din 2021, pretențiile vânzătorilor de locuințe înregistrau un plus de 2,2%, după ce în cele două trimestre anterioare se majoraseră cu 1,9% (în T4 2020) și, respectiv, cu 0,3% (în T3 2020). Astfel, după scăderea consemnată strict pe parcursul stării de urgență, prețurile solicitate ale locuințelor din România au cunoscut un trimestru de stabilizare, după care au urmat nouă luni de creștere. În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, relevă, pentru primul trimestru din 2021, un avans de 1,7% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, un plus de

6,1% față de perioada similară a anului trecut. Pe de altă parte, statisticile pentru România arată o creștere de 2,7% față de trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat la 1,4%. Spre comparație, în ultimul pătrar al anului trecut datele oficiale relevau un plus de 1,3% al prețurilor de tranzacționare de pe piața rezidențială autohtonă.

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



EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Având în vedere că epidemia de COVID-19 nu s-a încheiat, iar destule măsuri restrictive rămân în vigoare, faptul că segmentul rezidențial autohton a reușit să-și reia traiectoria ascendentă după un singur trimestru de scădere a prețurilor locuințelor demonstrează cererea solidă existentă pe această piață. Semnificativ este și faptul că marjele de creștere înregistrate în ultimele nouă luni au fost mai mari de la un trimestru la altul – chiar dacă acestea pot fi considerate, totuși, destul de temperate (un avans apropiat celui din T2 2021, respectiv 3,2%, a mai fost consemnat, spre exemplu, în trimestrul al treilea din 2019). În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru evoluția prețurilor proprietăților rezidențiale, aceasta a ajuns, în al doilea trimestru al anului în curs, la o valoare de +7,6% – ceea ce marchează un avans de 4,6% puncte procentuale față de cele trei luni anterioare, când se situa la +3%. De menționat este însă că în primele trei luni din 2021 era atinsă cea mai mică valoare a acestui indicator din ultimii șase ani – un nivel mai scăzut decât atât fiind consemnat în primul trimestru din 2015, deci la începutul perioadei de revenire după criza economică.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



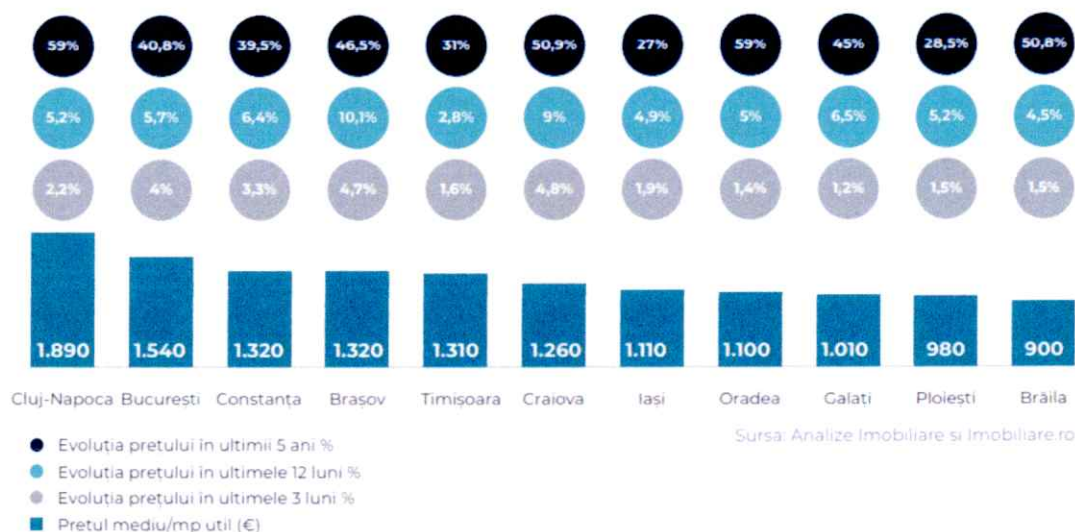
Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în al doilea trimestru din 2021, majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament. De remarcat este că, spre deosebire de cele șase luni anterioare, trei dintre aceste centre regionale au reușit să atingă marje de creștere de (peste) 4%. Mai exact, cei mai semnificativ avans trimestrii a fost consemnat de Craiova (+4,8%), capitala Olteniei fiind urmată de Brașov (+4,7%) și de București (+4%). Pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț se situează Constanța (+3,3%), Cluj-Napoca (+2,2%), Iași (+1,9%), Timișoara (+1,6%), Ploiești (+1,5%), Brăila (+1,5%), Oradea (+1,4%), și, în cele din urmă, Galațiul (+1,2%). De remarcat este faptul că Bucureștiul înregistra, în cele trei luni anterioare, cel mai mic avans, anume +0,4%. În urma evoluțiilor consemnate în al doilea trimestru din 2021, în prima jumătate a clasamentului național în funcție de prețurile apartamentelor (noi și vechi) au survenit anumite modificări de poziții. Astfel, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în top (cu o medie de 1.890 de euro pe metru pătrat util), la o distanță detașată de București (cu 1.540 de euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate de Constanța și Brașov (ambele cu 1.320 de euro pe metru pătrat), care au surclasat Timișoara (1.310 de euro pe metru pătrat). Aceste centre regionale sunt urmate de Craiova (1.260 de euro pe metru pătrat), Iași (1.110 de euro pe metru pătrat), Oradea (1.100 de euro pe metru pătrat), dar și de Galați (1.110 de euro pe metru pătrat). De remarcat este că Galațiul se menține în topul orașelor cu peste 200.000 de locuitori și apartamente de minimum 1.000 de euro pe metru pătrat util. Astfel, dintre cele 11 mari centre regionale analizate, doar două se mai situează sub acest prag psihologic de preț, anume Ploieștiul (cu 980 de euro pe metru pătrat) și Brăila (cu 900 de euro pe metru pătrat). Și comparativ cu perioada corespunzătoare din 2020 au fost consemnate doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans, de două cifre, a avut loc în Brașov (+10,1%), pe următoarele locuri aflându-se Craiova (+9%), Galațiul (+6,5%), Constanța (+6,4%), Bucureștiul (+5,7%), Cluj-Napoca (+5,2%), Ploieștiul (+5,2%), Oradea (+5%), Iașiul (+4,9%), Brăila (+4,5%) și, respectiv, Timișoara (+2,8%). Comparativ cu cinci ani

În urmă, cea mai mare diferență de preț poate fi observată în Cluj-Napoca, la egalitate cu Oradea, ecartul cifrându-se, în ambele cazuri, la 59%; în Capitală, pe de altă parte, acest indicator se situează la +40,8%.

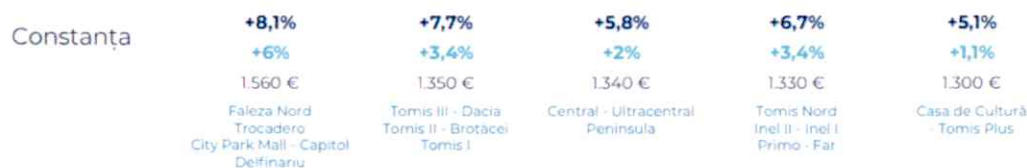
Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



TOP CARTIERE CU CELE MAI MARI PREȚURI/MP, APARTAMENTE DE VÂNZARE

Constanța:

În orașul de la malul mării, cele mai scumpe apartamente pot fi găsite tot în arealul Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu: o asemenea unitate locativă poate fi achiziționată aici cu 1.560 de euro pe metru pătrat util, în urma unui avans de 6% față de cele trei luni anterioare. Următoarele două locuri din clasament sunt ocupate de Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăței - Tomis I (cu un avans de 3,4%, până la 1.350 de euro pe metru pătrat), care a devansat Central - Ultracentral - Peninsula (un plus de 2%, până la 1.340 de euro pe metru pătrat). Următoarele două zone din clasament nu se mai situează, însă, pe o poziție de egalitate, Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far (un plus de 3,4%, până la 1.330 de euro pe metru pătrat) depășind Casa de Cultură - Tomis Plus (un avans de 1,1%, până la 1.300 de euro pe metru pătrat).



CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

Pe fondul relaxării restricțiilor privitoare la COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai ridicat comparativ cu perioada similară din 2020 – când avea loc trecerea de la starea de urgență la cea de alertă. Astfel, aproximativ 151.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră relevă un avans de 12% față de al doilea trimestru al anului anterior. Raportat la

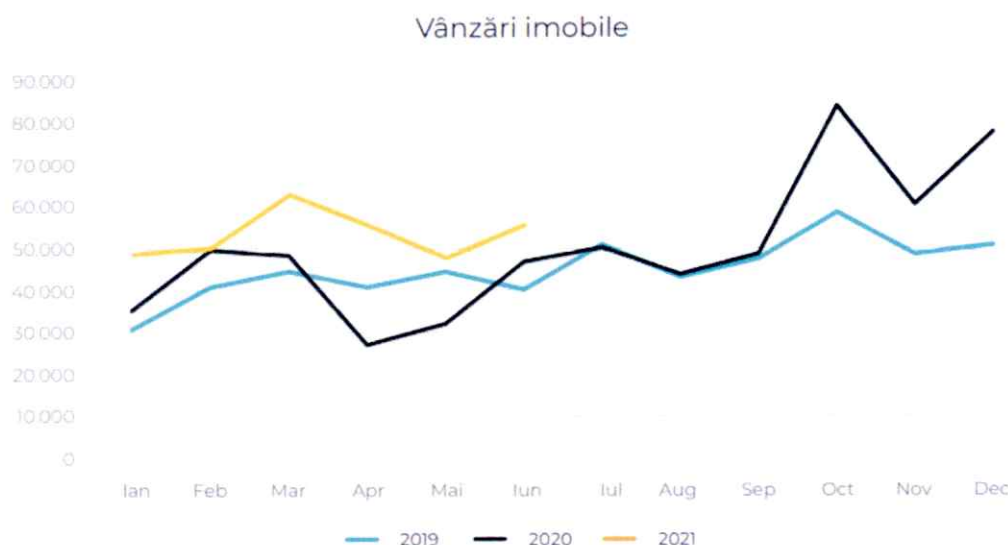
ultimele 12 luni, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în cinci din cele șase mari centre regionale, pe o traiectorie ascendentă.

Excepția de la regulă este reprezentată de Constanța, unde cererea s-a diminuat cu 4% în ultimul an, numărul potențialilor cumpărători ajungând aici la 12.800 de persoane. Pe de altă parte, evoluții pozitive au avut loc în București (+12%, până la 88.000 de vizitatori unici), Timișoara (+20%, până la 14.400 de persoane), Brașov (+9%, până la 13.000 de potențiali cumpărători), Cluj-Napoca (+29%, până la 12.800 de persoane) și, respectiv, Iași (+12%, până la 10.600 de vizitatori unici). Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în al doilea trimestru din 2021, cu 30% mai mare per ansamblul centrelor regionale supuse analizei. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+61%), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat îndeaproape de Iași (+60%), București (+28%), Timișoara (+27%), Cluj-Napoca (+19%) și, respectiv, Constanța (+14%). Practic, o tendință de creștere poate fi observată în toate marile centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare.



VÂNZARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

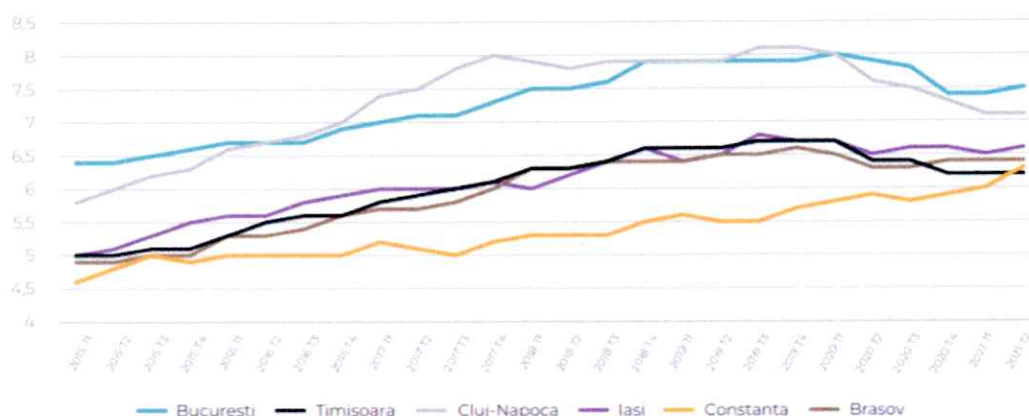
În ciuda dificultăților create de epidemia de COVID-19, prima jumătate din 2021 a fost caracterizată de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) relevă că în al doilea trimestru al anului în curs au fost vândute aproximativ 158.000 de imobile la nivel național, în creștere cu circa 49% față de perioada similară a anului anterior, când erau tranzacționate 106.000 de proprietăți. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans de peste 100%, de la circa 19.000 de imobile vândute, la circa 43.000. Potrivit statisticilor oficiale, numărul de vânzări consemnate în primele șase luni ale anului în curs s-a situat, fără excepție, peste nivelul atins în anul anterior. Astfel, în ianuarie 2021 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 48.736 de imobile, în februarie au fost achiziționate 50.147 de imobile, în martie, 62.891, în aprilie, 55.569, în mai, 47.773, iar în iunie, 54.781. De menționat este că pe parcursul lui 2020 au fost achiziționate la nivel național 602.805 imobile, ceea ce reprezintă un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când erau înregistrate 540.180 de asemenea operațiuni.



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în București, Iași și Constanța pot fi observate, în T2 2021, curbe de scădere vizibil mai pronunțate decât în celelalte trei mari orașe ale țării, comparativ cu cele trei luni anterioare. Acest fapt ce poate fi explicat, în București și Constanța, prin tendința de majorare a cererii, iar în Iași, prin cea de aliniere a prețurilor la nivelul celorlalte mari orașe. În mod interesant, în celelalte trei mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare, respectiv Cluj-Napoca, Timișoara și Brașov, pretențiile proprietarilor care aveau locuințe disponibile spre închiriere s-au menținut mai mult sau mai puțin stabile comparativ cu trimestrul anterior. Raportat la perioada similară a anului trecut, de remarcat este că trei dintre cele șase mari centre regionale supuse analizei au consemnat creșteri, în vreme ce, în celelalte trei, au avut loc scăderi. În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în București, Iași și Constanța pot fi observate, în T2 2021, curbe de scădere vizibil mai pronunțate decât în celelalte trei mari orașe ale țării, comparativ cu cele trei luni anterioare. Acest fapt ce poate fi explicat, în București și Constanța, prin tendința de majorare a cererii, iar în Iași, prin cea de aliniere a prețurilor la nivelul celorlalte mari orașe. În mod interesant, în celelalte trei mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare, respectiv Cluj-Napoca, Timișoara și Brașov, pretențiile proprietarilor care aveau locuințe disponibile spre închiriere s-au menținut mai mult sau mai puțin stabile comparativ cu trimestrul anterior. Raportat la perioada similară a anului trecut, de remarcat este că trei dintre cele șase mari centre regionale supuse analizei au consemnat creșteri, în vreme ce, în celelalte trei, au avut loc scăderi.



Sursa: Imobiliare.ro, indice potențialii cumpărători

***Sursa - PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA TRIMESTRUL II 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 medie.

Populația zonei este formată din persoane cu un nivel mediu de educație, ceea ce contribuie la menținerea unui mediu de siguranță și confort al rezidenților.

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.

Menționăm că majoritatea construcțiilor existente în zonă sunt construite între 1977 și 2000 și respectă standardele și normativele în construcții specifice perioadei respective, motiv pentru care concurența pentru proprietatea considerată poate fi apreciată ca scăzută.

Având în vedere specificul zonei din punct de vedere al mărimii, atractivității și accesului la surse media, ofertele de proprietăți similare disponibile în mod public lipsesc.

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 10-18 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 selectată 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 identifică 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 2020, 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 proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

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

- ✓ Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale și a documentelor de proprietate imobilul este destinat a avea utilizare rezidențială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- ✓ Posibilă fizic. Caracteristicile constructive, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa rezidențială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- ✓ Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- ✓ Maxim productivă. Așadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea rezidențială, care corespunde utilizării sale actuale.

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.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin cost;

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator iar prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi obținute de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
 - analiza pe grupe de date
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
 - capitalizarea diferențelor de venit
- b) tehnicile calitative:
- analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordare prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.

Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

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 și construcțiile existente 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 4,9490 lei / 1 EUR din data de 13.10.2021;
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 piață: 17.700 EUR
- abordarea prin venit: 18.000 EUR

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

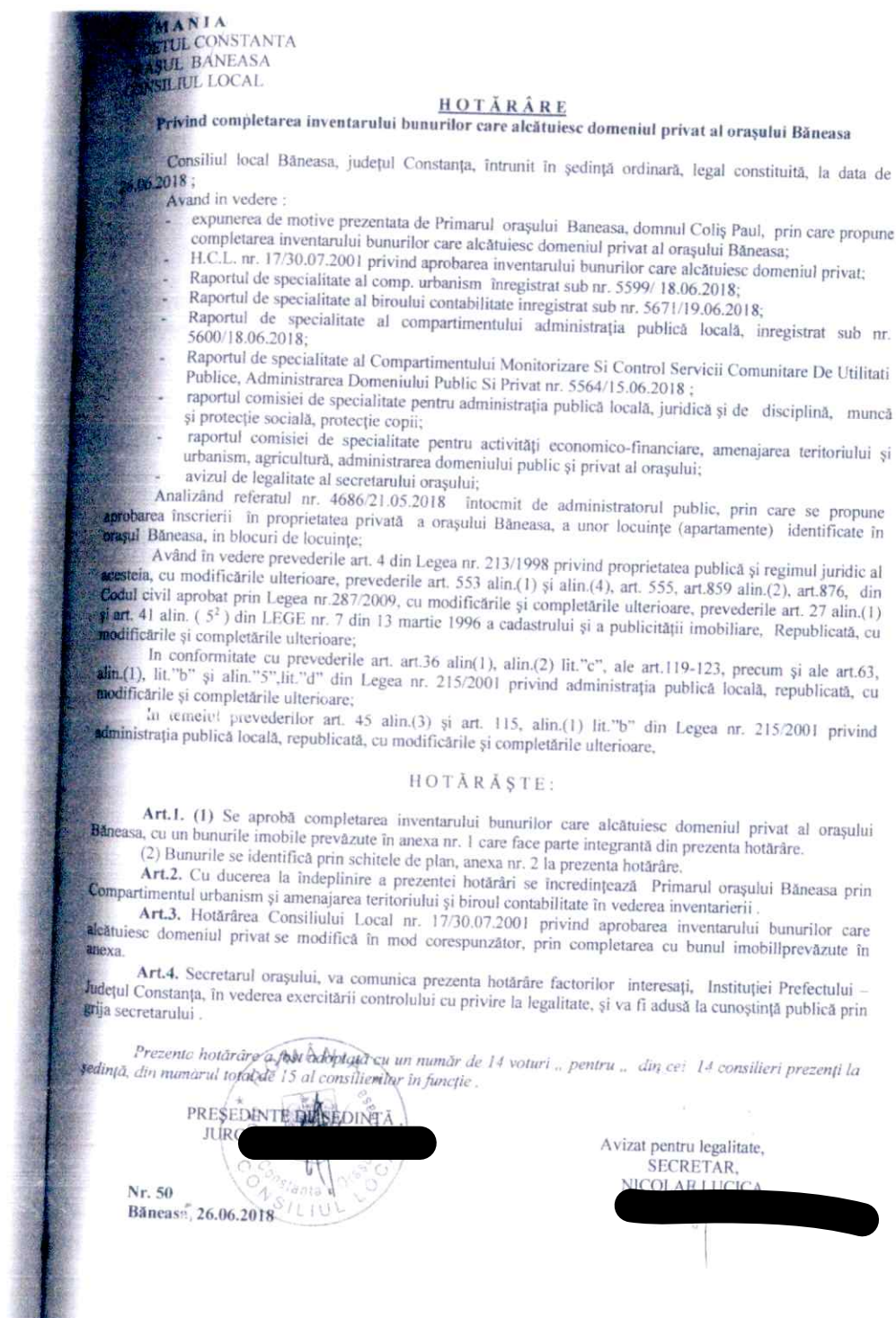
VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATA	17.700 EUR, echivalent cu 87.597 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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: Releveul proprietății
- ANEXA Nr. 4: Harta
- ANEXA Nr. 5: Fotografii
- ANEXA Nr. 6: Comparabile utilizate
- ANEXA Nr. 7: Determinarea valorii – abordarea prin piață
- ANEXA Nr. 8: Determinarea valorii – abordarea prin venit

ANEXA 1

DOCUMENTE CARE ATESTA DREPTUL DE PROPRIETATE



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL BANEASA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 50/ 26.06.2018

LISTA

Bunurilor 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 - mp. -
1.	a) apartamentul nr.3, situat în orașul Băneasa, strada Trandafirilor nr. 92 bloc nr. 10, parter, compus din sufragerie, bucatărie, 2 dormitoare, baie, 1 debara și hol în suprafață utilă de 59,13 m.p. fără balcon ; b) magazia (boxă) în suprafață construită de 1,68 m.p. situată în orașul Băneasa, strada Trandafirilor nr. 92 bloc nr. 10, în blocul de apartamente nr.10 subsol ;	a) Apartamentul nr.3, situat în orașul Băneasa, strada Trandafirilor nr. 92 bloc nr. 10, parter, compus din sufragerie, bucatărie, 2 dormitoare, baie, 1 debara și hol în suprafață utilă de 59,13 m.p. fără balcon; b) magazia (boxă) în suprafață construită de 1,68 m.p. situată în orașul Băneasa, strada Trandafirilor nr. 92 bloc nr. 10, în blocul de apartamente nr.10 subsol ;	Suprafața utilă totală apartament + magazia (boxa) = 60,81 mp.
2.	Imobil compus din construcții și teren aferent situat în orașul Băneasa, strada Bujorului nr. 3 apt. 2, astfel : a) Construcție locuință în suprafață totală utilă de 58,74 mp. Total suprafața construită 76 mp.; b) Teren aferent construcției în suprafață totală de 76 m.p.	Imobil compus din construcții și teren aferent situat în orașul Băneasa, strada Bujorului nr. 3 apt. 2, astfel : a) Construcție locuință în suprafață totală utilă de 58,74 mp. Total suprafața construită 76 mp.; b) Teren aferent construcției în suprafață totală de 76 m.p. cu următoarele vecinătăți: N – teren consiliul local ; S – domeniu public str. Strada Trandafirilor , E – Gheorghe Gheorghe, V- Vețeanu Anișoara.	Suprafața utilă totală locuință: 58,74 mp. Total suprafața construită 76 mp. Teren aferent construcției în suprafață totală de 76 m.p.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Avizat pentru legalitate,
SECRETAR,
NICOLAE LUCIA

[Redacted signature]

ANEXA 2

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100009-C1-U16 Baneasa

Nr. cerere	9744
Ziua	02
Luna	04
Anul	2019
Cod verificare	
100068486902	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Baneasa, Str. Trandafirilor, Nr. 92, Bl. 10, Et. PARTER, Ap. 3, Jud. Constanta

Părți comune: HOL ACCES

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100009-C1-U16	-	60,81	1/100	1/100	Apartament cu 3 (trei) camere in suprafata utila masurata= 59.13 mp; S. boxa=1.68 mp; Nu detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9744 / 02/04/2019		
Act Administrativ nr. 50, din 26/06/2018 emis de C.L. BANEASA; Act Administrativ nr. 4780, din 14/05/2019 emis de PRIMARIA BANEASA;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BANEASA, CIF:5408818		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 100009-C1-U16 Comuna/Craș/Municipiu: Baneasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Baneasa, Str. Trandafirilor, Nr. 92, Bl. 10, Et. PARTER, Ap. 3, Jud. Constanta

Părți comune: HOL ACCES

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100009-C1-U16	-	60,81	1/100	1/100	Apartament cu 3 (trei) camere in suprafata utila masurata= 59.13 mp; S. boxa=1.68 mp; Nu detine certificat de performanta energetica.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

22-05-2019

Data eliberării,

/ /

23. MAI 2019

Asistent Registrator,

TIBERIU BOTEZ

(parafă și semnătură)

Referent:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



100068406002

Incheiere Nr. 9744 / 02-04-2019

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

Dosarul nr. 9744 / 02-04-2019

INCHEIERE Nr. 9744**Registrator:** VIOREL OLTEANU**Asistent:** TIBERIU BOTEZ

Asupra cererii introduse de COMUNA BANEASA domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.4780/14-05-2019 emis de PRIMARIA BANEASA;

-Act Administrativ nr.50/26-06-2018 emis de C.L. BANEASA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata;

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 100009-C1-U16

- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE ,DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BANEASA, sub B.1 din cartea funciara 100009-C1-U16 UAT Baneasa;

Prezenta se va comunica părților:

TUDORA ADRIANA

COMUNA BANEASA

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

Data soluționării,
22-05-2019

Registrator,
VIOREL OLTEANU

Asistent Registrator,
TIBERIU BOTEZ

(parata si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**ANEXA 3
RELEVUL PROPRIETATII**

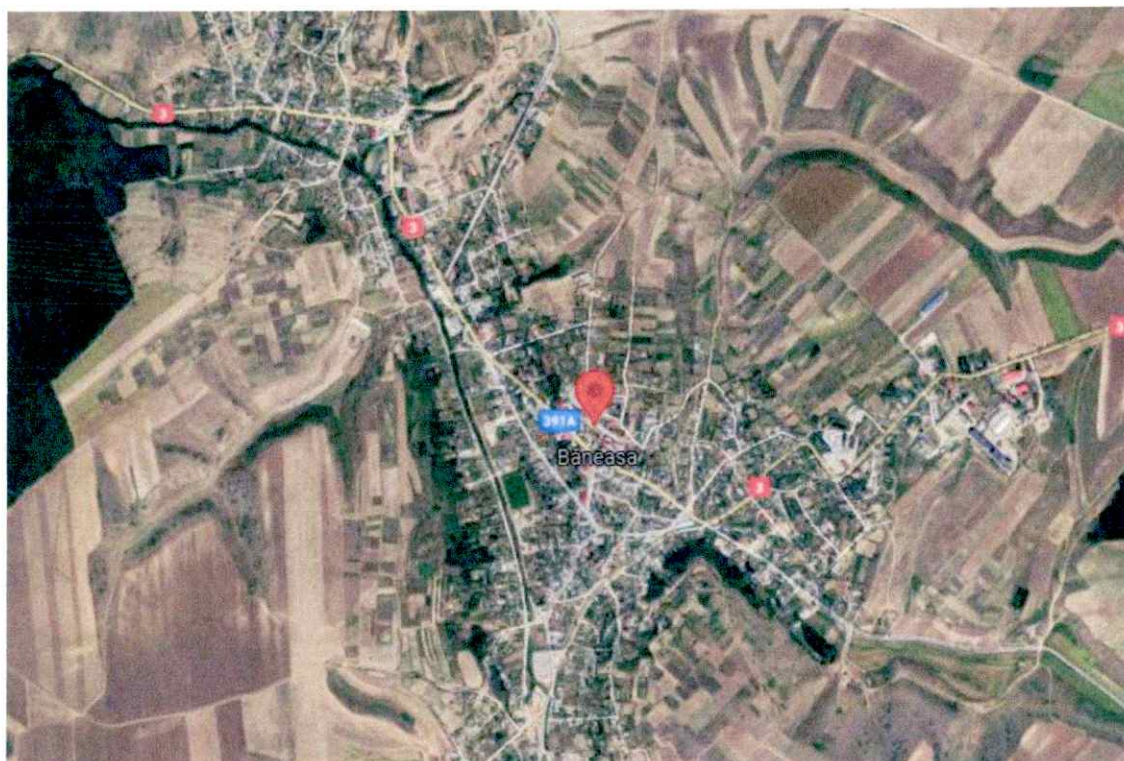
PLAN RELEVU
Scala 1:100

Nr. cadastral	Suprafata: S= 59.13m.p	Adresa imobilului: BANEASA str.Trandafirilor, nr.92, bloc 10, parter, ap.3	
---------------	------------------------	---	--

Carte Funciara Colectiva		UAT	BANEASA
Cod unitate individuala (U)	12229 01 016	CF individuala	

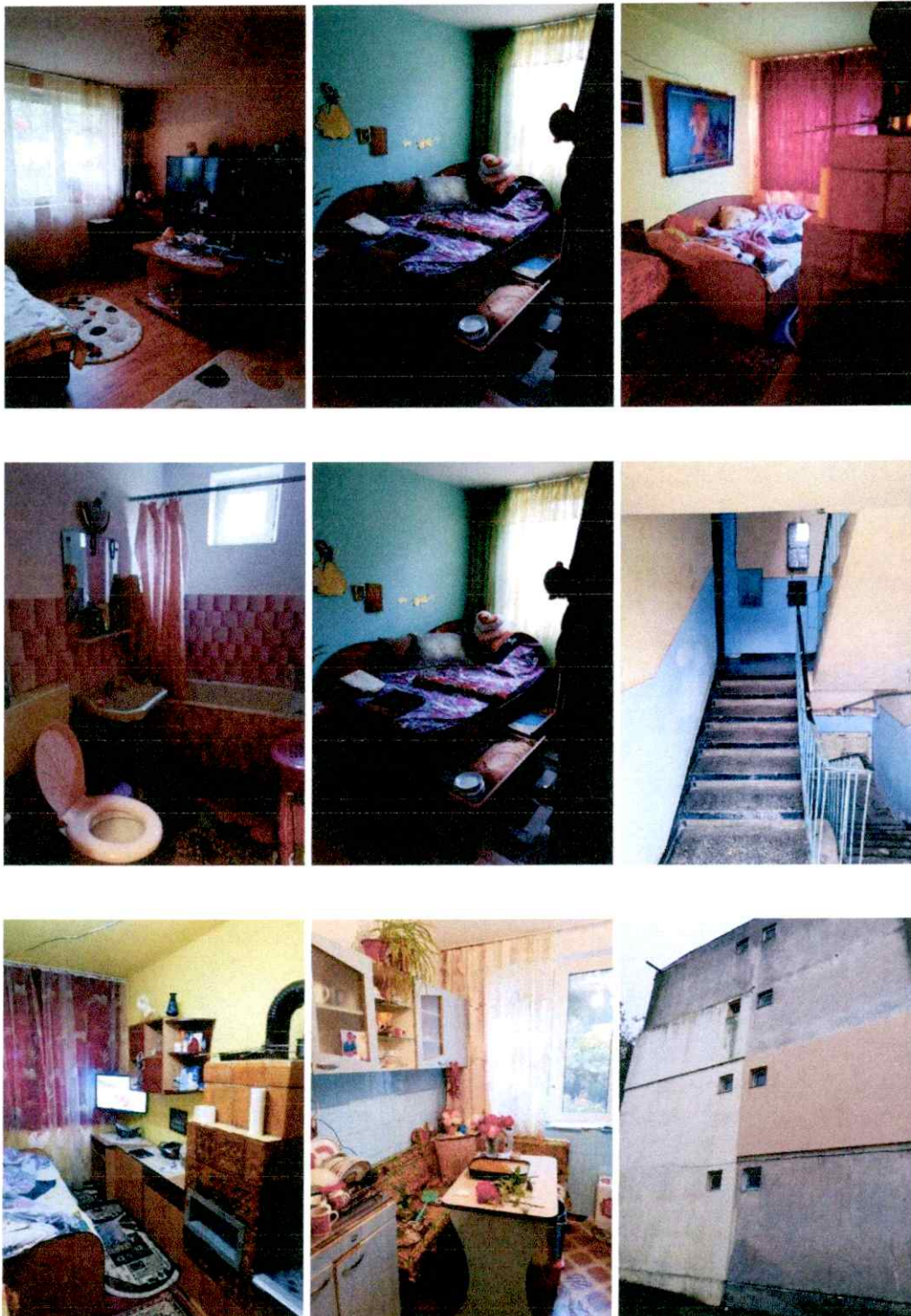
Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(m.p)	Executant
1	CAMERA	10.86	TUDORA ADRIANA Tudora [redacted] aprilie 2019
2	BUCATARIE	6.43	
3	DEBARA	0.87	
4	HOL	3.88	
5	SUFRAGERIE	16.33	
6	BAIE	4.35	
7	HOL	2.72	
8	CAMERA	13.69	
SUPRAFATA UTILA = 59.13m.p.			Receptionat
9	BOXA	1.68	
SUPRAFATA TOTALA UTILA = 60.81m.p.			06 MAI 2019

ANEXA 4 HARTA LOCALIZARE



**ANEXA 5
FOTOGRAFII**





**ANEXA 6
COMPARABILE****Oferte de vânzare – apartamente****Comparabila A****Apartament 3 camere com. ADAMCLISI 17999€ Adamclisi • OLX.ro**

Postat 24 septembrie 2021

**Apartament 3 camere com. ADAMCLISI 17999€****17 999 €**

Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafața utilă: 80 m²

An construcție: 1977 – 1990

Etaj: 2

Descriere

Se vinde apartament cu 3 camere in com. Adamclisi ,strada Muzeului , cu vedere la muzeu,pret 17999€ ,pret negociabil.

ID: 226035793

Vizualizări: 58

Raportează

Vanzator

**petreelena434**Pe OLX din iunie 2021
Activ din 14 09:41

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

073 314 4159

Trimite mesaj

Localizare

 Adamclisi,
Constanța

Apartament de vânzare în comuna Adamclisi, semidecomandat cu suprafața utilă de 80 mp. Preț de vânzare 17.999 euro.

Comparabila B**Vand apartament 2 cam. 65,0 mp Etaj 2 • Negru Voda Constanta - Publi24**

Vand apartament
Constanta, Negru Voda [Vezi pe harta](#)

24 000 EUR
Cautati un apartament la 24.000 EUR?

[Cautati un apartament la 24.000 EUR](#)

0756154096

Mesaj

[Adauga fisier ?](#)

[Trimite](#)

[Fa oferta](#)

[Visualizari: 581](#)

[Raporteaza](#)

Elena
[Vezi toate anunturile](#)
[Urmaresc](#)

Distribuie anuntul pe

[f](#) [g](#) [t](#)



2/5

[<](#) [>](#)

[Specificatii](#)

Suprafata utila	65.0 m ²	Numar camere	2
Numar bai	1	Etaj	etaj 2
Locuri parcare	1		

Descriere Imobiliare

Persoana fizica vand apartament cu 2 camere etaj 2 din 3 bloc de caramida usa metalica termopane cu posibilitate de racordare la gaze (contorul de gaz este amplasat la usa apartamentului) Imobilul este situat in centrul orasului Negru Voda Jud. Constanta cu boxa exterioara si loc de parcare Pret usor negociabil fara intermediari

Apartment de vânzare în Negru Vodă, semidecomandat cu suprafața utila de 65 mp. Preț de vânzare 24.000 euro.

Comparabila C**Vand apartament 2 cam. 62,0 mp Etaj 1 • Amzacea Constanta - Publi24**

Vând apartament in com amzacea, jud constanta

[Constanta, Amzacea](#) [Vezi pe harta](#)**23 000 EUR negociabil**

Vizualizare în 3D

Specificatii

Suprafata utila	62.0 m ²	Numar camere	2
Etaj	etaj 1	Anul constructiei	1989
Incalzire	lemn	Locuri parcare	Da
Structura de rezistenta	beton	Disponibilitate proprietate	Imediat
Bucatarie	Mobilata Utilata		

Descriere Imobiliare

Vând apartament în localitatea Amzacea, decomandat. 2 camere (modificate în 3 cu bucatarie pe balcon), suprafață utilă 62 mp. Situat într-un bloc de 2 etaje aflat în centrul localității, construit în 1989. Este într-o stare foarte bună, cu îmbunătățiri aduse. Se poate vinde mobilat/nemobilat. Pentru mai multe detalii, poze, aștept mesaj pe whatsapp. NEGOCIABIL.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0745091678

0745091678

Mesaj

Adauga fisier

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 113

Reporteaza

Apartament de vânzare în comuna Amzacea, decomandat cu suprafața utilă de 62 mp. Preț de vânzare 23.000 euro.

Oferte de închiriere – apartamente

Comparabila A

Inchiriez Apart 3 camere complet utilat sc gen nr.5 Calarasi • OLX.ro



○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Postat: 27 septembrie 2021

Inchiriez Apart 3 camere complet utilat sc gen nr.5

1 100 lei

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Circular

Suprafata utila: 85 mp

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 8

Descriere

Apart 3 camere, frigider, masina spalat, centrala termica, aer conditionat, complet mobilat, bloc cu 10 etaje, primul bloc de la sc gen
Nr. 5 apart este la etaj 8 lift nou, inchiriez la persoane
linistite, exclus petreceri pe perioada lunga avans 2chirii.

Vanzator



cristian

pe OLX din septembrie 2011
Activ pe 12 octombrie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

074 126 7730

[Trimite mesaj](#)

Localizare

Calarasi,
Calarasi



Teilor Lingos aur 10 gr. elev...
2.670 lei
[Cumpără](#)



Teilor Verigheta tes c403 di...
1.904 lei
[Cumpără](#)



Adăugați imagine

[X](#)

Apartament de închiriat în Călărași cu suprafața utilă de 85 mp. Preț de închiriat 1.100 lei/lună, respectiv 222,27 euro/luna.

Comparabila B**Apartament închiriat Calarasi Calarasi • OLX.ro**

Postat 11 octombrie 2021

Apartament închiriat Calarasi**1 000 lei**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Compartimentare, Decomandat Suprafata utila: 50 mp An constructie: 1977 - 1990 Etaj: 2

Descriere

Apartament de inchiriat 2 camere, pe perioada lunga (minim 1 an) , situat central, zona 5 Călărași-Agenția CEC, etaj 2, zona liniștită, mobilat și utilat complet. Se inchiriază unor persoane serioase (de preferat cuplu/familie, nu mai mult de 3 persoane, fără animale de companie). Se inchiriază cu 1 chirie avans + 1 chirie garanție

Vanzator

**Flori**Pe OLX din mai 2015
Activitatea 20.54

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0723 403 108

Trimite mesaj

Localizare

Calarasi,
CalarasiTelor Lingou asr 29 gr, elev...
5 210 lei
CumpărăTelor Verghetei c.803 di...
1 904 lei
Cumpără

Apartament de închiriat în Călărași cu suprafața utilă de 50 mp. Preț de închiriat 1.000 lei/lună, respectiv 202,06 euro/luna.

Comparabila C**Apartament de inchiriat Calarasi • OLX.ro**

Postat 06 octombrie 2021

Apartament de inchiriat**1 150 lei**[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)[Persoana fizica](#) [Compartimentare- Decomandat](#) [Suprafata utila: 55 m²](#) [Etaj: Parter](#)**Descriere**

Apartament decomandat 2 camere, 55 mp, zona Policlinica 2, Calarasi

Caracteristici:

Nr. camere: 2

Nr. bai: 1

Etaj: Parter/4

Dotari: Aer conditionat

Centrala

Frigider, aragaz, masina de spalat (noi)

Televizoare in ambele camere (se pun odata cu inceperea chiriei)

Apartamentul este cu doua camere. Pe balcon exista chiuveta, aragaz, hota, masina de spalat, frigider, plus o debara in capat.

Pe hol sunt doua sifoniere. In camere voi aduce 2 tv uri, Internet Digi.

Vanzator

**Alex**

Pe OLX din februarie 2021

Activ 22 iul 19:25

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

073 885 2304

[Trimite mesaj](#)

Localizare

Calarasi,
Calarasi

Teilor Lingou aur 20 gr. alv...

5 210 lei

[Cumpără](#)

Teilor Lingou aur 10 gr. alv...

2 670 lei

[Cumpără](#)

Ads by Teilor.ro

**Apartament de închiriat în Călărași cu suprafața utilă de 55 mp. Preț de închiriat 1.150 lei/lună, respectiv 232,37 euro/luna.****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)

ANEXA 7 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

ABORDAREA PRIN PIAȚA, METODA COMPARATIILOR DE PIAȚA

ABORDAREA PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/vânzare (EURO)		17,999	24,000	23,000
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corecție (EURO)		-900	-1,200	-1,150
Preț corectat (EURO)		17,099	22,800	21,850
Motivare corecție	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o corecție negativă de 5% 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.			
Ajustări specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		17,099	22,800	21,850
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		17,099	22,800	21,850
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		17,099	22,800	21,850
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Cheptuleli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EURO)		17,099	22,800	21,850
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piață	Data evul.	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		17,099	22,800	21,850
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Com. Băneasa	Adamclisi	Negru Voda	Amzacea
Ajustare (%)		10%	-10%	-15%
Ajustare (EURO/mp)		1,710	-2,280	-3,278
Motivare ajustare	S-au făcut ajustări pentru toate comparabilele deoarece acestea sunt localizate diferit din punct de vedere urbanistic.			
Compartimentare	Semidecomandat	Similar	Similar	Decomandat
Ajustare (Euro)		0	0	-1,093
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	-5.0%
Motivare ajustare	S-a făcut o ajustare pentru comparabila C deoarece aceasta are compartimentare de comandat.			

Suprafața utilă (mp)	59.13	80	65	62
Diferența suprafața (mp)		-20.87	-5.87	-2.87
Ajustare (EURO)		-4,461	-2,059	-1,011
Ajustare (%)		-26%	-9%	-5%
Motivare ajustare	S-au făcut ajustări pentru toate comparabilele în funcție de suprafețele construite. S-a calculat diferența de metri pătrați între comparabile și subiect.			
Finisaje	Bune	Bune	Bune	Bune
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Etaj	Etaj P	Etaj 2/4	Etaj 2/3	Etaj 1/2
Ajustare (%)		2%	2%	1%
Ajustare (EURO)		342	456	219
Motivare ajustare	S-au făcut ajustări pentru toate comparabilele deoarece aceste sunt amplasate la etaje diferite față de proprietatea analizată.			
Boxa	da	nu	da	nu
Ajustare (EURO)		1000	0	1000
Ajustare (%)		6%	0%	5%
Motivare ajustare	S-au făcut ajustări pentru comparabilele A și C deoarece acestea nu au boxe iar proprietatea analizată are boxa.			
Obiecte sanitare	Bune	Bune	Bune	Bune
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Sistem de încălzire	Soba	Similar	Posibilitate Gaze	Similar
Ajustare (EURO)		0	-2000	0
Ajustare (%)		0%	-9%	0%
Motivare ajustare	S-a făcut o ajustare pentru impropria B deoarece aceasta are posibilitate de racordare la gaze din scara blocului.			
Elemente non-imobiliare	Nemobilat	Similar	Similar	Similar
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	S-au făcut ajustări pentru toate comparabilele deoarece acestea se vinde mobilate.			
Loc parcare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-1,409	-5,883	-4,163
Preț ajustat (EURO)		15,690	16,917	17,687
Ajustare totală netă (EURO)		-1,409	-5,883	-4,163
Ajustare totală netă (%)		-8%	-26%	-19%
Ajustare totală brută (EURO)		7,513	6,795	5,507
Ajustare totală brută (%)		44%	30%	25%
VALOARE ESTIMATA (EURO)	17,700 €			
* cea mai mică corecție totală brută s-a efectuat pentru comparabilă:				C

ANEXA 8 ABORDAREA PRIN VENIT

Elementele necesare calculului valorii proprietății sunt:

- Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății;
- Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 75%, pe baza analizelor de piață efectuate.
- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății după amendarea VBP cu gardul de ocupare;
- Chiriile sunt de tip dublu net, exprimate în sume cash, cheltuielile de întreținere fiind suportate de chiriaș, în obligația proprietarului revenind numai plata cheltuielilor fixe (impozitul pe imobil, asigurarea).
- Cheltuielile aferente proprietarului sunt impozitul pe imobil conform cod fiscal 2021, și asigurarea reprezentând aproximativ 0,3% din costul de înlocuire net
- Rata de capitalizare ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare este de 10%, conform analizei de piață realizate.
- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial;

Din analiza pieței, am stabilit o chirie cuprinsă între 3 – 3.5 Euro/mp de suprafață utilă. În evaluare am considerat un preț de închiriere de 3.38 Euro/mp de arie utilă.

Formula de calcul este: $V = VNE / c$.

Astfel, valoarea de piață a imobilului analizat obținută prin capitalizarea veniturilor este de:

Venit brut potențial VBP	2,400
chirie/luna	200
chirii nete/an	2,400
alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	85
Venit brut efectiv VBE	2,040
Cheltuieli de exploatare	275
FIXE	225
taxe proprietate	150
asigurare	75
VARIABLE	50
reparatii-intretinere	50
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	1,765
RATA DE CAPITALIZARE (%)	10.0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	17,650
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	18,000

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
JURCĂ MIHAI

Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
NICOLAE LUCICA