

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Negru Vodă – str. Independenței, nr. 14B,
nr. cadastral 106713 (231 mp)**

**PROPRIETAR:
ORAȘUL NEGRU VODĂ**

**BENEFICIAR:
PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGRU VODĂ**

IUNIE 2024

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan

Negru Vodă, str. Independenței, nr. 14B, jud. Constanța

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață

Data evaluării: 19 Iunie 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGRU VODĂ

Proprietar: ORAȘUL NEGRU VODĂ

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
CERTIFICARE.....	5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	6
1.1. <i>Identificarea și competența evaluatorului</i>	<i>6</i>
1.2. <i>Identificarea clientului</i>	<i>6</i>
1.3. <i>Identificarea altor utilizatori desemnați</i>	<i>7</i>
1.4. <i>Identificarea activului</i>	<i>7</i>
1.5. <i>Moneda evaluării.....</i>	<i>7</i>
1.6. <i>Scopul evaluării</i>	<i>7</i>
1.7. <i>Tipul valorii</i>	<i>7</i>
1.8. <i>Data evaluării.....</i>	<i>7</i>
1.9. <i>Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....</i>	<i>7</i>
1.10. <i>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea</i>	<i>8</i>
1.11. <i>Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative</i>	<i>8</i>
1.12. <i>Tipul raportului de evaluare.....</i>	<i>9</i>
1.13. <i>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</i>	<i>9</i>
1.14. <i>Declararea conformității evaluării cu SEV</i>	<i>9</i>
Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	10
2.1. <i>Aria de piață</i>	<i>10</i>
2.2. <i>Date despre proprietatea subiect</i>	<i>10</i>
2.3. <i>Date despre proprietăți comparabile.....</i>	<i>11</i>
Capitolul 3. Analiza datelor	13
3.1. <i>Istoric</i>	<i>13</i>
3.2. <i>Analiza de piață</i>	<i>14</i>
3.3. <i>Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)</i>	<i>18</i>
Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului.....	20
4.1. <i>Metoda comparației directe de piață</i>	<i>20</i>
Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	24

ANEXE

1. Documente primărie
2. Comparabile
3. Poze

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Negru Vodă – strada Independenței, nr. 14B, ce aparține primăriei Orașului Negru Vodă.

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren din acte: 267 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 231 mp;
- Suprafața de teren afectată: 231 mp;
- Deschidere : 60 mp;
- Nr. cadastral: 106713;
- Destinație: rezidențial;
- Regim de înălțime: în zonă P - P+2;
- Acces: din strada Independenței;
- Utilități: în stradă;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu;
- **Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață pentru vânzare, aferentă terenului în suprafață de 231 mp.**

Data evaluării: 19 Iunie 2024.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată printr-o metodă:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Valoarea finală a fost stabilită prin valoarea obținută prin metoda comparației.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren	EURO /mp	LEI	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, loc Negru Vodă, strada Independenței, nr. 14B, nr. cadastral 106713, jud. Constanța.	231	10,77	12.383,84	2.488,56

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Negru Vodă – strada Independenței, nr. 14B, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare de piață		
		teren			
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, loc Negru Vodă, strada Independenței, nr. 14B, nr. cadastral 106713, jud. Constanța.	231	10,77	12.383,84	2.488,56

***Valoarea de piață a terenului intravilan,
nr. cadastral 106713, situat în orașul Negru Vodă,
strada Independenței, nr. 14B este:***

2.488,56 EURO echivalentul a 12.383,84 LEI fără TVA

1 EURO 4,9763 LEI 19.06.2024

***Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.***

Administrator

dr. Dragoș Mihai IPATE



[Handwritten signature]



CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale ale ANEVAR IVS, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul național SEV 400 Verificarea evaluărilor;
- Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2024 (SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documente și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, și se supune legislației în vigoare;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada 17-18 iunie 2024;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);
- evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA



Administrator

dr. Dragoș Mihai Ipate



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire: **MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

Adresa: **CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.**

Telefon/fax: **mobil 0745-183221**

E-mail: **dragos.ipate@gmail.com**

Cod fiscal: **cod fiscal RO 15489305**

Reg. Comerțului **J 13/1792/04.06.2003**

Cont bancar: **RO08BUCU412408612511RO01**

Banca: **ALPHA BANK CONSTANȚA**

Forma juridică: **societate cu răspundere limitată**

Obiect de activitate: **consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.**

Ca persoana juridică și fizică, evaluatorul este cunoscut și recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizații profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării și a consultanței în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, mobil 0745-183.221, expert evaluator CET, membru ANEVAR, lector universitar doctor în evaluare și management.

În calitate de evaluator a participat la realizarea a numeroase evaluări de întreprinderi, participatii la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare, menționăm: S.C. GMBD S.A. CONSTANȚA, S.C. MECONST S.A. CONSTANȚA, iar pentru lichidare menționăm: S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari S.A., S.C. ARMAR S.A. CONSTANȚA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A. A.P.M. Constanța, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare.

1.2. Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este **PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGRU VODĂ**, cu sediul în Negru Vodă, strada Independenței, nr. 13.

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizator desemnat este Orașul Negru Vodă și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.4. Identificarea activului

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren intravilan situat în orașul Negru Vodă – strada Independenței, nr. 14B.

Terenul intravilan aparține integral Primăriei Orașului Negru Vodă, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate înscrise în cartea funciară nr. 106713/Oraș Negru Vodă și nr. cadastral 106713.

1.5. Moneda evaluării

Evaluarea se face în euro la data evaluării, respectiv 19.06.2024.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 4,9763 lei.

1.6. Scopul evaluării

Scopul este stabilirea valorii de piață asupra terenului intravilan situat în orașul Negru Vodă, strada Independenței, nr. 14B, în suprafață de 231 mp pentru vânzare.

1.7. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În aceasta categorie se încadrează „valoarea de piață”.

„Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/ă la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 19 Iunie 2024.

Inspecțiile au fost realizate în perioada 17 - 18 Iunie 2024.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Notei de comanda nr. 3415/11.04.2024, emisă de Primăria Orașului Negru Vodă, D.A.D.P.P., s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: plan de amplasament, extras de carte funciara pentru informare și Certificat de Urbanism.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 19 Iunie 2024, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGRU VODĂ - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date statistice și de preturi, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:
 - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
 - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
 - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
 - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- Ipoteze speciale semnificative:
 - orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
 - documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
 - previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
 - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.
 - Datorită faptului că nu există PUG făcut pentru orașul Negru Vodă, primăria nu a putut să ne pună la dispoziție un Certificat de Urbanism pentru terenul evaluat, dar și-a asumat destinația acestuia conform înscrierilor din Cartea Funciară.

1.12. Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în două exemplare originale.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Orașului Negru Vodă și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IFOVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanță cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare:

SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documente 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;

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2024 enumerate.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietăți comparabile.

2.1. Aria de piață

Terenul supus evaluării este situat într-o zonă rezidențială a orașului Negru Vodă.

Zona este formată din locuințe rezidențiale, magazine.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, canalizare, telefon, CATV.

În zonă nu există mijloace de transport în comun, există : magazine, imobile rezidențiale etc.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren intravilan, situat în localitatea Negru Vodă – strada Independenței, nr. 14B, aparține integral Primăriei Orașului Negru Vodă, conform înscrisurilor privitoare la dreptul de proprietate înscrise în cartea funciară nr. 106713/Oraș Negru Vodă și nr. cadastral 106713 respectiv inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 49429/25.09.2023, act administrativ nr. 30 din 21.03.2016 emis de Consiliul Local al Orașului Negru Vodă, înscris sub semnătură privată nr. 5232 din 11.07.2023 emis de Primăria Orașului Negru Vodă.

Zonarea

Proprietatea se află în Negru Vodă, strada Independenței, nr. 14B. Zona este omogenă, formată din imobile rezidențiale. Zona are acces la toate utilitățile: apă, canalizare, telefon, CATV.

În zonă nu există mijloace de transport în comun.

Amplasament

Terenul de fundare are formă și dimensiuni normale.

Amplasamentul este favorabil fiind o zonă rezidențială a orașului Negru Vodă.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din acte: 267 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 231 mp;
- Suprafața de teren afectată: 231 mp;
- Deschidere : 60 ml;
- Nr. cadastral: 106713;
- Destinație: rezidențială;
- Regim de înălțime: în zonă P - P+2;

- Acces: din strada Independenței;
- Utilități: în stradă;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

Vecinătăți

Proprietatea – teren intravilan situat în zona rezidențială orașul Negru Vodă – strada Independenței, nr. 14B, are următoarele caracteristici:

- nord – proprietate privată;
- sud - strada Independenței;
- est – strada Pieții;
- vest – proprietate privată.

Localizare

Proprietatea se află în zona rezidențială a orașului Negru Vodă.

Zona este formată din imobile rezidențiale.

Venituri și cheltuieli

În prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, în zona subiectului evaluat, respectiv :



Nr. crt.	CARACTERISTICI	Proprietatea evaluată	OFERTE COMPARABILE				
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
1	Adresa	Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței, nr. 14B	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39	Negru Vodă,, str. Pieții, nr. 41	Negru Vodă, str. Sănătății	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45	Negru Vodă, str. Sălciilor, nr. 4
2	Suprafața	231,00	1.000	1.400	2.200	985	1.080
3	Descriere tranzacție		Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	-	12.000	30.000	10.266	8.600	10.800
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	-	12,00	21,43	4,67	8,73	10,00
6	Tipul	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fără	fără	fără	fără	fără	fără
9	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent
11	Condiții de piață (data)	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
14	Topografia	plană	plana	plana	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu	nu	nu	nu
16	Suprafața	231,00	1.000,00	1.400,00	2.200,00	985,00	1.080,00
17	Utilități	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței, nr. 14B	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39	Negru Vodă,, str. Pieții, nr. 41	Negru Vodă, str. Sănătății	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45	Negru Vodă, str. Sălciilor, nr. 4
19	Deschidere	cca. 60 m	cca. 20 m	cca. 20 m	cca. 20 m	cca. 20 m	cca. 20 m
20	CMBU	curți construcții	rezidențial	rezidențial	arabil	rezidențial	rezidențial
21	Restricții legale	zonă nereglementată, necesită PUZ	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-	-	-	-
24	Link internet	-	nu are link valabil / confirmat telefonic	nu are link valabil / confirmat telefonic	nu are link valabil / confirmat telefonic	nu are link valabil	nu are link valabil / confirmat telefonic
25	Nr. cadastral	106713	-	-	-	-	-

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Istoric

Negru Vodă (denumit Karaömer până în 1878 și apoi Caraomer până în 1926) este un oraș în județul Constanța, Dobrogea, România, format din localitatea componentă Negru Vodă (reședința), și din satele Darabani, Grăniceru și Vâlcelele. Are o populație de 5.088 locuitori.

Orașul Negru Vodă este situat la sud de Podișul Negru Vodă din Dobrogea, la 6 kilometri de granița cu Bulgaria. Orașul de frontieră se află la 48 de kilometri de municipiul Constanța (10 km pe DN39 și 38 pe DN38) și la 33 de kilometri de municipiul Mangalia (prin DJ 391). Localitatea este și punctul terminus al liniei secundare 803 (Medgidia-Negru Vodă), o cale ferată neelectrificată simplă care leagă Dobrogea de Bulgaria.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Negru Vodă se ridică la 4.616 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 5.088 de locuitori.[6] Majoritatea locuitorilor sunt români (77,19%), cu o minoritate de romi (1,82%), iar pentru 19,8% nu se cunoaște apartenența etnică.[7] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,41%), cu o minoritate de musulmani (1,43%), iar pentru 20,88% nu se cunoaște apartenența confesională

Pe teritoriul orașului modern au fost găsiți tumuli din epoca antică și urmele unei așezări din epoca medieval timpurie (secolul X). Localitatea Karaömer a fost fondată în anul 1715, în cadrul Imperiului Otoman. În urma Războiului Ruso-Turc din 1877-1878, localitatea a devenit teritoriu românesc, fiind colonizată cu români din Oltenia, Muntenia și Moldova din cauza populației reduse. În timpul Primului Război Mondial, Caraomer a fost scena unor lupte grele între forțele Antantei (Regatul României și Imperiul Rus) și cele ale Puterilor Centrale (Imperiul German, Bulgaria și Imperiul Otoman).[3] Trupele române și ruse, aflate pe linia Oltina-Negru Vodă-Mangalia, au fost înfrânte și s-au retras spre nord. Între lunile mai 1918 și noiembrie 1919, satul Caraomer a fost sub administrație bulgară, ca urmare a Tratatului de la București din 1918.[4]

În timpul celui de-al Doilea Război Mondial, satul Negru Vodă a fost scena unei alte bătălii. La 25 august 1944, o companie din Regimentul 2 Grăniceri a oprit avansul unui coloană germane motorizate a unei unități de artilerie antiaeriană care se retrăgea dinspre Cobadin.[5] Înainte de anul 1968, Negru Vodă a fost reședință de raion, iar ulterior a fost centru de comună. În anul 1989, Negru Vodă a fost declarat oraș agro-industrial.

- Pădurea Negru Vodă (50 ha) de la marginea orașului, declarată rezervație cinegetică;
- Lacul carstic Gâldău (doar primăvara, în funcție de precipitații);
- Geamia Kara Omer din localitate care datează din anul 1867;
- Rezervația naturală Pădurea Hagieni, aflată la aproximativ 15 kilometri depărtare.

Sunt atracții turistice ce se regăsesc în localitatea Negru Vodă.

3.2. Analiza de piață

Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona centrală a orașului Negru Vodă. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + I/M. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanță mică. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 231 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

o Tipul proprietății imobiliare: construcții cu destinație rezidențială și comerciale.

o Caracteristicile proprietății imobiliare:

- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este destinat a fi utilizat rezidențial/comercial;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice dar și juridice în general companii mici/mijlocii care au nevoie de terenuri pentru construcția de case/spații comerciale;

- **Calitatea construcției:** pe teren există o construcție;

- **Caracteristicile dotărilor:** dotări specifice acestui tip de proprietate;

- **Design-ul și funcționalitatea:** există un imobil rezidențial pe teren;

- Populația din “aria” proprietății ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Venitul pe gospodărie ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională;
- Puterea de cumpărare ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională;
- Rata vânzărilor ☐ în scădere ☒ stagnare ☐ în creștere;

- Accesul în zonă ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☒ avantaj;
- Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Creșterea economică a zonei ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj.

• Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zonă și zonele adiacente și s-au ales spre comparație proprietăți care să aibă cât mai multe specificații în comun cu proprietățile evaluate;

• Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri cu destinații rezidențiale/comerciale etc cu suprafețe și poziții similare;

Analiza cererii

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

- Populația din “aria” proprietății ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Venitul pe gospodărie ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională;
- Puterea de cumpărare ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională;
- Rata vânzărilor ☐ în scădere ☒ stagnare ☐ în creștere;
- Accesul în zonă ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☒ avantaj;
- Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Creșterea economică a zonei ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj.

Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

• Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.

• Cererea pentru închiriere – având în vedere că Orașul Negru Vodă are o populație destul de mică, nu există cereri/oferte pentru închiriere .

• Potențialii cumpărători : cererea solvabila vine în principal din partea companiilor private dar și din partea unor persoane fizice.

• Interesul investițional: există și este constant. Clientul investițional este interesat de terenuri cu un valoare bună, localizate în zona centrală a localității;

• Preferințele manifestate pe piață: în principal sunt solicitate terenurile intravilane cu suprafețe medii, amplasate în zone centrale cu distanțe scurte până la magazine .

• Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafață;

• Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafețe medii de 500 mp, adecvate pentru desfășurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidențiale, comerciale.

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

Disponibilitate proprietăți similare ☐ Mare ☒ Medie ☐ Mică

Tendința prețului ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Costuri de construire ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

b. Condițiile juridice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☒ dezavantajoase

d. Condițiile sociale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

- oferta de vânzare – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creșterii ;
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 10-20% (pentru construcție - Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie pentru terenuri intravilane similare cu cele evaluate. Exista la vânzare proprietăți de tipul celui supus evaluării, terenuri care au multiple utilizări cum ar fi: comerciale, rezidențiale etc.

NU

Piața activă:

Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor .

DA

Echilibru relativ

Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.

NU

Piață în declin:

Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor .

Da

Piață a cumpărătorului

O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali) .

Nu

Piață a vânzătorului

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii ☐ Scăzut ☒ „Echilibru relativ” ☐ Peste ofertă;

Nivelul ofertei ☐ Scăzut ☒ „Echilibru relativ” ☐ Peste cerere;

Val. de piață a prop. similare în zonă ☐ În creștere ☒ „Echilibru relativ” ☐ În scădere;

Perioada de marketabilitate ☐ < 6 luni ☒ 6 -12 luni ☐ >12 luni;

Lichiditate ☒ Mică ☐ Medie ☐ Mare;

Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic;

Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

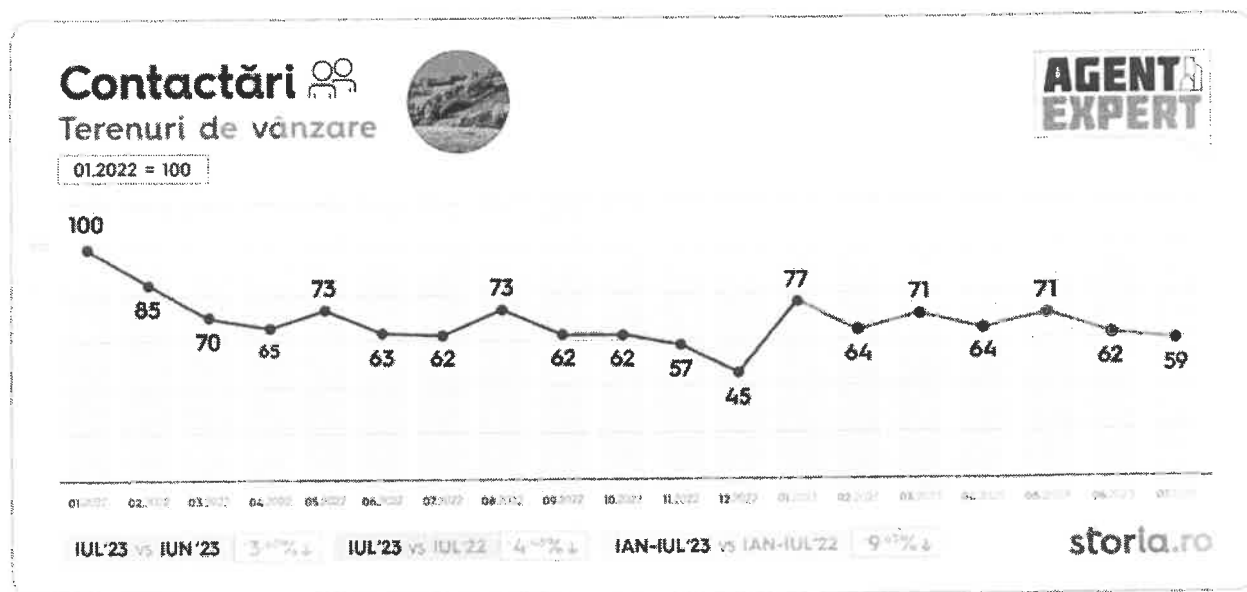
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul vânzărilor de terenuri se înregistrează o serie de scăderi, însă acestea sunt mai puțin pronunțate decât în cazul locuințelor.

De exemplu, în luna iulie 2023 numărul de pagini vizualizate a înregistrat o scădere de 6% vs. iunie 2023 și de peste 8% vs. iulie 2022, în timp ce scăderea din primele șapte luni ale anului este mai mică de 10%.

O tendință foarte asemănătoare se înregistrează și în cazul contactărilor directe pentru tranzacțiile cu terenuri: în iulie 2023 s-au înregistrat cu 3,6% mai puține contactări decât în iunie 2023 și cu 4,45% mai puține decât în iulie 2022, pentru ca scăderea din ianuarie-iulie să fie de asemenea mai mică de 10%.



3.3. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

Prin urmare „cea mai buna utilizare” este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

„Cea mai bună utilizare” este definită astfel: „utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizică, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare”.

CMBU a unui lot de teren este conturată de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață.

Terenul din zonă este ocupat numai de proprietăți tip locuințe, locuințe individuale, mici spații comerciale, parcuri.

- Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenului liber/neocupat este proprietate cu destinația de rezidențial.

Nr. crt	Premise	
1	Permisă legal	Da
2	Posibilă fizic	Da
3	Fezabilă financiar	Da
4	Maxim productivă	Da

Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Întrucât în prezentul raport se evaluează un teren intravilan, vom estima valoarea de piață al acestuia. Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea; schimbarea; cererea și oferta; substituția; echilibrul.

Sunt șase tehnici de evaluare a terenului, respectiv: comparația directă, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea chiriei, analiza parcelării și a dezvoltării și extracția.

În cazul de față, în evaluarea terenului situat în orașul Negru Vodă – strada Independenței, nr. 14B, s-a abordat metoda comparației directe de piață.

4.1. Metoda comparației directe de piață

Metoda comparației de piață se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile.

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când exista informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Metoda comparației de piață este realizată și prezentată în tabelul 4.1.1.

Comparație teren intravilan strada Independenței, nr. 14B :

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE				
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
0	Adresa	Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței, nr. 14B	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 41	Negru Vodă, str. Sănătății	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45	Negru Vodă, str. Sălcilor, nr. 4
1	Suprafața (mp)	231,00	1.000	1.400	2.200	985	1.080
2	Oferta de vanzare (€)		12.000,00	30.000,00	10.266,00	8.600,00	10.800,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		12,00	21,43	4,67	8,73	10,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII							
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)							
	Marijă negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-1,20	-2,14	-0,47	-0,87	-1,00
	PREȚ ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	zonă nereglementată, necesită PUZ	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
6	CONDITII DE FINANTARE	Numerar, la piață	numerar, la piața	numerar, la piața	numerar, la piața	numerar, la piața	numerar la piața
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
7	CONDITII DE VANZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
8	CONDITII DE PIATĂ	unie-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII							
9	LOCALIZARE	Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței, nr. 14B	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 41	Negru Vodă, str. Sănătății	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45	Negru Vodă, str. Sălcilor, nr. 4
	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare mai slabă

CARACTERISTICI FIZICE									
	Quantum ajustare (%)			5%	10%	5%	10%	10%	5%
	Quantum ajustare (€/mp)			0,54	0,96	0,96	0,42	0,79	0,45
	PRET AJUSTAT (€/mp)			11,34	20,25	20,25	4,62	8,64	9,45
CARACTERISTICI FIZICE									
10	SUPRAFATA	231,00	1.000,00	1.400,00	2.200,00	985,00	1.080,00		
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	arabil	rezidențial	rezidențial		
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	20%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,92	0,00	0,00	0,00	0,00
12	DRUM DE ACCES	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat		
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană	plană	plană		
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă, sanitar, ee	la poartă	la poartă	în zonă, sanitar, ee	la poartă	la poartă		
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulată 23x10	cca. 20 m	cca. 20 m	cca. 20 m	25,00	25,00		
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Construcții pe teren	da	nu	nu	nu	nu	nu		
	Quantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (€/mp)		-0,57	-1,01	-0,23	-0,43	-0,47	-0,47	-0,47
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-5%	15%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,57	-1,01	0,69	-0,43	-0,47	-0,47	-0,47
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		10,77	19,24	5,31	8,21	8,98		
	Cheltuieli pentru căutarea la stadiul de teren	nu	nu	nu	nu	nu	nu		
18	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		10,77	19,24	5,31	8,21	8,98		
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	1,11	1,98	1,57	1,22	0,92		
20	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	10%	10%	38%	16%	10%		
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	2	2	3	2	2		
21	VALOARE DE PLATĂ * (€/mp)		10,77						
22	Valoarea teren (€)		2.488,56						
23	Valoarea teren (lei)		12.383,84						
24	Valoare unitară teren (lei/mp)		53,6						

- *S-a acordat o depreciere de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de vânzare;*
- *S-a acordat o ajustare de 5 - 10% pentru localizare;*
- *S-a acordat o ajustare de -5% pentru construcții pe teren;*

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 10,77 euro/mp respectiv 2.488,56 euro echivalentul a 12.383,84 lei, fără TVA.

Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată printr-o metodă:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, loc Negru Vodă, strada Independenței, nr. 14B, nr. cadastral 106713, jud. Constanța.	231	10,77	12.383,84	2.488,56

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Negru Vodă – strada Independenței, nr. 14B, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare de piață		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, loc Negru Vodă, strada Independenței, nr. 14B, nr. cadastral 106713, jud. Constanța.	231	10,77	12.383,84	2.488,56

**Valoarea de piață a terenului intravilan,
nr. cadastral 106713, situat în orașul Negru Vodă,
strada Independenței, nr. 14B este:**

2.488,56 EURO echivalentul a 12.383,84 LEI fără TVA

1 EURO 4,9763 LEI 19.06.2024

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

Dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței, nr. 14B
Metoda comparației directe de piață
106713

Nr. crt.	CARACTERISTICI	Proprietatea evaluată	OFERTE COMPARABILE				
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
1	Adresa	Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței nr. 14B	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 41	Negru Vodă, str. Sănătății	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45	Negru Vodă, str. Sălciilor, nr. 4
2	Suprafața	231,00	1.000	1.400	2.200	985	1.080
3	Descriere tranzacție		Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	-	12.000	30.000	10.266	8.600	10.800
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	-	12,00	21,43	4,67	8,73	10,00
6	Tipul	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fără	fără	fără	fără	fără	fără
9	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent
11	Condiții de piață (data)	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
14	Topografia	plană	plană	plană	plană	plană	plană
15	Zona inundabilă	nu	nu	nu	nu	nu	nu
16	Suprafața	231,00	1.000,00	1.400,00	2.200,00	985,00	1.080,00
17	Utilități	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței nr. 14B	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 41	Negru Vodă, str. Sănătății	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45	Negru Vodă, str. Sălciilor, nr. 4
19	Deschidere	cca. 60 m	cca. 20 m	cca. 20 m	cca. 20 m	cca. 20 m	cca. 20 m
20	CMBU	curți construcții	rezidențial	rezidențial	arabil	rezidențial	rezidențial
21	Restricții legale	zonă nereglementată, necesită PUZ	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-	-	-	-
24	Link internet	-	nu are link valabil / confirmat telefonic	nu are link valabil / confirmat telefonic	nu are link valabil / confirmat telefonic	nu are link valabil	nu are link valabil / confirmat telefonic
25	Nr. cadastral	106713	-	-	-	-	-

1 €

4,9763

19-Jun-24

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE				
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
0	Adresa	Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței, nr. 14B	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 41	Negru Vodă, str. Sănătății	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45	Negru Vodă, str. Sălciilor, nr. 4
1	Suprafața (mp)	231,00	1.000	1.400	2.200	985	1.080
2	Oferta de vanzare (€)		12.000,00	30.000,00	10.266,00	8.600,00	10.800,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		12,00	21,43	4,67	8,73	10,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII							
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Marja negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-1,20	-2,14	-0,47	-0,87	-1,00
	PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	zonă nereglementată, necesită PUZ	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P	conform PUZ în zonă, curți construcții, P
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
6	CONDITII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata	numerar la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
7	CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
8	CONDITII DE PIAȚA	iunie-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24	iun.-24
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,80	19,29	4,20	7,86	9,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII							
9	LOCALIZARE	Teren intravilan Negru Vodă, jud. Constanța, str. Independenței, nr. 14B	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 41	Negru Vodă, str. Sănătății	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45	Negru Vodă, str. Sălciilor, nr. 4
	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare mai slabă
	Cuantum ajustare (%)		5%	5%	10%	10%	5%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,54	0,96	0,42	0,79	0,45
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		11,34	20,25	4,62	8,64	9,45
CARACTERISTICI SPECIFICE							
10	SUPRAFAȚA	231,00	1.000,00	1.400,00	2.200,00	985,00	1.080,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,30	0,00	0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	arabil	rezidențial	rezidențial
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	20%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,92	0,00	0,00
	DRUM DE ACCES	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat

12	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană	plană	plană
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	UTILITATI DISPONIBILE	în zonă sanitare. ee	la poartă	la poartă	în zonă sanitare. ee	la poartă	la poartă
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	FORMA ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulată 23x10	cca. 20 m	cca. 20 m	cca. 20 m	25,00	25,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Construcții pe teren	da	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-0,57	-1,01	-0,23	-0,43	-0,47
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-5%	15%	-5%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,57	-1,01	0,69	-0,43	-0,47
17	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,77	19,24	5,31	8,21	8,98
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,77	19,24	5,31	8,21	8,98
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	1,11	1,98	1,57	1,22	0,92
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	10%	10%	38%	16%	10%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	2	2	3	2	2
21	VALOARE DE PLATĂ * (€/mp)		10,77				
	Valoarea teren (€)		2.488,56				
	Valoarea teren (lei)		12.383,84				
24	Valoare unitară teren (lei/mp)		53,6				



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

VANZARE

CARTE FUNCİARĂ NR. 106713
COPIE

Carte Funciară Nr. 106713 Negru Vodă

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Negru Voda, Str Independentei, Nr. 14B, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106713	Din acte: 267 Masurata: 231	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit astfel: 1 - 4 gard de lemn; 4 - 6 placi prefabricate; 6 - 7 gard metal; 7 - 8 zid construcție; 8 - 1 partial zid construcție, partial nelmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49429 / 25/09/2023		
Act Administrativ nr. 30, din 21/03/2016 emis de Consiliul Local al Orasului Negru Voda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5232, din 11/07/2023 emis de Primaria Orasului Negru Voda;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) ORASUL NEGRU VODA-DOMENIUL PRIVAT, CIF:6398763		

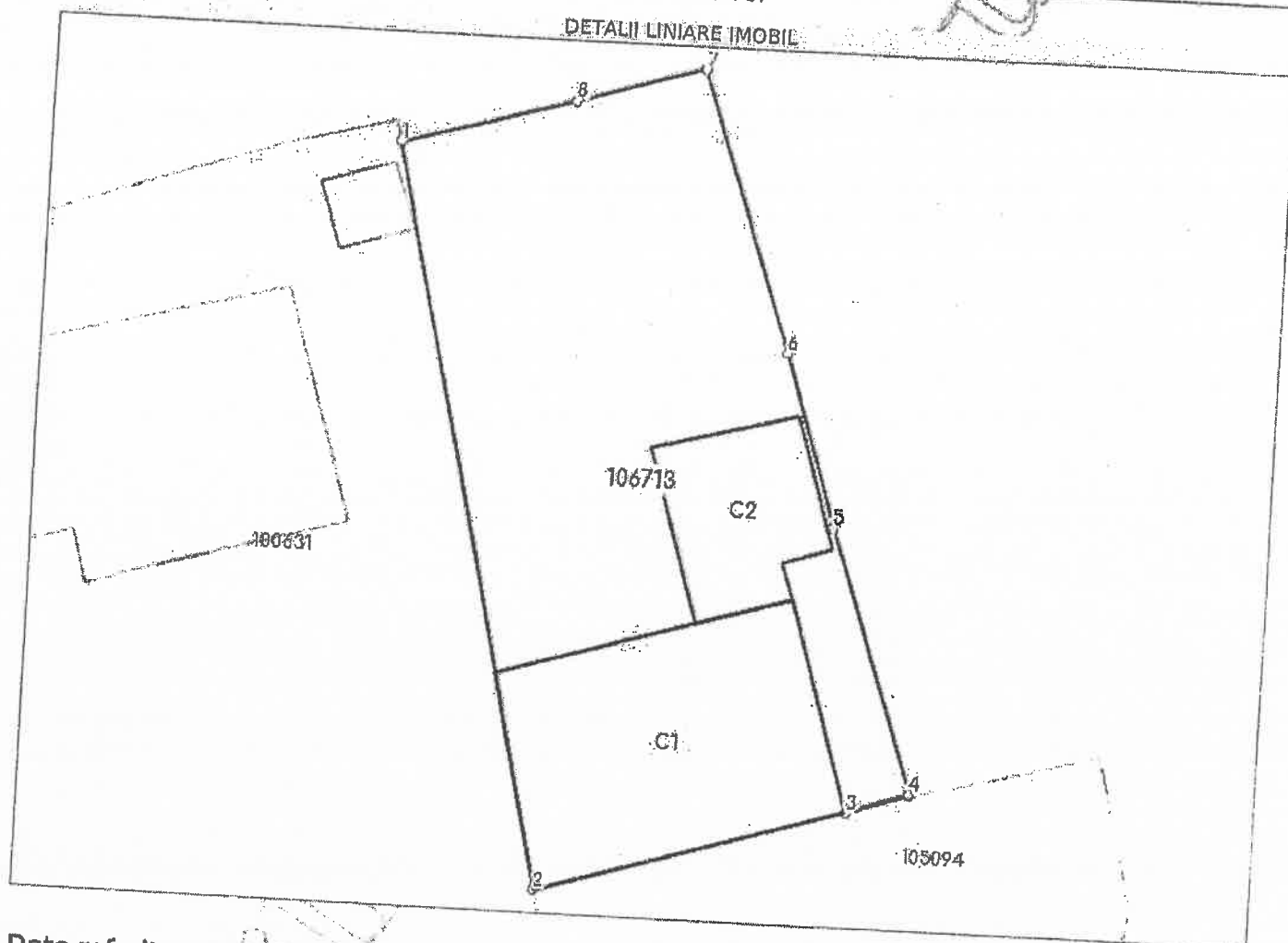
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106713	Din acte: 267 Masurata: 231	Teren imprejmuit astfel: 1 - 4 gard de lemn; 4 - 6 plăci prefabricate; 6 - 7 gard metal; 7 - 8 zid constructie; 8 - 1 partial zid constructie, partial nelmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 267 Masurata: 231	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106713-C1	construcții industriale și edilitare	59	Fara acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 59 mp; S. construita desfasurata: 59 mp; Service auto, parter, suprafata construita desfasurata = 59 mp. (- fara acte -)
A1.2	106713-C2	construcții anexa	22	Fara acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 22 mp; S. construita desfasurata: 22 mp; Anexa, parter, suprafata construita desfasurata = 22 mp. (- fara acte -)

oferte

2	6929750	ofertă	Pietii, 39, Negru Vodă (CT)	12.000 EUR	12.000	Teren intravilan	teren 1.000 mp.	1.000	Vand teren intravilan in orasul Negru Voda, zona buna, centrala. Strada Pietii nr 39 cu suprafata de 1000 mp. Accesibil la toate utilitatile, deschidere mare la strada, zona linistita. Mai multe detalii la telefon!
4	-	ofertă	Negru Vodă (CT)	30.139 EUR	30.000	Teren intravilan	1400 mp	1.400	Teren liber fără utilități
5	6605698	ofertă	Negru Vodă (CT)	10.266 EUR	10.266	Teren intravilan	2.200 mp	2.200	teren intravilan in oras negru voda jud constanta Terenul este situat pe str. sanatatii mai multe detalii la telefon.
7	6769415	vânzare	Negru Vodă (CT)	8.600 EUR	8.600	Teren intravilan	teren 990 mp.	985	Vand teren intravilan in orasul Negru Voda, Judetul Constanta Este la o distanta de 55-60 de km de Orasul Constanta Terenul este situat pe strada Florilor, nr 45 cu suprafata de 985 m2. Are deschidere la strada Florilor. Posibilitatea de a trage apa si gaz, sunt la poarta. Pretul este negociabil. (8600) Mai multe detalii in privat . Nu deranjati inutil. Va multumesc!
8	6864268	ofertă	Salciilor, 4, Negru Vodă (CT)	10.800 EUR	10.800	Teren intravilan	teren 1.080 mp.	1.080	Vand teren intravilan in Negru-Voda, strada Salciilor, nr.4 . 1080 mp. 10Eur

oferte

12,0 Proprietar	+40722129566	103 zile	19/06/2024 10:061716123 302	nu are link valabil / confirmat telefonic	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 39
21,4 Proprietar	+40744985678	790 zile	19/06/2024 10:061718630	nu are link valabil / confirmat telefonic	Negru Vodă, str. Pieții, nr. 41
4,7 Proprietar	+40722922965	456 zile	19/06/2024 10:061702289	nu are link valabil / confirmat telefonic	Negru Vodă, str. Sănătății
8,7 Proprietar	+40741924716	288 zile	19/06/2024 10:061693867 044	nu are link valabil	Negru Vodă, str. Florilor, nr. 45
10,0 Proprietar	+40732956879	343 zile	19/06/2024 10:061702651	nu are link valabil / confirmat telefonic	Negru Vodă, str. Sălciiilor, nr. 4



IMG_8128



IMG_8129



IMG_8130



IMG_8131



IMG_8132



IMG_8108



IMG_8109



IMG_8110



IMG_8111



IMG_8112



IMG_8113



IMG_8114



IMG_8115



IMG_8116



IMG_8117



IMG_8118



IMG_8119



IMG_8120



IMG_8121



IMG_8122



IMG_8123



IMG_8124



IMG_8125



IMG_8126



IMG_8127