



ROSA TRADE International

Valuations, Market Research, Real Estate Services & Investigations

Autorizație ANEVAR: Nr. 0101

PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA
JUDEȚUL CONSTANȚA

INTRARE Nr. 6974
20/08/2021 Luna Zi



Nr. Înregistrare: P21102 / 04.08.2021

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ



1. EVALUATOR: ROSA TRADE International SRL
Legitimatie ANEVAR: Nr. 0101/2021
Asigurare profesională: 50.000 EUR, nr. 35458
Reprezentant-funcția: Dl. Remus Iuhasz - CEO Partener
Expert evaluator: Dl. Remus Iuhasz
Parafa: Nr. 13475/2021
Adresa Evaluatorului: • Orașul: Constanța • Str. Unirii nr. 86A • Telefon: 0723825826, Fax: 0372/898888 • E-mail: office@rosatrade.ro

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	TIPUL PROPRIETĂȚII: Teren intravilan SUPRAFAȚA: 425 mp din măsurători și 425 mp din acte *Construcțiile existente nu vor face obiectul acestui raport de evaluare.
Proprietar	PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA
Adresa proprietății	• Județ: Constanța • Localitate: Băneasa • Adresa: Str. Florilor nr. 3

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	1.256 EUR, echivalent 6.177 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



ROSA TRADE International

Valuations, Market Research, Real Estate Services & Investigations

Autorizație ANEVAR: Nr. 0101



**Către
PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA,**

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

TEREN INTRAVILAN

- Suprafața 425 mp din măsurători și 425 mp din acte

, aflate în proprietatea PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA și situată în Băneasa, Str. Florilor nr. 3, Jud. Constanța, identificat prin număr cadastral 103215, înscris în CF nr. 103215.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	1.256 EUR echivalent 6.177 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 04.08.2021: **1 EURO = 4,9184 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 Destinatarul Lucrării (Instrucțiunile Evaluării)	6
Drepturile de Proprietate Evaluate	6
Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate	6
Inspekția Proprietății	7
Data Estimării Valorii	7
Moneda Raportului	7
Modalități și Termene de Plata	7
Responsabilitatea Față de Terți	8
Sursele de Informații	8
IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUITE 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	13
TEREN	13
Identificare	13
Acces	13
Caracteristici topografice	13
Utilități	13
Împrejmuiiri	13
Vecinătăți	13
Indicatori urbanistici	13
Mențiuni	13
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)	14
V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	22
Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)	22
Metodologia de evaluare	23
VI. CONCLUZII	25
RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	26
ANEXE	26

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt **adevărate și corecte**.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale, personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, **excepție făcând rolul menționat aici**.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care **favorizează** cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din 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:** Teren intravilan
Adresa: Str. Florilor nr. 3, Băneasa, Jud. Constanța
Componenta:
TEREN INTRAVILAN
○ Suprafața 425 mp din măsurători și din acte

Metodele de evaluare Evaluarea s-a realizat prin următoarele metode de evaluare:

- **Abordarea prin metoda comparația directă**
V_{pieță} (rotund) = 1.256 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 = 1.256 EURO echivalent 6.177 RON

Data de referință a evaluării 04.08.2021

Cursul de schimb RON/EUR 4,9184

Numărul și data raportului P21102 / 04.08.2021

II. PREMISELE EVALUĂRII

Obiectul Evaluării

La cererea clientului, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară tip „**teren intravilan**” situată în **Județul Constanța, localitatea Băneasa, Str. Florilor nr. 3**, constituită din:

TEREN

- Suprafața 425 mp din măsurători și 425 mp din acte.

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:

- Comanda nr. 6832/04.08.2021;
- Încheiere nr. 19687/23.04.2020;
- Extras de Carte Funciară pentru informare numărul 103215, nr. cerere 19687/23.04.2020;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de Plan Cadastral pentru Cartea Funciara pentru imobilul nr. 103215

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

Inspecția Proprietății

Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 04.08.2021 de către evaluator Remus Iuhasz. La data inspecției, 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 supusa 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 august 2021, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna august 2021. Data evaluării este **04.08.2021**.

Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,9184 RON / 1 EUR** cursul la data evaluării. Exprimarea în valută a opiniei finale o consideram adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică etc.).

Modalități și Termene de Plata

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

Responsabilitatea Față de Terți

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

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

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

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

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

Sursele de Informații

Informațiile utilizate au fost:

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

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

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

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

Ipoteze speciale

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

III. PREZENTAREA DATELOR

ADRESA ȘI PROPRIETARUL

Descrierea și adresa

- Teren în suprafață totală de 425 mp conform actelor conform măsurătorilor cadastrale.
- Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 103215 a localității Băneasa cu numărul cadastral 103215 pentru teren.
- Adresa proprietății este: Str. Florilor nr. 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:

- Comanda nr. 6832/04.08.2021;
- Încheiere nr. 19687/23.04.2020;
- Extras de Carte Funciară pentru informare numărul 103215, nr. cerere 19687/23.04.2020;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de Plan Cadastral pentru Cartea Funciara pentru imobilul nr. 103215

Date privind documentația cadastrală

Proprietatea este înscrisă în CF nr. 103215 având nr. cad. 103215 pentru teren;

Sarcini

Conform extrasului de carte funciară nr. cerere 19687/23.04.2020, proprietatea este liberă de sarcini.

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un extras de carte funciara pentru informare actual.

Utilizarea actuală

La data inspecției proprietatea era ocupată de proprietar cu destinația de teren intravilan.

Identificare

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

Acces

Accesul la proprietate se realizează din strada Florilor.

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 Constanta, având următoarele delimitări teritoriale :

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

Comuna Băneasa are in componenta sa, următoarele localități :

- Satul Băneasa, amplasat pe D.N. 3 – Ostrov – Constanta , la distanta de 6 Km spre vest de satul Negureni , 3 Km spre sud de satul Răzoare , comuna Oltina , la 2 Km spre nord de satul Făurei , 9Km spre nord – vest de comuna Dobromir , la 11 Km spre est de comuna Lipnița si 3 Km la est de granița cu Bulgaria, având o suprafața a intravilanului de 204 ha;
- satul Negureni, amplasat pe D.N. 3 – Ostrov – Constanta, la 6 km est de satul Băneasa, la 5 km spre sud de satul Viile – comuna Ion Corvin, la 7 km spre vest de comuna Ion Corvin , la 6 km spre nord de comuna Dobromir, având o suprafața a intravilanului de 90 ha.
- satul Făurei , amplasat pe D.C.53 – Băneasa- Tudor Vladimirescu, la 2 km spre sud de satul Băneasa , la 7 km spre nord de satul Tudor Vladimirescu, la 8 km vest de comuna Dobromir si 3 km spre est de granița cu Bulgaria, având o suprafața a intravilanului de 60 ha.
- satul Tudor Vladimirescu , amplasat la 1 km est de granița cu Bulgaria , 4 km spre nord cu granița Bulgariei, la 7 km spre sud de satul Făurei si 5 km spre vest de comuna Dobromir, având o suprafața a intravilanului de 52 ha.



Informații specifice. Amplasarea

Proprietatea rezidențială este amplasată pe Str. Florilor nr. 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:

- Primăria Băneasa;
- Magazine;
- La Pizzeria Băneasa;

TEREN**Identificare**

Terenul în suprafață de 425 mp este identificat prin număr cadastral 103215 și număr de carte funciară 103215 și conform documentației prezentate evaluatorului este intravilan și are categoria de folosință Curți construcții. Suprafața a fost preluată din Extras de Carte Funciara și reprezintă Suprafața măsurată conform paragrafului 23 din GEV 630.

Acces

Accesul pe teren se face din strada Florilor

Caracteristici topografice

Terenul are o formă neregulată aproximativ dreptunghiulară și este plan.

Utilități

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

Împrejurimi

La data inspecției terenul era împrejmuit cu gard din lemn.

Vecinătăți

- N: Trifan Costel;
- S: IE: 100975;
- E: Str. Trandafirilor;
- V: Str. Florilor

Indicatori urbanistici

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

Mențiuni

Nu există

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL 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 această 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 propriu-zis.

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.

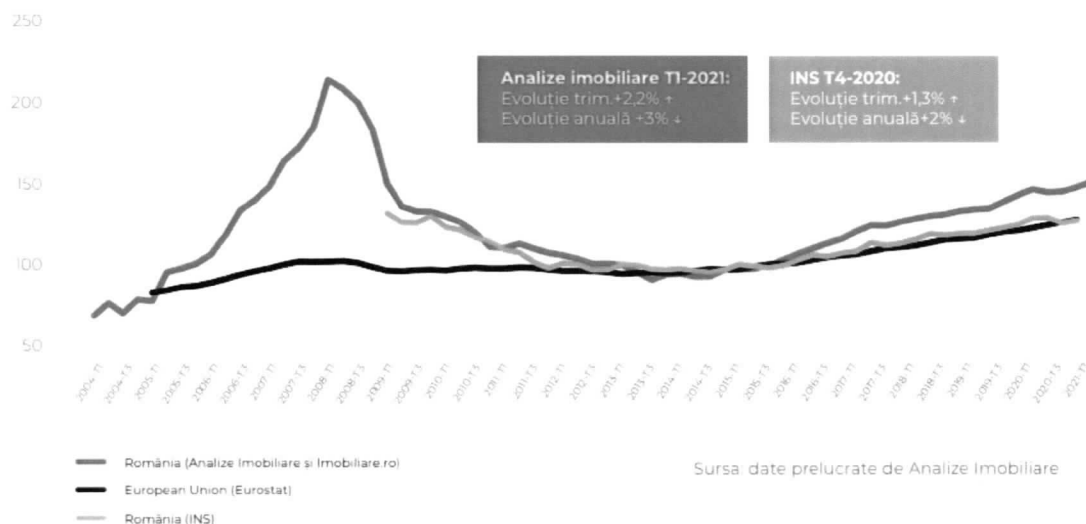
Am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ – Trimestrul I 2021 INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În ciuda menținerii unor măsuri restrictive în contextul epidemiei de COVID-19, în primele trei luni din 2021 piața rezidențială autohtonă s-a menținut pe un trend ascendent din punctul de vedere al prețurilor solicitate de vânzătorii de locuințe. Astfel, datele centralizate de Analize Imobiliare releva că, în perioada ianuarie-martie, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 2,2% comparativ cu trimestrul precedent. De menționat este că, în cele trei luni anterioare, așteptările proprietarilor cu imobile de vânzare se majorau cu 1,9%, după un avans ușor, anume de 0,3%, resimțit în al treilea trimestru din 2020. Cu alte cuvinte, o tendință de scădere a prețurilor locuințelor a putut fi observată strict pe parcursul stării de urgență, în condițiile în care restricțiile impuse în lockdown au generat o serie de obstacole concrete în ceea ce privește procesul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare. După trecerea la starea de alertă, însă, prețurile au cunoscut un trimestru de stabilizare, după care au urmat șase 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 ultimul trimestru din 2020, un avans de 1,3% comparativ cu cele trei luni anterioare și, respectiv, un plus de 5,7% față de perioada similară a anului trecut. Pe de altă parte, statisticile pentru România arată tot un avans de 1,3% față de trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni s-a cifrat la 2%. Spre comparație, în al treilea pătrar al anului trecut datele oficiale relevau un declin de 2,6% al prețurilor de tranzacționare de pe piața rezidențială autohtona.

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



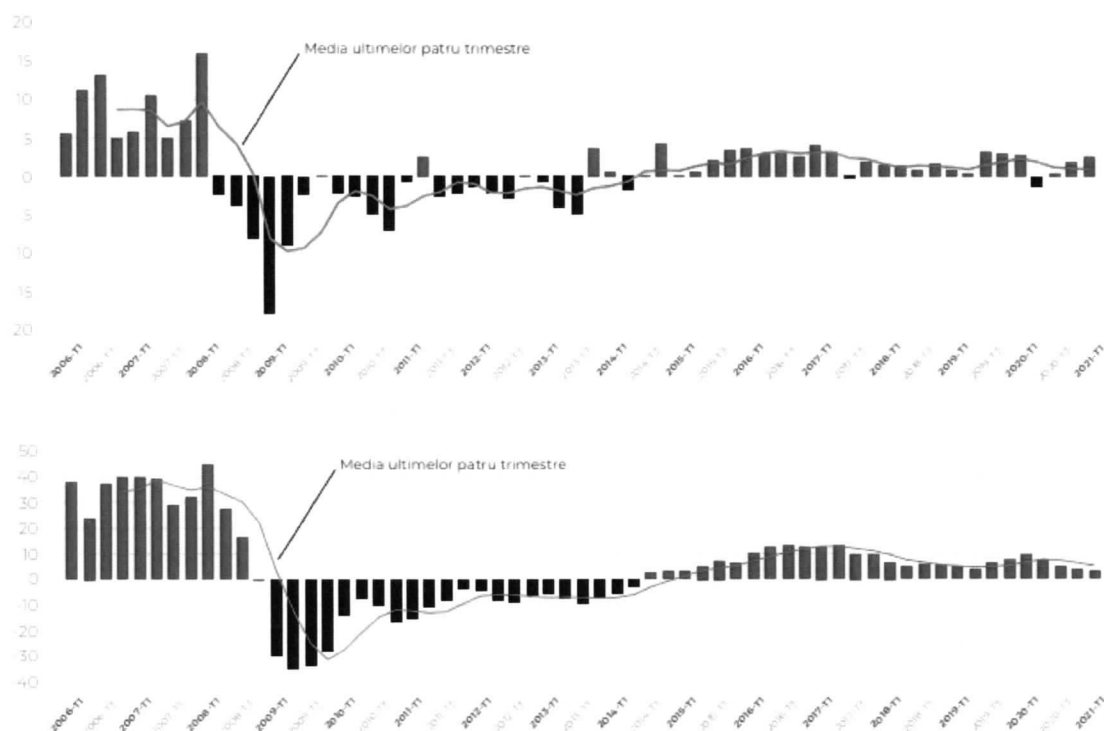
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Având în vedere amploarea schimbărilor sociale provocate de răspândirea noului coronavirus, faptul că piața imobiliară a înregistrat un singur trimestru de scădere a prețurilor locuințelor este semnificativ – iar datele consemnate în primul trimestru din 2020 arată că reluarea tendinței de creștere din T4 2020 nu a fost întâmplătoare.

De remarcat este că marjele de creștere consemnate în ultimele două trimestre au fost destul de temperate, ele situându-se sub pragul de 2,5% – atare evoluții sunt specifice, însă, chiar unor condiții normale de piață, după cum o arată faptul că în cele trei trimestre de dinainte de declanșarea epidemiei au avut loc creșteri destul de apropiate.

Cât despre diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, de remarcat ar fi că aceasta a ajuns, în primul trimestru al anului în curs, la o valoare de +3% – ceea ce marchează un declin de 0,5% puncte procentuale față de trimestrul anterior, când se situa la +3,5%. Aceasta este una dintre cele mai mici valori ale indicatorului în discuție din ultimii ani, un nivel mai scăzut decât atât, respectiv 2,7%, fiind atins în primul trimestru din 2015 – deci la începutul perioadei de revenire după criza economică.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



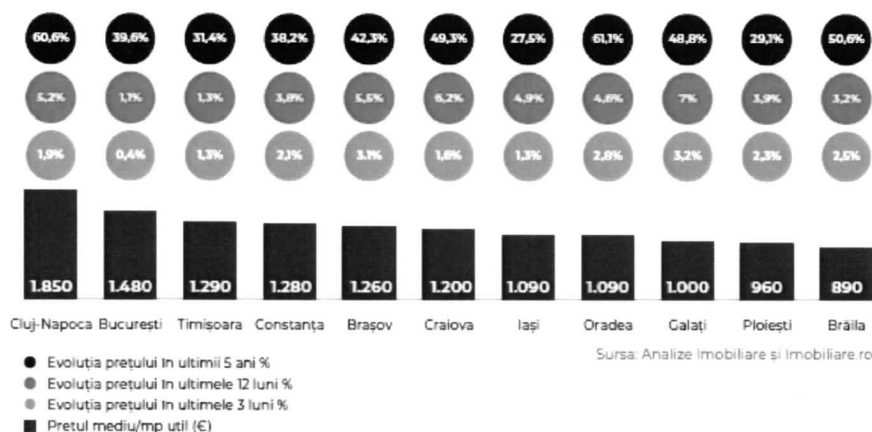
Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

În consonanță cu tendința generală de revenire a pieței pe o traiectorie ascendentă, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în primul trimestru din 2021, majorări ale prețului mediu solicitat la vânzarea unui apartament. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, când marjele de creștere se situau, cu o singură excepție, sub pragul de 2%, acum mai multe centre regionale au reușit să depășească acest prag. Astfel, cel mai semnificativ avans trimestrial a fost consemnat de Galați (+3,2%), pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț situându-se Brașovul (+3,1%), apoi Oradea (+2,8%), Brăila (+2,5%), Ploieștiul (+2,3%), Constanța (+2,1%), Cluj-Napoca (+1,9%), Craiova (+1,6%), Timișoara (+1,3%), Iașiul (+1,3%) și, în cele din urmă, Capitala (+0,4%).

În urma evoluțiilor general pozitive consemnate trimestrul trecut, marile centre regionale cu prețuri medii de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pe segmentul apartamentelor (noi și vechi) au rămas pe aceleași poziții în clasamentul național. Astfel, Cluj-Napoca ocupa în continuare prima poziție în top (cu o medie de 1.850 de euro pe metru pătrat util), la o distanță detașată de București (cu 1.480 de euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate de Timișoara (1.290 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.280 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.260 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.200 de euro pe metru pătrat), Iași (1.090 de euro pe metru pătrat) și Oradea (tot 1.090 de euro pe metru pătrat).

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 1.470 de euro pe metru pătrat util, în urma unui avans de 1,7% față de cele trei luni anterioare. Următoarele două locuri din clasament sunt ocupate tot de Central - Ultracentral - Peninsulă (cu un plus de 2,6%, până la 1.320 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Tomis III - Dacia - Tomis II - Brotăței - Tomis I (cu un avans de 2,9%, până la 1.310 euro pe metru pătrat).

Următoarele două zone din clasament au revenit, însă, pe o poziție de egalitate, respectiv la o valoare medie de listare de 1.290 de euro pe metru pătrat: Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo – Far în urma unui avans trimestrial de 3,1%, iar Casa de Cultura - Tomis Plus, în urma unui de 1,7%.

Constanța	+3,2%	+5,9%	+3,4%	+4,9%	+5%
	+1,7%	+2,6%	+2,9%	+3,1%	+1,7%
	1.470 €	1.320 €	1.310 €	1.290 €	1.290 €
	Faleză Nord Trocadero City Park Mall - Capitol Delfinariu	Central - Ultracentral Peninsula	Tomis III - Dacia Tomis II - Brotăței Tomis I	Tomis Nord Inel II - Inel I Primo - Far	Casa de Cultură - Tomis Plus

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (apartamente și case)

Ca urmare a schimbărilor provocate de COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai scăzut comparativ cu perioada similară din 2020 – adică înainte de declanșarea epidemiei. Astfel, aproximativ 164.700 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Aceasta cifră este similară cu cea consemnată în cele trei luni anterioare, însă releva un declin de 4% față de primul trimestru al anului anterior.

Evoluții negative de două cifre au avut loc în majoritatea celorlalte centre regionale analizate: scăderi de 17% au fost înregistrate în Constanța (până la 14.000 de vizitatori unici), Cluj-Napoca (până la 13.800 de persoane) și Iași (până la 11.400 de potențiali cumpărători), în vreme ce în Brașov a fost consemnat un recul de 12% (până la 13.600 de vizitatori), față de un minus de 7% în Timișoara (până la 15.900 de vizitatori).

Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din acest an, cu 10% mai mare, o tendință de creștere fiind consemnată în cinci din șase mari centre regionale analizate. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+32%), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Iași (+27%), București (+12%), Timișoara (+1%) și, respectiv, Constanța (+1%). Practic, singura excepție de la regula este reprezentată de Cluj-Napoca, unde cererea pentru proprietăți rezidențiale este cu 7% mai mică decât în urmă cu cinci ani.



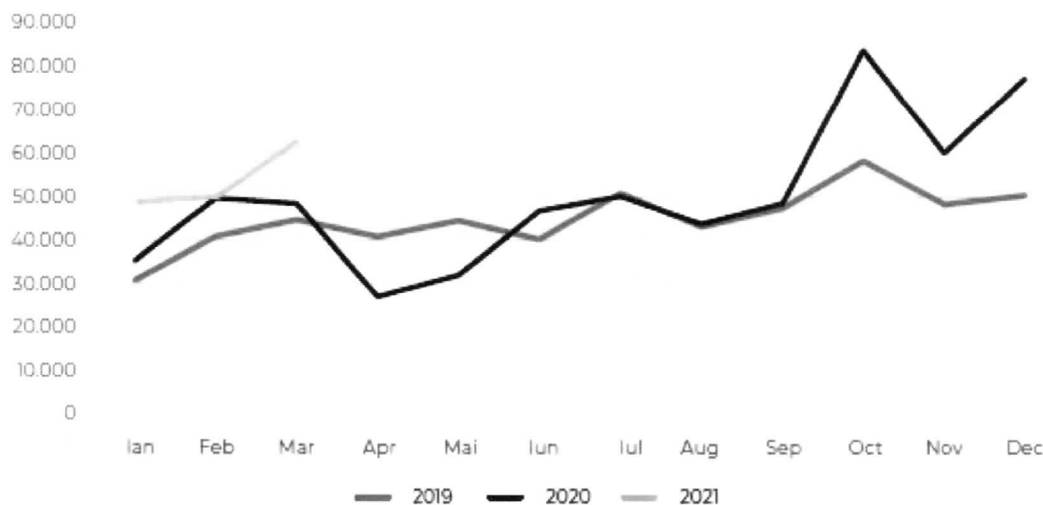
VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

În ciuda dificultăților create de epidemia de COVID-19, 2021 a început într-o notă 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 primul trimestru al anului în curs au fost vândute 149.031 de imobile la nivel național, în creștere cu 11,9% față de perioada similară a anului anterior. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans și mai semnificativ, în cuantum de 42,7%, până la un total de 40.043 de imobile.

Potrivit statisticilor oficiale, numărul de vânzări consemnate în primele trei 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, cu 13.505 mai multe față de perioada similară din 2020. În februarie, când au fost achiziționate 50.147 de imobile, diferența față de același interval al anului anterior a fost ceva mai mică, cifrându-se la doar 576 de unități. În luna martie, însă, au avut loc 62.891 de vânzări de imobile, cu 14.512 mai multe decât în perioada similară a anului trecut.

Vânzări imobiliare

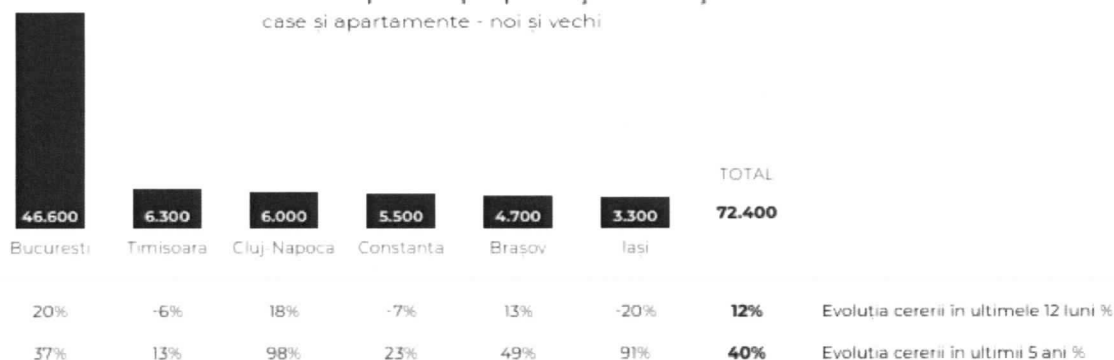


Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

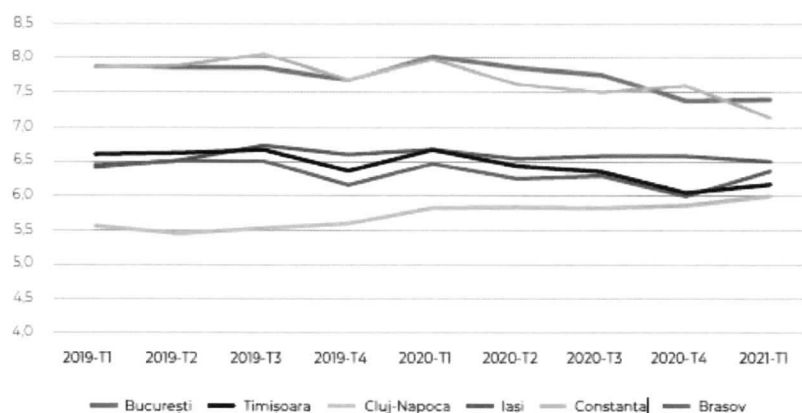
Printre schimbările provocate de epidemia de COVID-19 se numără două ce ar putea avea un efect semnificativ asupra pieței chiriilor, anume popularizarea lucrului de la distanță și a cursurilor online. Cu toate acestea, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, la nivelul celor șase mari centre regionale monitorizate, cererea pentru apartamente și case de închiriat se afla, per ansamblu, la un nivel mai ridicat comparativ cu anul anterior. Astfel, în perioada ianuarie-martie, aproximativ 72.000 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe Imobiliare.ro, în creștere cu 12% față de intervalul similar din 2020.

Comparativ cu cinci ani în urmă, cererea consemnata pe piața închirierilor de case și apartamente este mai mare, per ansamblu, cu 40% – evoluții pozitive fiind consemnate, de data aceasta, în toate marile orașe supuse analizei.

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

În ceea ce privește prețurile de închiriere solicitate pentru apartamentele din marile orașe, în București și în Cluj-Napoca pot fi observate, între T1 2020 și T1 2021, curbe de scădere vizibil mai abrupte decât în celelalte mari orașe ale țării – acest fapt nu este, desigur, de mirare, având în vedere nu doar situația creată de răspândirea noului coronavirus, ci și faptul că aici se găsesc cele mai scumpe proprietăți de închiriat. O scădere semnificativă a pretențiilor proprietarilor mai poate fi observată în Timișoara, în vreme ce, în Iași și Brașov, prețul mediu solicitat pe metru pătrat se situa, în primele trei luni ale acestui an, ceva mai aproape de nivelul consemnat în perioada similară din 2020. În mod

interesant, Constanța este singurul dintre marile orașe analizate în care pretențiile proprietarilor se situau peste nivelul consemnat în urma cu 12 luni.



Sursa: Imobiliare.ro, indice potențiali cumpărători

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

Analiza cererii

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Echilibrul pieței

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

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru proprietăți similare**Terenuri**

Minim: 2.5 euro/mp

Maxim: 3.5 euro/mp

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 terenului considerat liber

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

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

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

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

Metodologia de evaluare

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

În cazul de față au fost parcurse următoarele etape:

- Documentarea, pe baza listei de inventariere și a informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului;
- Inspecția proprietății și verificarea practica a concordantei 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 influenta valoarea proprietății;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietății imobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. CONCLUZII

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

1. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. Valoarea se refera la teren la data evaluării, așa cum se prezinta la această dată, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor, avizelor, licențelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
3. Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
4. Valoarea opinată se referă la întreaga proprietate imobiliară, așa cum a fost descrisa în prezentul raport;
5. Opinia finală a fost exprimată în lei și în valută la cursul de schimb BNR de 4,9184 lei / 1 EUR din data de 04.08.2021;
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 metoda comparației directe: 1.256 EUR

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATA	1.256 EUR, echivalent cu 6.177 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ	ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR:

Remus IUHASZ

ROSA TRADE International

STAMPILA DE EVALUATOR

și

SEMNATURA

**ANEXE**

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

ANEXA 1
DOCUMENTE CARE ATESTA DREPTUL DE PROPRIETATE

	ROMANIA JUDEȚUL CONSTANȚA COMUNA BANEASA PRIMĂRIA	
STR. TRANDAFIRILOR NR. 101, COMUNA BANEASA, JUDEȚUL CONSTANȚA Cod fiscal: 5408818 Tel. 0241/850.150; Fax - 0241/ 850.150 E-mail : secretargeneral@primaria-baneasa.ro ; secretariat@primaria-baneasa.ro ; www.primaria-baneasa.ro		
Nr. <i>6832</i> / 04.08.2021		

COMANDA EXECUTIE
Catre,
SC ROSA TRADE INTERNATIONAL SRL
CUI 1882036

Prin prezenta, urmare a corespondentei prin SEAP, adreșam catre dvs. solicitarea pentru prestarea Serviciilor de evaluare constand in emiterea unui „**RAPOART DE EVALUARE ACTUALIZAT PENTRU UN TEREN IN VEDEREA VANZARII DIRECTE** (teren intravilan-425 mp), situat in intravilanul comunei Baneasa, jud. Constanta, str. Florilor nr. 3, nr. cadastral 103215, CF 103215, in urmatoarele conditii:

1. Termen de incepere a executiei: 1 zi lucratoare de la primirea comenzii
 2. Pretul unitar: 1000 lei/bucata fara TVA
 3. Durata de executie: maxim 5 zile lucratoare
 4. Termen de plata a facturii: max. 60 zile de la primirea si inregistrarea facturii la beneficiar
 5. Conditii tehnice:
- **TEREN CU SUPRAFATA DE 425 MP SITUAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BANEASA, JUD. CONSTANTA, str. Florilor nr. 3, nr. cadastral 103215, CF 103215.**
- Lucrarile vor fi intoemite in conformitate cu prevederile generale ale Standardelor ANEVAR. Rezultatele evaluarii se vor baza pe cel putin una dintre abordarile in evaluare prevazute de Standardele ANEVAR.

Scopul evaluarii: Estimarea redeventei pentru vanzare directa a terenului
 Persoana de contact: Alina Atanasescu

Consilier achizitii,
 Alina Atanasescu



PRIMAR,
 Paul Colis



ADMINISTRATOR PUBLIC
 Nicolae GHEORGHE



ANEXA 2 EXTRAS DE CARTE FUNCİARA



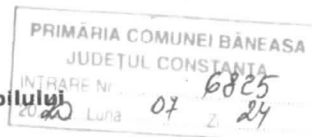
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103215 Băneasa

Nr. cerere **19687**
Ziua **23**
Luna **04**
Anul **2020**

Cod verificare
100083450183



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baneasa, Str Florilor, Nr. 3, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103215	425	Teren împrejmuit; -imobil împrejmuit cu gard din lemn cu temelie din beton între pct.1-3 și 12-13, cu gard din lemn și construcții între pct. 3-12 și neîngradit între pct. 1-13

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19687 / 23/04/2020	
Act Administrativ nr. 18, din 26/02/2019 emis de PRIMĂRIA BĂNEASA; Act Administrativ nr. 3036, din 11/03/2020 emis de PRIMĂRIA BĂNEASA; Act Administrativ nr. 3092, din 11/03/2020 emis de PRIMĂRIA BĂNEASA; Act Administrativ nr. 3092, din 11/03/2020 emis de PRIMĂRIA BĂNEASA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL BĂNEASA
	A1

C. Partea III. SARCINI .

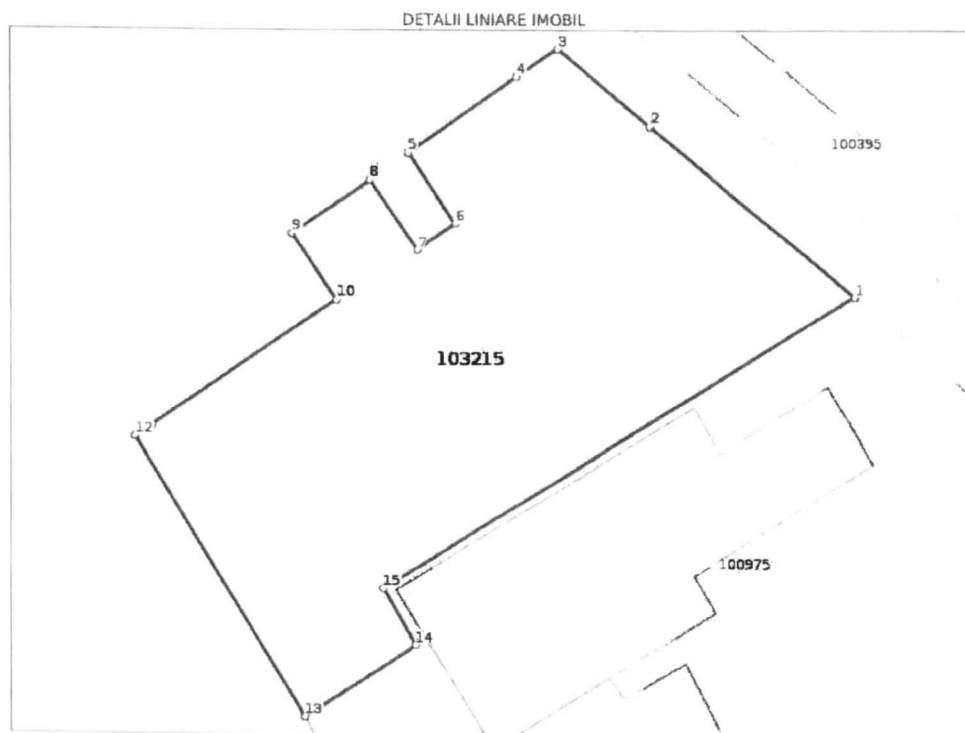
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 103215 Comuna/Oraș/Municipiu: Băneasa

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103215	425	-Imobil împrejmuit cu gard din lemn cu temelie din beton între pct.1-3 și 12-13, cu gard din lemn și construcții între pct. 3-12 și neîngrădit între pct. 1-13

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	425	-	-	-	-Imobil împrejmuit cu gard din lemn cu temelie din beton între pct.1-3 și 12-13, cu gard din lemn și construcții între pct. 3-12 și neîngrădit între pct. 1-13

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.017
2	3	5.412
3	4	2.269
4	5	6.01

Carte Funciară Nr. 103215 Comuna/Oraș/Municipiu: Băneasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.83
6	7	2.12
7	8	3.83
8	9	4.3
9	10	3.62
10	11	10.21
11	12	0.898
12	13	14.777
13	14	6.047
14	15	2.958
15	1	25.209

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

09-07-2020

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

CRISTINA DIACONESCU
 Cristina Diaconescu
 Data: 2020.07.10
 13:57:09 +03:00
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 103215 / UAT Băneasa



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

LOC: MEDGIDIA, STR. OLTENIEI NR. 1 COD POSTAL: 905600 TEL: 0241/821070

Nr. cerere	19687
Ziua	23
Luna	04
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru

Imobil număr cadastral 103215 / UAT Băneasa

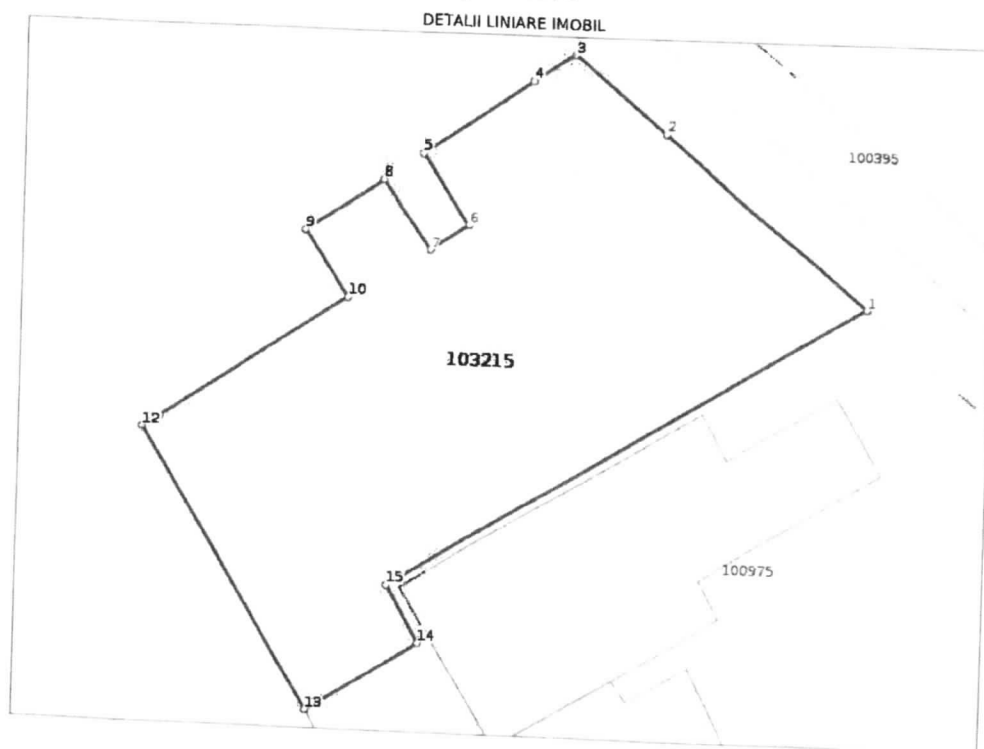
TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baneasa, Str. Florilor, Nr. 3, Jud. Constanta

Comuna/Oras/Municipiu: Băneasa

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
103215	425	-imobil împrejmuit cu gard din lemn cu temelie din beton intre pct. 1-3 si 12-13, cu gard din lemn si constructii intre pct. 3-12 si neingradit intre pct. 1-13

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

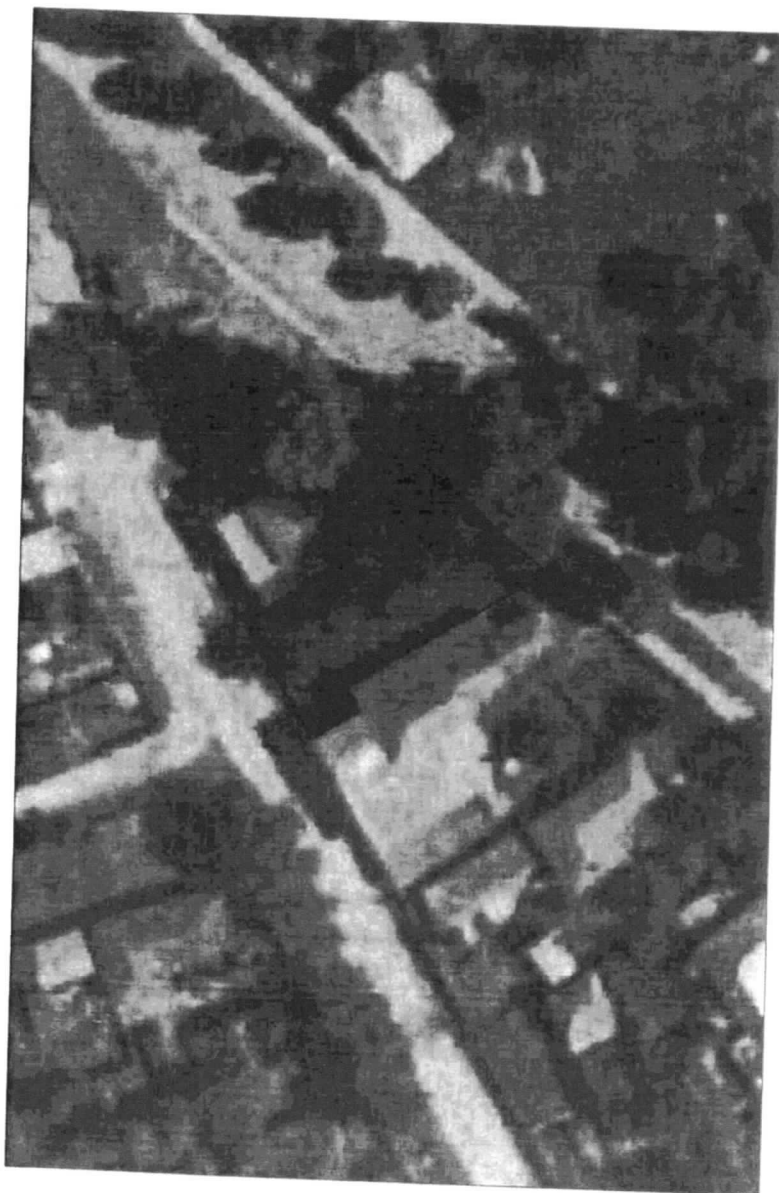


Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 103215 / UAT Băneasa

**Incadrare in zonă
scara 1:500**



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

Pagina 2 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 103215 / UAT Băneasa

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	425			-imobil împrejmuit cu gard din lemn cu temelie din beton între pct.1-3 și 12-13, cu gard din lemn și construcții între pct. 3-12 și neîngradit între pct. 1-13
	TOTAL:		425			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
					Imobilul nu are în componență construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	12.017
2	3	5.412
3	4	2.269
4	5	6.01
5	6	3.83
6	7	2.12
7	8	3.83
8	9	4.3
9	10	3.62
10	11	10.21
11	12	0.898
12	13	14.777
13	14	6.047
14	15	2.958
15	1	25.209

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 04-06-2020
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIRELA STOIANMirela
StoianSemnat digital
de Mirela Stoian
Data: 2020.06.04
09:36:19 +03'00'



Incheiere Nr. 19687 / 23-04-2020

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

Dosarul nr. 19687 / 23-04-2020

INCHEIERE Nr. 19687**Registrator:** DIANA DARDAC**Asistent:** CRISTINA DIACONESCU

Asupra cererii introduse de PRIMĂRIA BĂNEASA, domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.18/26-02-2019 emis de PRIMĂRIA BANEASA;
- Act Administrativ nr.3036/11-03-2020 emis de PRIMĂRIA BANEASA;
- Act Administrativ nr.3092/11-03-2020 emis de PRIMĂRIA BANEASA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

- pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 103215
- se întărește dreptul de PROPRIETATE -DOMENIUL PRIVAT mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORASUL BANEASA, sub B.1 din cartea funciara 103215 UAT Băneasa;

Prezenta se va comunica părților:

ORASUL BANEASA
PRIMĂRIA BĂNEASA,
TUDORA ADRIANA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

09-07-2020

Digitally
signed by
Diana Dardac
Date:
2020.07.10
12:13:25
(Perafă și semnătură)

Asistent Registrator,

CRISTINA DIACONESCU

Cristina

Diaconescu

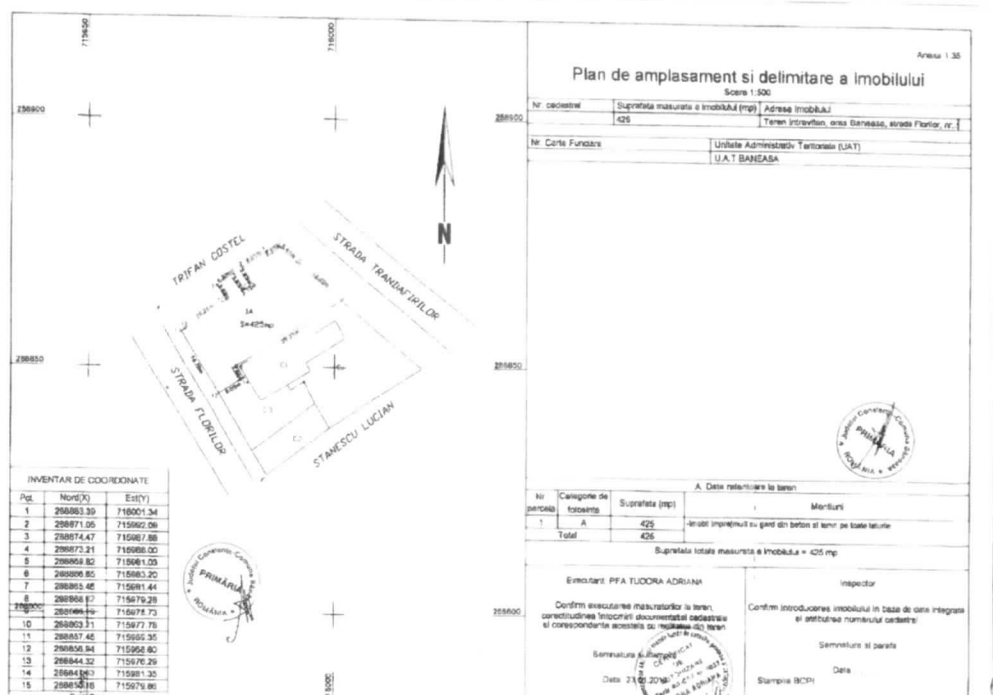
Semnat digital de
Cristina Diaconescu

Date: 2020.07.10
13:55:34 +03'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

ANEXA 3 RELEVUL PROPRIETĂȚII

TUDORA ADRIANA Semnat digital de TUDORA ADRIANA Data: 2020.04.23 12:03:16 +03'00'		Anexa 1.35
Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
103215	425	Teren intravilan, loc. Baneasa, strada Florilor, nr.3
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		U.A.T. BANEASA
A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	A	425
Total		425
Mentiuni		
-Imobil imprejmuit cu gard din lemn cu temelie din beton intre pct. 1-3 si 12-13, cu gard din lemn si constructii intre pct. 3-12 si nelingradit intre pct. 1-13		
Suprafata totala masurata a imobilului = 425 mp		
Suprafata din act = 425 mp		
Executant: PFA TUDORA ADRIANA Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura stampila autorizare Data: 12.09.2020 TUDORA ADRIANA		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCPI D.19687/2020 Mirela Stoian Semnat digital de Mirela Stoian Data: 2020.06.04 09:34:06 +03'00'

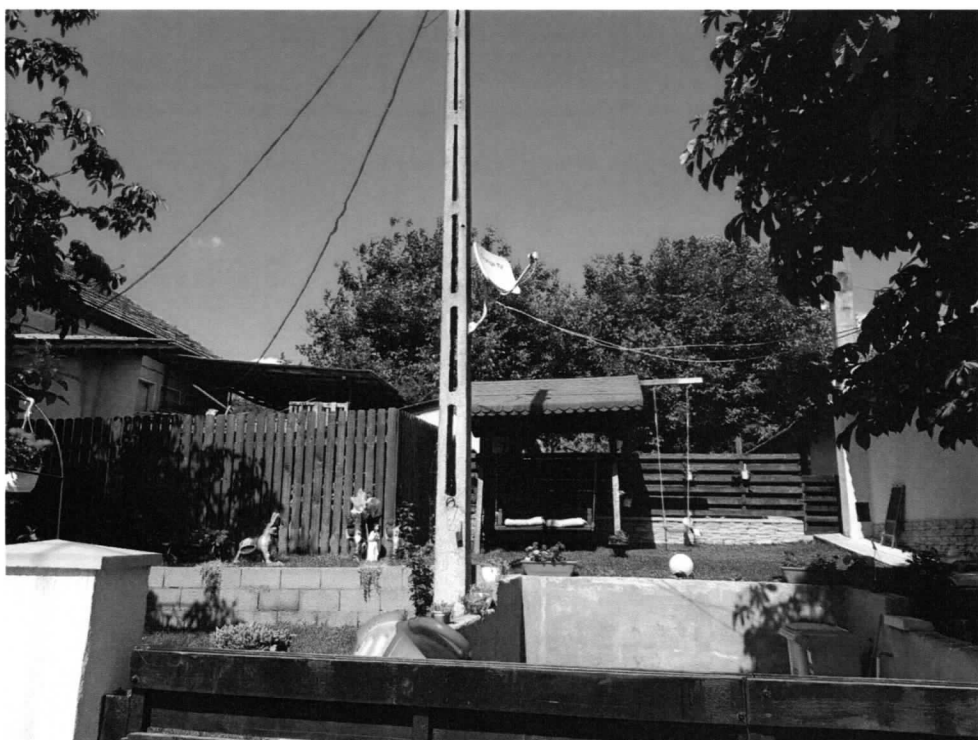


ANEXA 4 HARTA LOCALIZARE



ANEXA 5 FOTOGRAFII





ANEXA 6 COMPARABILE

Oferte de vânzare teren intravilan

Comparabila A

Oportunitate de investitie!Teren intravilan Ostrov Ostrov - Romimo.ro

Oportunitate de investitie!teren intravilan ostrov

Constanta Ostrov [Vezi pe harta](#)

23 000 EUR

0761640270

1 / 1



[Salveaza anuntul pe mai tarziu](#)

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari 65

Raporteaza



Broker

[Vezi toate anunturile](#)

Urmareste

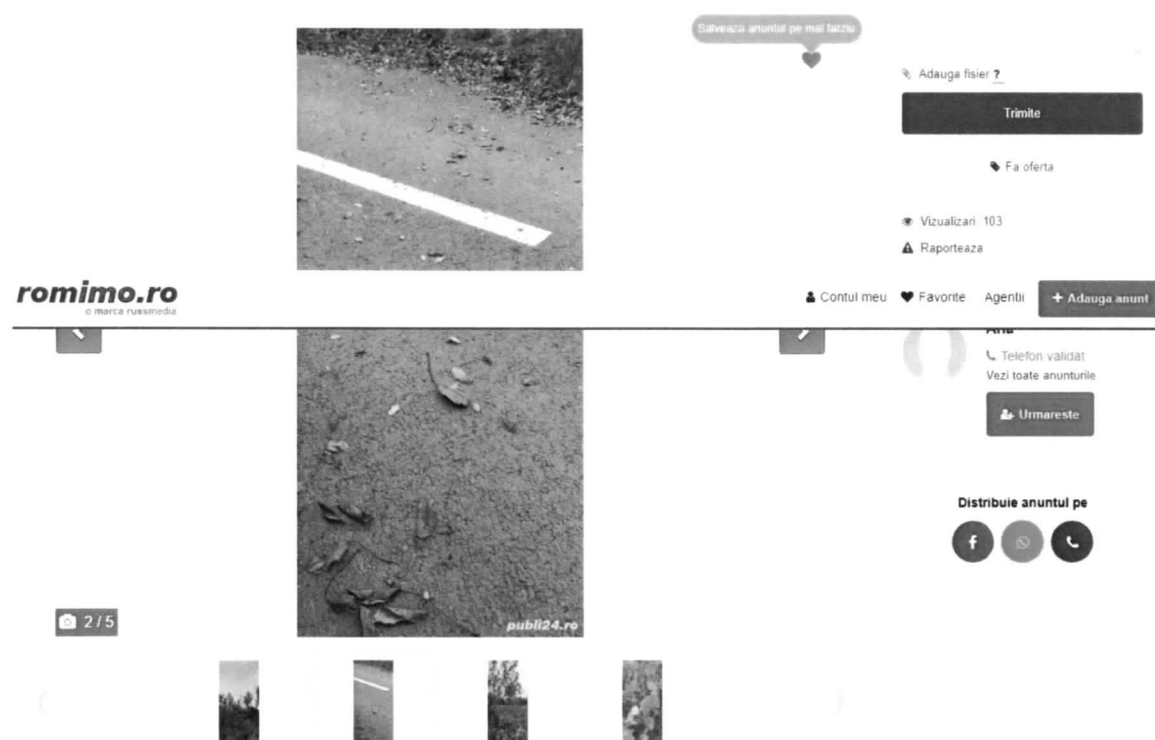
Descriere

Teren intravilan in suprafata de 3000mp ingradit cu deschidere generoasa de 100m situat la iesirea din Ostrov spre Silistra Zona viticola frumoasa ideala pentru cei ce iubesc natura si pescuitul pretabila casuta de vacanta pensiune - camin batrani avand in vedere imprejurimile Dunarea in imediata apropiere padure Lacul Bugeac in apropiere Utilitati - apa canalizare 380w Pret 23000E Detalii 076164027

Distribuie anuntul pe



Teren intravilan de vânzare în localitatea Ostrov, jud. Constanța cu suprafața de 3.000 mp. Preț de vânzare 23.000 euro.

Comparabila BVAND TEREN PTR.CONSTRUCTIE CASA IN LOC.PIETRENI JUD.CONSTANTA Pietreni - Romimo.ro

romimo.ro

Salveaza anuntul pe mai tarziu

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 103

Raporteaza

Contul meu Favorite Agentii + Adauga anunt

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

2/5

publi24.ro

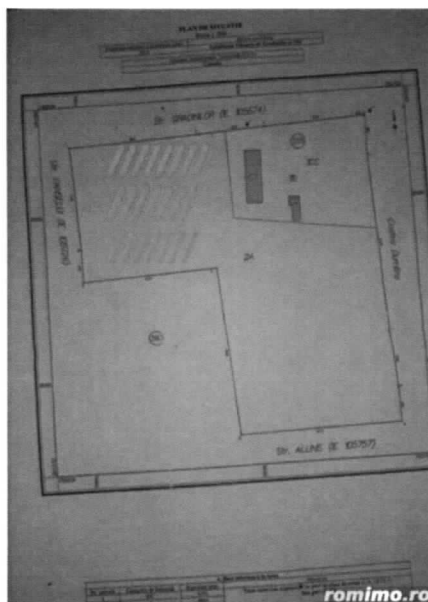
Descriere

Vand teren pentru constructie casa (1000-1200) m p. INTRAVILAN in loc Pietreni Jud CONSTANTA
Posibilitati de racordare la rețeaua de apă curentă, aflată în apropiere(in sosea)
De asemenea rețeaua de energie electrică este foarte aproape
Preț 5 euro/mp

Teren intravilan de vânzare în Pietreni, jud. Constanța cu suprafața de 1.200 mp. Preț de vânzare 5 euro/mp.

Comparabila C**Teren intravilan 1000 mp Viisoara Viisoara - Romimo.ro**

Teren intravilan 1000 mp viisoara

Constanta, Viisoara  [Vezi pe harta](#) 1/1**Descriere**

Proprietar: vand teren intravilan 1000 mp, loc Viisoara jud. Constanta, str. Gradinilor, deschidere pe colt 39 13 x 25 55, f. aproape de soseaua nationala. 8 euro/mp sau varianta de dezmembreare in 2 loturi, fiecare a 500 mp. Relatii la:

8 EUR

0724275781

[Salveaza anuntul pe masa ta](#)[Mesaj](#)[Adauga fisier ?](#)[Trimite](#)[Fa oferta](#)[Vizualizari: 6](#)[Raporteaza](#)**Cristina Maria**[Telefon validat](#)
[Vezi toate anunturile](#)[Urmareste](#)**Distribuie anuntul pe**

ANEXA 7
ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Suprafața (mp)	425 mp	3,000 mp	1,200 mp	1,000 mp
Preț de oferta/vânzare (€)		23,000 €	6,000 €	8,000 €
Preț de oferta/vânzare (€/mp)		7.67 €/mp	5.00 €/mp	8.00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1.15 €/mp	-0.75 €/mp	-1.20 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZAȚIE (€/mp)		6.52 €/mp	4.25 €/mp	6.80 €/mp
Motivare ajustare	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o corecție negativă de 15% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentând marja de negociere. Aceasta a fost obținută prin aplicarea analizei datelor secundare rezultând în urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.			
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.52 €/mp	4.25 €/mp	6.80 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru dreptului de proprietate pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.52 €/mp	4.25 €/mp	6.80 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.52 €/mp	4.25 €/mp	6.80 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de vânzare pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.52 €/mp	4.25 €/mp	6.80 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de vânzare pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile			

	utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluata.			
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.52 €/mp	4.25 €/mp	6.80 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de piață pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluata.			
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Com. Băneasa	Ostrov	Pietreni	Viișoara
Comparativ cu subiectul		locăție superioară	locăție inferioară	locăție inferioară
Cuantum ajustare (%)		-5%	3%	3%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0.33 €/mp	0.13 €/mp	0.20 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.19 €/mp	4.38 €/mp	7.00 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile sunt situate în diferite zone din punct de vedere urbanistic.			
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	425.00 mp	3,000.00 mp	1,200.00 mp	1,000.00 mp
Cuantum ajustare (%)		-45%	-30%	-28%
Cuantum ajustare (€/mp)		-2.79 €/mp	-1.31 €/mp	-1.96 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate in grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile au suprafața terenului diferită față de proprietatea analizată.			
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate in grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile au destinația terenului similară cu proprietatea analizata.			
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă pietruită	Similar	Similar	Similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru topografie/relief pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
UTILITĂȚI DISPONIBILE	energie electrică, apă pe proprietate	energie electrică, apă la limita	energie electrică, apă la limita proprietății	energie electrică, apă la limita

		proprietăți		proprietăți
Quantum ajustare (%)		5%	5%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		0.31 €/mp	0.22 €/mp	0.35 €/mp
Motivare ajustare	<i>S-au aplicat ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile nu au utilități pe proprietate.</i>			
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	deschidere la o strada	similar	similar	deschidere la doua străzi
Quantum ajustare (%)		0%	0%	-20%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	-1.40 €/mp
Motivare ajustare	<i>S-a aplicat o ajustare pentru o proprietate comparabila C utilizata în grila datelor de piață, deoarece aceasta are deschidere la doua străzi.</i>			
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-40%	-25%	-43%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-2.48 €/mp	-1.09 €/mp	-3.01 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.71 €/mp	3.28 €/mp	3.99 €/mp
Cheltuieli pt. aducerea la stadiu de teren construibil	Da - construit	Nu - liber de construcții	Nu - liber de construcție	Nu - liber de construcții
Quantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.37 €/mp	-0.33 €/mp	-0.40 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.34 €/mp	2.95 €/mp	3.59 €/mp
Motivare ajustare	<i>S-au aplicat ajustări pentru comparabilele A, B și C deoarece pe proprietatea analizată se află o construcție. Așadar, nivelul ajustărilor ține cont de costul conversiei proprietăților analizate.</i>			
Ajustare totală brută absolută	(€)	6.27 €	3.08 €	7.33 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	1.05 %	0.73 %	1.09 %
VALOARE DE PIAȚA*	2.95 €	1,256 €	, echivalent a	6,177 lei
*Conform GEV 630/art. 54, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute			Comparabila Curs valutar BNR 1 € =	B 4.9184

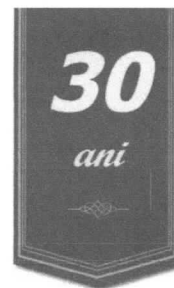


ROSA TRADE International

Valuations, Market Research, Real Estate Services & Investigations

Legitimatie ANEVAR: Nr. 0101

PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA
JUDEȚUL CONSTANȚA
INTRARE Nr. 6973
20. 21 Luna 08 Zi 10



Proces Verbal de Predare Primire

Încheiat la data de 06.08.2021, 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

PRIMĂRIA 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, 06.08.2021, Prestatorul a predat, respectiv Beneficiarul a primit, un nr. de 1 (unu) exemplar pentru raportul de evaluare:

Raport de evaluare - Comanda cu nr. 6832/04.08.2021,

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:



PRESEDINTE DE SEDINTA,
BOROICA ELENA

Am predat:

ROSA TRADE International



Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
NICOLAE LUCICA