



RAPORT DE EVALUARE



CLIENT: COMUNA BĂNEASA
Str. Narciselor nr. 6., Comuna Băneasa

Evaluarea proprietăților imobiliare

Evaluarea bunurilor mobile

SEDIUL CENTRAL

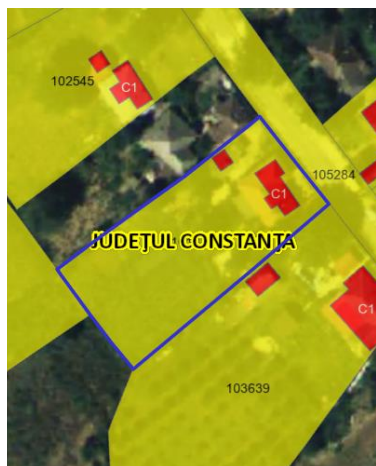
Evaluare pentru impozitare

Consultanță în negociere

Studii de fezabilitate



Nr. de înregistrare: P24096 / 24.04.2024

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

1. EVALUATOR: ROSA TRADE International SRL
<i>Legitimăție ANEVAR:</i> Nr. 0101/2024
<i>Asigurare profesională:</i> 50.000 EUR
<i>Reprezentant-funcția:</i> Dl. Remus Iuhasz - CEO Partener
<i>Expert evaluator:</i> Dl. Remus Iuhasz
<i>Parafa:</i> Nr. 13475/2024
<i>Adresa Evaluatorului:</i> • Orașul: Constanța • Str. Unirii nr. 86A • Telefon: 0722201462, Fax: 0372/898888 • E-mail: rosatrade@yahoo.com

2. CLIENT	COMUNA BĂNEASA CUI: 5408818
Adresa	• Județ: Constanța • Localitate: Băneasa • Adresa: Str. Trandafirilor, Nr. 101
Destinatarul raportului	PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	TIPUL PROPRIETĂȚII: Teren intravilan SUPRAFAȚA: 1.400 mp din măsurători și din acte *Construcțiile existente nu vor face obiectul acestui raport de evaluare.
Proprietar	COMUNA BĂNEASA
Adresa proprietății	• Județ: Constanța • Localitate: Băneasa • Adresa: Str. Narciselor nr. 6

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	8.328 EUR, echivalent 41.441 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



**Către
COMUNA BĂNEASA,**

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

TEREN INTRAVILAN

- Suprafața 1.400 mp din măsurători și din acte

, aflate în proprietatea COMUNA BĂNEASA și situată în Băneasa, Str. Narciselor nr. 6, Jud. Constanța, identificat prin număr cadastral 101880, înscris în CF nr. 101880.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	8.328 EUR echivalent 41.441 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 24.04.2024: **1 EURO = 4,9761 Lei**

CUPRINS

I. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	6
Scopul evaluării	6
Obiectul evaluării.....	6
Client:	6
Proprietar:	6
Utilizator desemnat:.....	6
Abordările de evaluare	6
Rezultatul evaluării	6
Data de referință a evaluării.....	6
Cursul de schimb RON/EUR.....	6
Numărul și data raportului	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
Identificarea și competența evaluatorului.....	7
Identificarea clientului (clienților).....	7
Identificarea altor utilizatori desemnați.....	7
Activul supus evaluării.....	8
Moneda Evaluării	8
Scopul Evaluării.....	8
Tipul valorii.....	8
Data Evaluării.....	8
Data raportului.....	9
Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	9
Responsabilitatea Față de Terți	9
Ipoteze și condiții speciale, neobișnuite sau extraordinare.....	10
Ipoteze speciale semnificative	11
Tipul raportului care va fi elaborat	11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
Declararea conformității cu SEV.....	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	15
ADRESA ȘI PROPRIETARUL	15
Descrierea și adresa	15
Proprietar și situația juridică	15
Date privind documentația cadastrală	15
Sarcini.....	15
Utilizarea actuală	15
Identificare	15

Acces	15
ANALIZA LOCAȚIEI. INFORMAȚII GENERALE	15
Zona	15
Informații specifice.....	16
TEREN	17
Identificare	17
Acces	17
Deschidere	17
Caracteristici topografice.....	17
Utilități	17
Împrejmuiuri.....	17
Vecinătăți.....	17
Indicatori urbanistici.....	17
Mențiuni	17
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)	18
V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETATII	23
Cea Mai Buna Utilizare (CMBU).....	23
Metodologia de evaluare	24
VI. CONCLUZII	26
RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	27
ANEXE	27

CERTIFICARE

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

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

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

Evaluator autorizat,

**Remus IUHASZ
ROSA TRADE International**



I. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul evaluării	Raportul de evaluare a fost întocmit la cererea destinatarului COMUNA 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. Narciselor nr. 6, Băneasa, Jud. Constanța Componenta: TEREN INTRAVILAN Suprafața 1.400 mp din măsurători și din acte
Client:	COMUNA BĂNEASA
Proprietar:	COMUNA BĂNEASA
Utilizator desemnat:	PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA
Abordările de evaluare	Evaluarea s-a realizat prin următoarele metode de evaluare: Abordarea prin piață - metoda comparația directă V_{pieță} (rotund) = 8.328 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 = 8.328 EURO echivalent 41.441 RON
Data de referință a evaluării	24.04.2024
Cursul de schimb RON/EUR	4,9761
Numărul și data raportului	P24096 / 24.04.2024

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	ROSA TRADE Internațional SRL
Sediul social:	Str. Unirii nr. 86A, Mun. Constanța, Jud. Comnstanța, România
Reprezentant legal:	Remus IUHASZ, în calitate de Administrator
E-mail:	rosatrade@yahoo.com
Telefon:	(+4) 0722 201 462
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 1882036
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J13/3460/1991
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Remus Iuhasz, legitimație nr.13475, E.I., E.P.I, E.B.M.

ROSA TRADE Internațional SRL declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

Identificarea clientului (clienților)

Clientul COMUNA BĂNEASA, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute de către COMUNA BĂNEASA, situate în localitatea Băneasa, Str. Narciselor nr. 6, Jud. Constanța,

Prezenta lucrare se adresează exclusiv COMUNA BĂNEASA în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea altor utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Activul supus evaluării

La cererea clientului, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară tip „**teren intravilan**” situată în **Județul Constanța, localitatea Băneasa, Str. Narciselor nr. 6**, constituită din:

TEREN

- Suprafața 1.400 mp din măsurători și din acte.

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

Moneda Evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,9761 LEI / 1 EUR** cursul la data evaluării. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Scopul Evaluării

Raportul a fost întocmit la cererea destinatarului COMUNA 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.

Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), paragraful 30, definiția valorii de piață este următoarea: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Valoarea de piață este exprimată în euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

Data Evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii aprilie 2024, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile

estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna aprilie 2024. Data evaluării este **24.04.2024**.

Data raportului: 24.04.2024

Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 24.04.2024 de către evaluator Remus Iuhasz. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client :

- ✓ Cerere furnizare servicii de evaluare nr. 3397/24.04.2024 / Notă comandă nr. 2;
- ✓ Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 101880, nr. cerere 108391/22.04.2024;

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 piață imobiliara locală (vânzări etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Destinatarul raportului de evaluare (COMUNA 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.publi24.ro, www.olx.ro - și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României 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.

Ipoteze și condiții speciale, neobișnuite sau extraordinare

Ipoteze

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este utilizat în concordanță cu toate autorizațiile, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, 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 experiența 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 experiența 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 semnificative

- Nu au fost identificate ipoteze speciale.

Tipul raportului care va fi elaborat

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

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.

Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Cadrul legal - Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

Definiții

Valoarea piață

Conform SEV 104 - Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Evaluator

ROSA TRADE Internațional SRL este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J13/3460/1991, cod unic de înregistrare RO 31882036 și având sediul social în Str. Unirii nr. 86A, Mun. Constanța, Jud. Constanța, România.

Abordare prin piață

Abordarea prin piață - cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Abordarea prin cost	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
Abordare prin venit	Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.
Lei sau RON	Reprezinta moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

ADRESA ȘI PROPRIETARUL

Descrierea și adresa

- Teren în suprafață totală de 1.400 mp conform actelor și conform măsurătorilor cadastrale.
- Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 101880 a localității Băneasa cu numărul cadastral 101880 pentru teren.
- Adresa proprietății este: Str. Narciselor nr. 6, Băneasa, Județ Constanța;

Proprietar și situația juridică

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

Proprietatea este deținută de COMUNA BĂNEASA, în baza:

- ✓ Cerere furnizare servicii de evaluare nr. 3397/24.04.2024 / Notă comandă nr. 2;
- ✓ Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 101880, nr. cerere 108391/22.04.2024;

Date privind documentația cadastrală

Proprietatea este înscrisă în CF nr. 101880 având nr. cad. 101880 pentru teren;

Sarcini

Conform extrasului de carte funciară nr. cerere 108391/22.04.2024, proprietatea este liberă de sarcini.

Utilizarea actuală

La data inspecției proprietatea era ocupată de Iliescu Georgeta și Sima Niculina.

Identificare

Identificarea imobilului s-a făcut după adresă și după nr. cadastral/nr. topografic 101880 prin intermediul - <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Acces

Accesul la proprietate se realizează din strada Narciselor.

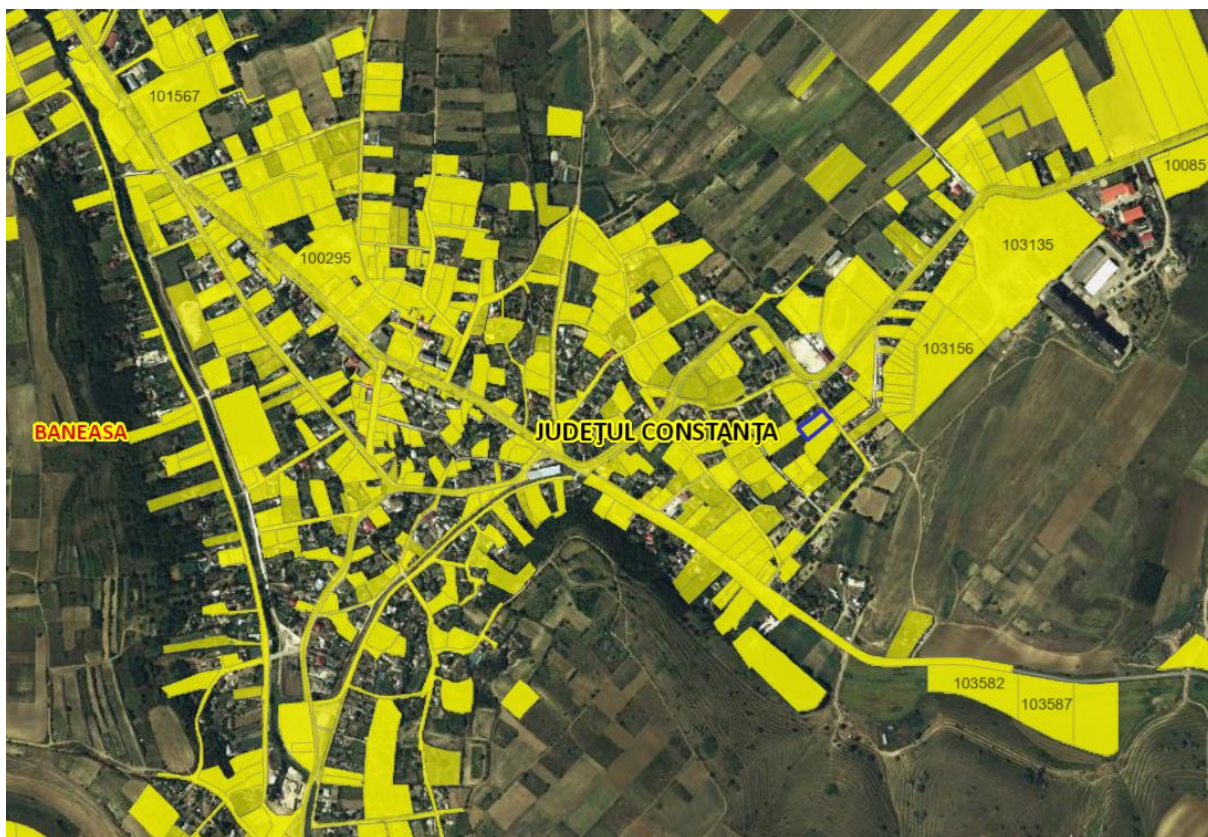
ANALIZA LOCAȚIEI. INFORMAȚII GENERALE

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

Zona

Băneasa (în trecut Parachioi, în turcă Paraköy) este o comună în județul Constanța, Dobrogea, România, formată din satele Băneasa (reședința), Făurei, Negureni și Tudor Vladimirescu. În 2004 a devenit oraș, odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 83/2004, însă a fost retrogradat la rangul de comună prin Legea nr. 37/2019.[3] Fostele sate Cărpiniș (în trecut Ghiuvegea) și Valea Țapului (în turcă Teke-Deresi) sunt incluse în componența

localității Băneasa din anul 1968 când satul Cărpiniș a fost unit cu satul Băneasa în urma reformei administrative, respectiv 1977 când satul Valea Țapului a fost desființat prin decret prezidențial.



Informații specifice.

Proprietatea este amplasată pe Str. Narciselor nr. 6 zonă predominant rezidențială, în Băneasa, jud Constanța. Drumul de acces este pietruit, cu sens dublu.

- **Tip localitate:** Rural
- **Zonă în localitate:** periferică
- **Tip zonă:** rezidențială
- **Transportul public**

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun la distanță de mers pe jos:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	

- **Puncte de interes în zonă**

Market	Piață	Școală	Parc	Poliție	Altele
Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	

TEREN

Identificare

Terenul în suprafață de 1.400 mp este identificat prin număr cadastral 101880 și număr de carte funciară 101880 și conform documentației prezentate evaluatorului este intravilan. Suprafața a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pentru Informare și reprezintă Suprafața măsurată conform GEV 630.

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

Acces

Accesul pe teren se face din strada Narciselor.

Deschidere

Număr fronturi:

Conform documentelor puse la dispoziție terenul are deschidere de 24,13 ml la strada Narciselor.

Caracteristici topografice

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

Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz ☐	Electricitate ☐	Apă ☐	Canalizare: ☐	Panouri ☐	Altele
Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Rețea ☐ Puț ☐	Rețea ☐ Fosă ☐	Solare ☐ Fotovoltaice ☐	
Termoficare ☐	Trifazic ☐			Prosumator ☐	

Împrejmui

La data inspecției terenul era nîmprejmuit.

Vecinătăți

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Indicatori urbanistici

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

Mențiuni

Nu există

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

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

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

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

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

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

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

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

Piața rezidențială în trimestrul IV 2023

Contextul pieței imobiliare

Anul 2023 a fost marcat de evenimente excepționale care au afectat economia și societatea, dar și de o revenire spectaculoasă a cererii și tranzacțiilor imobiliare în ultimul trimestru, pe fondul modificărilor fiscale anunțate pentru 2024.

Cererea și oferta de locuințe

Cererea pentru achiziția de locuințe a crescut cu 22% la nivel național și cu 28% în cele șase mari orașe analizate, în timp ce oferta a scăzut cu 25%, respectiv 33%, generând un deficit de acoperire a cererii și o presiune asupra prețurilor.

Evoluția prețurilor

Prețul mediu solicitat pentru apartamentele de vânzare a crescut cu 4,7% la nivel național și cu 1,4% în Cluj-Napoca, orașul cu cele mai scumpe locuințe din țară. Bucureștiul a înregistrat o scădere ușoară a prețurilor, cu 2,5%, în timp ce Brașovul a avut cea mai mare creștere, cu 5,2%.

Vânzări (nivel național)

Cererea pentru achiziția de apartamente și case

119.300
potențiali cumpărători
T4 2022

21,7%
evoluție

145.200
potențiali cumpărători
T4 2023

Ofertă pentru achiziția de proprietăți rezidențiale

155.800
locuințe
T4 2022

-25,2%
evoluție

116.600
locuințe
T4 2023

Preț mediu pentru achiziția de proprietăți rezidențiale

1.432
euro/mp util
T4 2022

4,7%
evoluție

1.500
euro/mp util
T4 2023

Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCP)

181.450
imobile
T4 2022

3,3%
evoluție

187.500
imobile
T4 2023

45.500
unități individuale
T4 2022

9,2%
evoluție

49.700
unități individuale
T4 2023

Finanțarea locuințelor

Creditele noi acordate pentru locuințe au crescut cu 27% în primele 11 luni ale anului 2023, comparativ cu aceeași perioadă din 2022, pe fondul reducerii indicelui de referință pentru creditele consumatorilor (IRCC) și al apariției unor oferte atractive de credite ipotecare. Previziunile macroeconomice arată o îmbunătățire a contextului în care vor fi luate deciziile de achiziții imobiliare în 2024.

Finante (nivel național)

Credite noi acordate gospodăriilor populației,
pentru locuințe (sursă: BNR)

5,2
miliarde lei
T4 2022



6,6
miliarde lei
octombrie-noiembrie 2023

Valori medii pentru creditele noi
acordate (sursă: Imobiliare.ro Finance)

329.325
rata medie 1.061 lei
T4 2022



325.823
rata medie 1.780 lei
T4 2023

Indicele de referință pentru creditele
consumatorilor (IRCC, sursă: BNR)

5,98%
T4 2022



5,90%
T4 2023

Închirierea locuințelor

Cererea pentru închirierea de locuințe a crescut cu 13% la nivel național și cu 12,9% în cele șase mari orașe, în timp ce oferta a scăzut cu 16,6%, respectiv 33%. Prețul mediu solicitat pentru închirierea de locuințe a crescut cu 11,1% la nivel național și cu 1,2% în București, orașul cu cele mai scumpe chirii din țară.

Închirieri (nivel național)

Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

66.700
potențiali chiriași
T4 2022

12,9%
evoluție

75.300
potențiali chiriași
T4 2023

Ofertă pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

73.600
locuințe
T4 2022

-16,6%
evoluție

61.400
locuințe
T4 2023

Preț mediu/unitate pentru închirierea de proprietăți rezidențiale

450
euro/lună
T4 2022

11,1%
evoluție

500
euro/lună
T4 2023

*Sursa - market360.imobiliare.ro

În ceea ce privește **evoluția terenurilor** în România, iată câteva aspecte relevante:

Tendențe generale:

- **Creștere moderată a prețurilor:** Prețurile terenurilor au continuat să crească în trimestrul 4 2023, dar cu o rată mai moderată decât în anii precedenți.
- **Cerere constantă:** Cererea pentru terenuri a rămas constantă, fiind susținută de factori precum creșterea economică, urbanizarea și migrația internă.
- **Diferențe regionale:** Există diferențe semnificative de prețuri și cerere între regiuni, zonele urbane și preurbane fiind mai atractive decât zonele rurale.

Segmente specifice:

- **Terenuri agricole:** Prețurile terenurilor agricole au crescut ușor, fiind influențate de factorii precum subvențiile agricole, cererea din partea investitorilor străini și schimbările climatice.
- **Terenuri industriale:** Cererea pentru terenuri industriale a crescut semnificativ, datorită dezvoltării sectorului industrial și logistic.
- **Terenuri pentru construcții:** Prețurile terenurilor pentru construcții au crescut în zonele urbane și preurbane, fiind influențate de cererea tot mai mare pentru locuințe și spații comerciale.

Provocări:

- **Accesibilitate:** Prețurile ridicate ale terenurilor pot limita accesul la proprietate pentru anumite categorii de persoane.
- **Infrastructură:** Lipsa infrastructurii adecvate în anumite zone poate reduce atractivitatea terenurilor.
- **Reglementări:** Reglementările urbanistice și de mediu pot influența semnificativ dezvoltarea pieței imobiliare a terenurilor.

Perspective:

Se estimează că piața imobiliară a terenurilor din România va continua să crească în următorii ani, dar cu o rată mai moderată. Creșterea economică, urbanizarea și migrația internă vor continua să fie factori importanți care vor susține cererea pentru terenuri.

Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de imobilele rezidențiale (teren) situate în zona mediană a loc. Băneasa.

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.

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

Zona în care este situată proprietatea beneficiază de suprafețe mari acoperite de parcuri și alte amenajări urbanistice destinate petrecerii în condiții optime a timpului liber, ceea ce contribuie la confortul locuitorilor, crescând atractivitatea zonei. De asemenea, apropierea

de centre administrative, comerciale, educaționale și de sănătate publică, precum și existența unei rețele eficiente de transport în comun determină o atractivitate ridicată a

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

Având în vedere specificul zonei din punct de vedere al mărimii, atractivității și accesului la surse media, ofertele de proprietăți similare disponibile în mod public sunt rare/ lipsesc, dar anticipăm că ele sunt sporadice și făcute cunoscute în mod informal pe Piață locală.

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 moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind medie, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere este ușor inferioară ofertei. Putem vorbi așadar de o piață a cumpărătorului, cu un număr mediu de tranzacții, marje moderate de negociere și perioade medii 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 9-16 luni.

Echilibrul pieței

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

V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETATII

Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

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

Metodologia de evaluare

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

În cazul de față au fost parcurse următoarele etape:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. CONCLUZII

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

1. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. Valoarea se refera la teren la data evaluării, așa cum se prezinta la această dată, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor, avizelor, licențelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
3. Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
4. Valoarea opinată se referă la întreaga proprietate imobiliară, așa cum a fost descrisa în prezentul raport;
5. Opinia finală a fost exprimată în lei și în valută la cursul de schimb BNR de 4,9761 lei / 1 EUR din data de 24.04.2024;
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 Romania).

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Rezultatele obținute:

- abordarea prin metoda comparației directe: 8.328 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	8.328 EUR, echivalent cu 41.441 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR:

Remus IUHASZ

ROSA TRADE International

STAMPILA DE EVALUATOR

și

SEMNATURA

**ANEXE**

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

ANEXA 1
DOCUMENTE CARE ATESTA DREPTUL DE PROPRIETATE

ROMANIA JUDETUL CONSTANTA
COMUNA BANEASA
PRIMARIA BANEASA
Str. Trandafirilor nr.101

Nr. 3397 / 24. 04.2024

CATRE:

ROSA TRADE INTERNATIONAL SRL

NOTA DE COMANDA NR.2

CERERE DE FURNIZARE SERVICII DE EVALUARE

CĂTRE: ROSA TRADE INTERNATIONAL SRL, RO1882036, J13/3460/1991

Primăria Băneasa, cu sediul în Județul Constanța, Localitatea Băneasa, strada Trandafirilor, nr. 101, în baza contractului nr.1957/11.03.2024, vă solicită furnizarea de servicii de evaluare pentru bunurile mobile/imobile descrise în continuare:

1. Imobil teren, situat în strada Narciselor, nr. 6, localitatea Băneasa, jud. Constanța, având nr. cadastral 101880 în suprafața de 1400 mp.

Scopul solicitării serviciilor de evaluare este: estimarea valorii imobilului în scopul vânzării.

ACHIZITOR/PRIMAR,



Consilier achiziții publice,

OSMAN NADIA

ANEXA 2 EXTRAS DE CARTE FUNCIARA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101880 Băneasa

Nr. cerere	108391
Ziua	22
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166553192



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baneasa, Str NARCISELOR, Nr. 6, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101880	1.400	Constructia C1 inscisa in CF 101880-C1; Constructia C2 inscisa in CF 101880-C2;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10402 / 17/04/2014		
Act Administrativ nr. 8, din 30/01/2014 emis de C.L. BANEASA (act administrativ nr. 3484/15-04-2014 emis de PRIMARIA BANEASA; act notarial nr. 326/27-10-1989 emis de NOTARIATUL DE STAT MEDGIDIA; act notarial nr. 50/14-05-2013 emis de BNP MARIN PUTANU);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAS BANEASA, CIF:5408818, - PROPRIETATE PRIVATA		

C. Partea III. SARCINI .

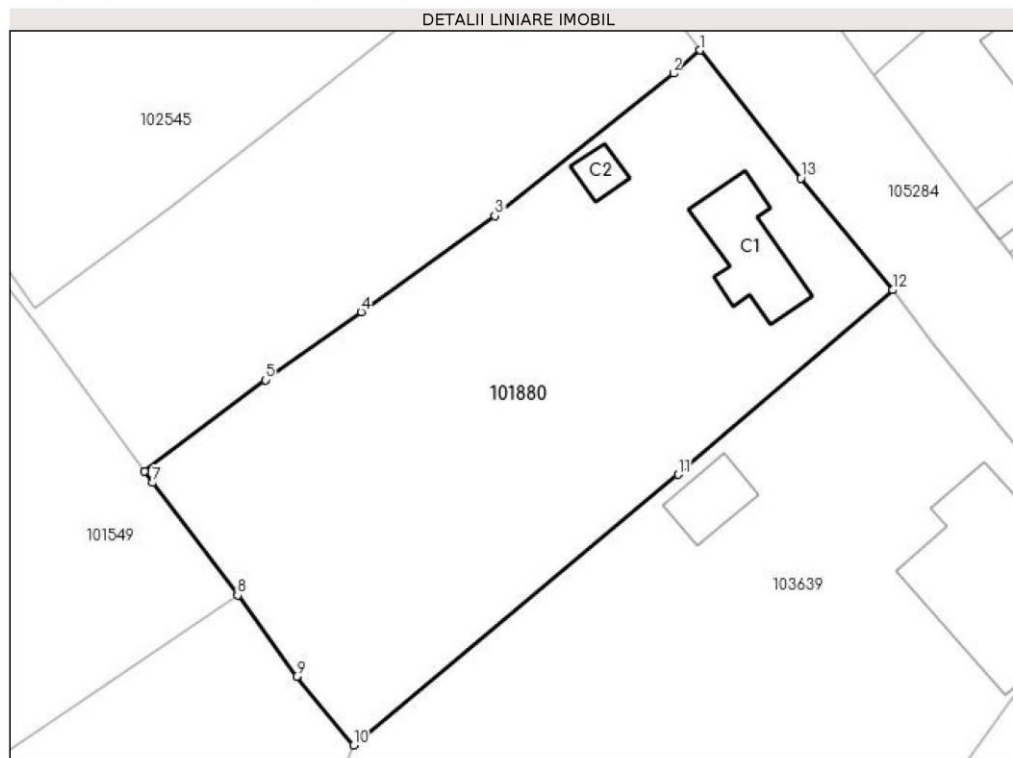
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 101880 Comuna/Oraș/Municipiu: Băneasa

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101880	1.400	

* 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	curți construcții	DA	360	-	-	-	Imobil împrejmuit cu gard de beton și lemn între punctele 1-3-5, gard de plasa între punctele 5-9-1.
2	arabil	DA	1.040	-	-	-	Imobil împrejmuit cu gard de beton și lemn între punctele 1-3-5, gard de plasa între punctele 5-9-1.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.764
2	3	17.932
3	4	12.922
4	5	9.237

Carte Funciară Nr. 101880 Comuna/Oraș/Municipiu: Băneasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	11.871
6	7	1.107
7	8	11.065
8	9	7.895
9	10	6.978
10	11	33.176
11	12	22.212
12	13	11.348
13	1	12.783

** 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.

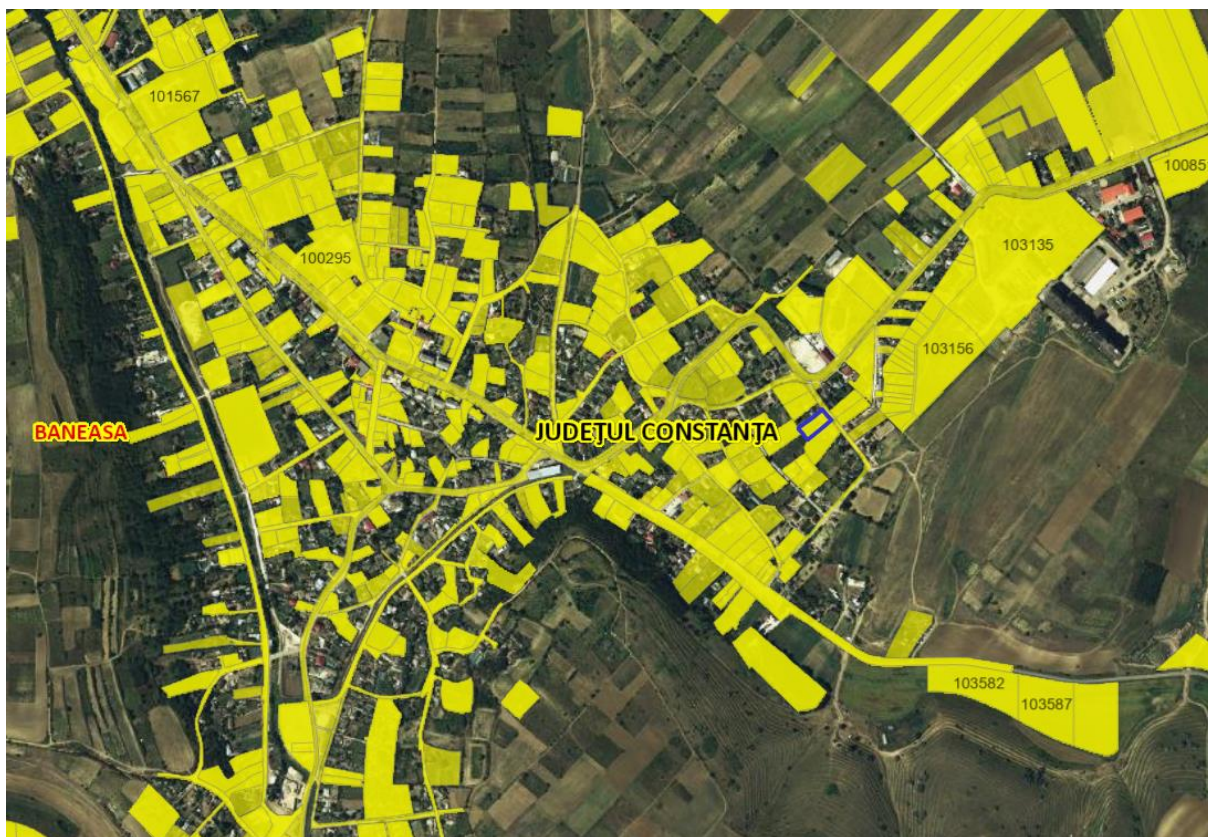
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/04/2024, 10:07

ANEXA 3 HARTA LOCALIZARE



ANEXA 5 FOTOGRAFII



**ANEXA 6
COMPARABILE****Proprietăți comparabile la vânzare****Comparabila A****Vand teren intravilan • Pestera, Constanta - Publi24**

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

**Vand teren intravilan 2000 mp in comuna Pestera, jud
Constanta**📍 Constanta, Pestera 📍 [Vezi pe hartă](#)**16 000 EUR**

Valabil din 19.02.2024 20:42:20

Descriere

vand teren intravilan, in comuna PESTERA, judet Constanta, la 15 km de Medgidia, terenul este imprejmuit cu gard de plasa, doua porti mari pentru masini mari si utilitaje, si o poarta mica pentru pietoni, nu are utilitati trase, terenul este la 20 metri fata de soseaua principala. in coasta terenului este si o pestera unde se poate face o crama. relatii la telefon

Vezi detalii pe www.romimo.ro**0726057837****Anunțuri recomandate****Vand teren Mamaia Nord!**

📍 Navodari

245 000 EUR**Teren intravilan Navodari la
Lac**

📍 Navodari

57 000 EUR**Teren intravilan Loc Tuzla
zona Lacul Techirghiol**

📍 Tuzla

30 EUR**Teren intravilan in
localitatea Tuzla**

📍 Tuzla

57 EUR**Teren in
in loca**

📍

3**0726057837**Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📄 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 276

🚩 Raportează

**tudor**

📞 Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Teren de vânzare în localitatea Peștera cu suprafața de 2000 mp. Preț de vânzare 16.000 euro.

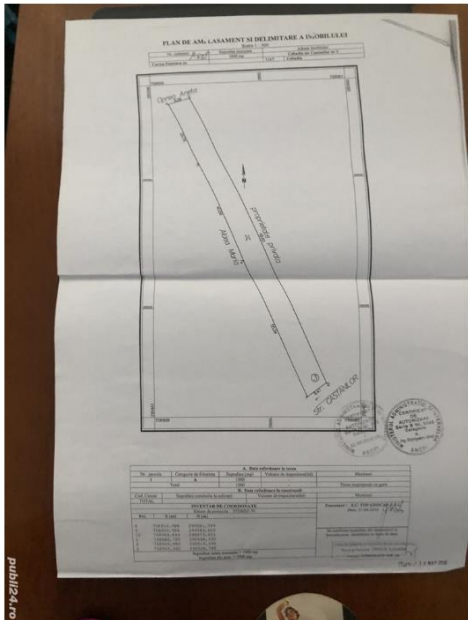
Comparabila B**Vand teren intravilan • Cobadin, Constanta - Publi24**

Teren intravilan

10 000 EUR negociabil

Constanta, Cobadin [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 29.02.2024 18:44:24



0721114040

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 212

Raportează

Marian Buisteanu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

[f](#) [wa](#) [e](#)

Descriere

1000mp acte la zi -utilități la porta

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0721114040

Anunțuri recomandate

Teren de vânzare în localitatea Cobadin cu suprafața de 1000 mp. Preț de vânzare 10.000 euro.

Comparabila C**Vand teren intravilan • Cobadin, Constanta - Publi24**

Vând teren intravilan pentru construcție casă, în Cobadin, jud. CT, 1282 metri pătrați, 16.000 euro

Constanta, Cobadin Vezi pe hartă

Valabil din 01.03.2024 14:35:22

16 000 EUR

0729912390

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 2411

Raportează

VALENTINA DURAC

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email



1 / 6

publi24.ro



Descriere

Vând teren intravilan în Cobadin. Suprafața este de 1282 metri pătrați. Poate fi folosit pentru construcție, are ieșire la strada principală (Bradului), drum asfaltat.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0729912390

Teren de vânzare în localitatea Cobadin cu suprafața de 1282 mp. Preț de vânzare 16.000 euro.

ANEXA 7
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparație	Subiect	Comparabil a A	Comparabil a B	Comparabil a C
Suprafața (mp)	1,400 mp	2,000 mp	1,000 mp	1,282 mp
Preț de oferta/vânzare (€)		16,000 €	10,000 €	16,000 €
Preț de oferta/vânzare (€/mp)		8.00 €/mp	10.00 €/mp	12.48 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.80 €/mp	-1.00 €/mp	-1.25 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZAȚIE (€/mp)		7.20 €/mp	9.00 €/mp	11.23 €/mp
Motivare ajustare	Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o corecție negativă de 10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentând marja de negociere. Aceasta a fost obținută prin aplicarea analizei datelor secundare rezultând în urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertanți și agenți imobiliari.			
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		7.20 €/mp	9.00 €/mp	11.23 €/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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		7.20 €/mp	9.00 €/mp	11.23 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		7.20 €/mp	9.00 €/mp	11.23 €/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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		7.20 €/mp	9.00 €/mp	11.23 €/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 PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		7.20 €/mp	9.00 €/mp	11.23 €/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	Loc. Băneasa	Loc. Peștera	Loc. Cobadin	Loc. Cobadin
Comparativ cu subiectul		locație superioară	locație superioară	locație superioară
Cuantum ajustare (%)		-15%	-35%	-35%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1.08 €/mp	-3.15 €/mp	-3.93 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.12 €/mp	5.85 €/mp	7.30 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele folosite în grila datelor de piață deoarece acestea sunt localizate în zone diferite din punct de vedere urbanistic.			
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	1,400.00 mp	2,000.00 mp	1,000.00 mp	1,282.00 mp
Cuantum ajustare (%)		-5%	5%	2%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0.31 €/mp	0.29 €/mp	0.15 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru toate proprietățile comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece proprietățile comparabile au suprafața terenului diferita fata de proprietatea analizata.			
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile au destinația terenului similară cu proprietatea analizata.			
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă asfaltata	stradă pietruita	stradă pietruita	stradă asfaltata
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.61 €/mp	0.59 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru cele două proprietăți comparaile A și B utilizate în grila datelor de piață deoarece aceste au acces la strada pietruită.			
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 proprietatii	energie electrică, apă la limita proprietatii	energie electrică, apă la limita proprietatii
Cuantum ajustare (%)		3%	3%	3%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.18 €/mp	0.18 €/mp	0.22 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru celel trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață deoarece aceste au utilități la limita proprietății.			
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar

Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	<i>Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile sunt similare cu proprietatea analizată.</i>			
Total ajustare caracteristici fizice (%)		8%	18%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.49 €/mp	1.05 €/mp	0.37 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.61 €/mp	6.90 €/mp	7.67 €/mp
Cheltuieli pt. aducerea la stadiu de teren construibil	Construit	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.66 €/mp	-0.69 €/mp	-0.77 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.95 €/mp	6.21 €/mp	6.90 €/mp
Motivare ajustare	<i>S-au aplicat ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață deoarece acestea sunt libere de construcție.</i>			
Ajustare totală brută absolută	(€)	3.33 €	5.95 €	5.43 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	0.51 %	0.81 %	0.55 %
VALOARE DE PIAȚA*	5.95 €	8,328 €	, echivalent a	41,441 lei
*Conform GEV 630 selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căruia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute			Comparabila Curs valutar BNR 1 € =	A 4.9761

Introduceți text aici

Compartimentului Urbanism, Protecție Civilă,
Monitorizare Servicii Publice
, Domeniul Public Și Privat
INSPECTOR,
DOROIMAN NICUSOR DANIEL