



Nr. de înregistrare: P23066 / 06.06.2023

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ



1. EVALUATOR: ROSA TRADE International SRL
Legitimatie ANEVAR: Nr. 0101/2023
Asigurare profesională: 50.000 EUR, nr. 43905
Reprezentant-funcția: Dl. Remus Iuhasz - CEO Partener
Expert evaluator: Dl. Remus Iuhasz
Parafa: Nr. 13475/2023
Adresa Evaluatorului:
• Orașul: Constanța
• Str. Unirii nr. 86A
• Telefon: 0723825826, Fax: 0372/898888
• E-mail: office@rosatrade.ro

2. CLIENT	COMUNA BĂNEASA CUI: 5408818
Adresa	- Județ: Constanța - Localitate: Băneasa - Adresa: Str. Trandafirilor nr. 101
Destinatarul raportului	COMUNA BĂNEASA

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	TIPUL PROPRIETĂȚII: Teren intravilan SUPRAFAȚA: 63 mp din măsurători *Construcțiile existente nu vor face obiectul acestui raport de evaluare.
Proprietar	COMUNA BĂNEASA
Adresa proprietății	- Județ: Constanța - Localitate: Băneasa - Adresa: Str. Pieții nr. FN

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	271 EUR, echivalent 1.347 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



**Către
COMUNA BĂNEASA,**

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

TEREN INTRAVILAN

- Suprafața 63 mp din măsurători

, aflate în proprietatea COMUNA BĂNEASA și situată în Băneasa, Str. Pieții nr. FN , Jud. Constanța.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	271 EUR echivalent 1.347 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 06.06.2023: **1 EURO = 4,9615 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	13
Transportul public	13
Puncte de interes	13
TEREN	14
Identificare	14
Acces	14
Deschidere	14
Caracteristici topografice	14
Utilități	14
Împrejmuiți	14
Vecinătăți	14
Indicatori urbanistici	14
Mențiuni	14
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)	15
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 EVALUĂRII

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. Pieții nr. FN , Băneasa, Jud. Constanța Componenta: TEREN INTRAVILAN Suprafața 63 mp din măsurători
Metodele de evaluare	Evaluarea s-a realizat prin următoarele metode de evaluare: Abordarea prin metoda comparația directă V_{pieță} (rotund) = 271 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 = 271 EURO echivalent 1.347 RON
Data de referință a evaluării	06.06.2023
Cursul de schimb RON/EUR	4,9615
Numărul și data raportului	P23066 / 06.06.2023

II. PREMISELE EVALUĂRII

Obiectul Evaluării

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

TEREN

- Suprafața 63 mp din măsurători.

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

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.

Clientul și Destinatarul Lucrării (Instrucțiunile Evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează COMUNA 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 COMUNA BĂNEASA asupra proprietății subiect, așa cum a fost indicat de către client prin documentele puse la dispoziție:

- Notă de comandă nr. 4967/06.06.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 105302, nr. cerere 17071/04.04.2023;

Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate

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

Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

SEV 100 - Cadru general (IVS 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
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Cadrul legal – Legislația în vigoare

Inspekția Proprietății

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 06.06.2023 de către evaluator Remus Iuhasz. La data inspekției, proprietatea analizată era liberă de sarcini.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat exterior și interior proprietatea 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 iunie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2023. Data evaluării este **06.06.2023**.

Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,9615 RON / 1 EUR** cursul la data evaluării. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică etc.).

Modalități și Termene de Plata

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

Responsabilitatea Față de Terți

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

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

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

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

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

Sursele de Informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițele și suprafețele proprietății;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații de la destinatar;
- Posibilități de delimitare fizică și funcționare independentă atât ca suprafețe cât și ca utilități;
- Informații privind piața imobiliară locală (vânzări etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Destinatarul raportului de evaluare (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).

IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE

IPOTEZE

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

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

- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este utilizat în concordanță cu toate autorizațiile, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de 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 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 63 mp conform măsurătorilor cadastrale.
- Adresa proprietății este: Str. Pieții nr. FN, 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:

- Notă de comandă nr. 4967/06.06.2023;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 105302, nr. cerere 17071/04.04.2023;

Date privind documentația cadastrală

Conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului proprietatea analizată are nr. cadastral 105302;

Sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 17071 din 04.04.2013 se notează intabularea dreptului de folosință pentru Chindriș Nicoleta și Chindriș Marcel .

Utilizarea actuală

La data inspecției proprietatea era ocupată de Vețeanu Anișoara și Vețeanu Radu cu drept de folosință asupra terenului .

Identificare

Identificarea imobilului s-a făcut după adresă și după nr. cadastral/nr. topografic 105302 prin intermediul - <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Acces

Accesul la proprietate se realizează direct din stradă Pieții.

ANALIZA LOCAȚIEI. INFORMAȚII GENERALE

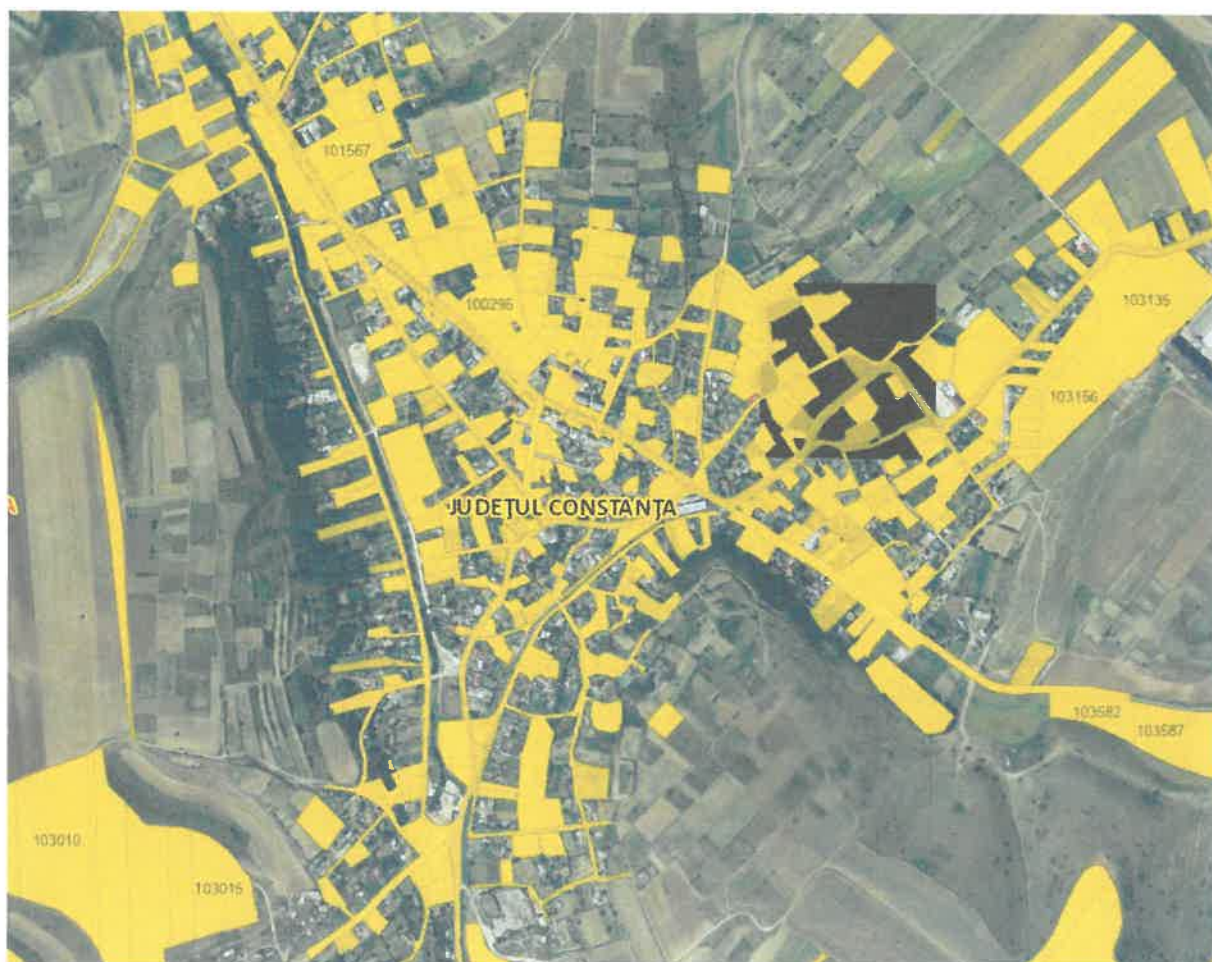
Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 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

Localitatea Băneasa este atestată istoric în jurul anului 1750, fiind inițial un punct de întâlnire al negustorilor care traversau ținutul Dobrogei, din stânga Dunării, sat care purta numele Parachioi (satul cu bani). Din anul 1850 este atestată ca localitate cu statut juridic, respectiv comună, având biserică în anul 1850 și școală românească la 1869.

În anul 2004, prin Legea nr. 83/2004 privind declararea ca orașe a unor comune publicată în Monitorul Oficial nr. 310/7.04.2004, comuna Băneasa, județul Constanța, a fost declarată oraș având ca sate aparținătoare orașului satele Negureni, Făurei, Tudor Vladimirescu.

În anul 2019, prin Legea nr. 37 din 17 ianuarie 2019 privind trecerea orașului Băneasa, județul Constanța, la rangul de comună, publicată în Monitorul Oficial nr. 54/21.01.2019, orașul Băneasa, județul Constanța, trece la rangul de comună, deținut anterior intrării în vigoare a Legii nr. 83/2004 pentru declararea ca orașe a unor comune.



**Informații specifice. Amplasarea**

Proprietatea este amplasată pe Str. Pieții nr. FN zonă predominant rezidențială, în Loc. Băneasa, jud Constanța. Drumul de acces este asfaltat.

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:

- locuințe rezidențiale;

TEREN

Identificare

Terenul în suprafață de 63 mp și conform documentației prezentate evaluatorului este intravilan. Suprafața a fost preluată din Planul de situație 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 Pieții.

Deschidere

Număr fronturi:

Terenul are deschidere de 5.80 ml la str. Pieții.

Caracteristici topografice

Terenul are o formă regulată și este plan.

Utilități

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

Împrejmui

La data inspecției terenul era împrejmu

Vecinătăți

N: Marin Stănel; S: Tantar Lucian; V: teren C.L. Băneasa; E: Str. Pieții.

Indicatori urbanistici

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

Mențiuni

Nu există

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

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

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

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

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

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

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

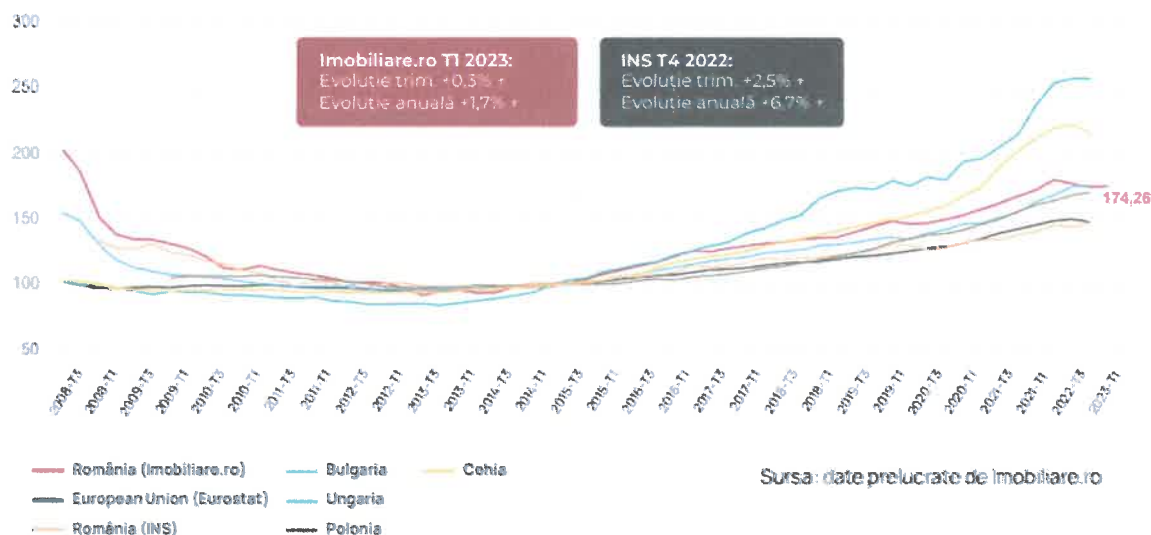
Am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN T1 2023

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat ușor, în medie, cu 0,3% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o creștere de 1,7%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de ușoară scădere a prețurilor. În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimul trimestru din 2022, o apreciere trimestrială de 2,5% și, respectiv, o creștere anuală de 6,7%.

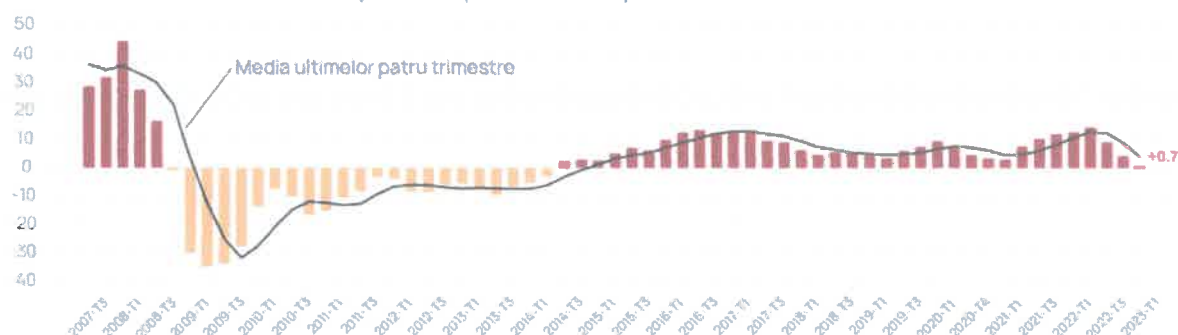
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100), date trimestriale



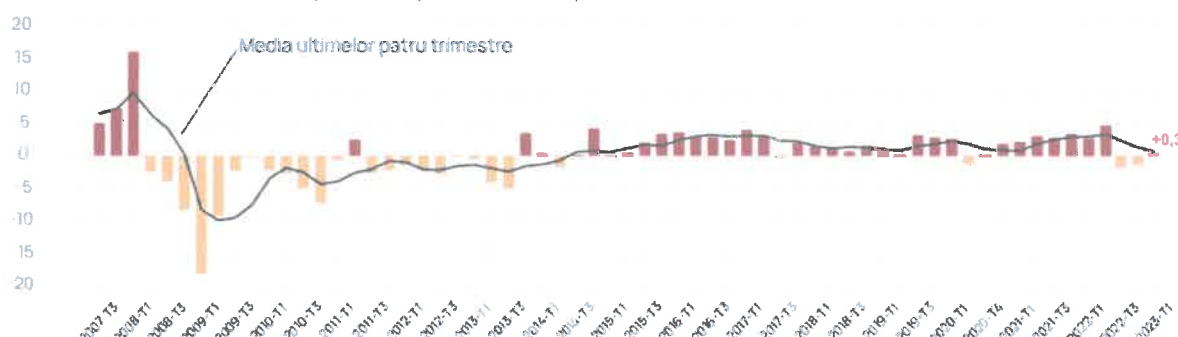
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la -1,8% în trimestrul trei al anului 2022 și, respectiv, la -1,4% în ultimul trimestru, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în primul trimestru din 2023 o ușoară apreciere în valoare de 0,3%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o creștere de 0,7%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



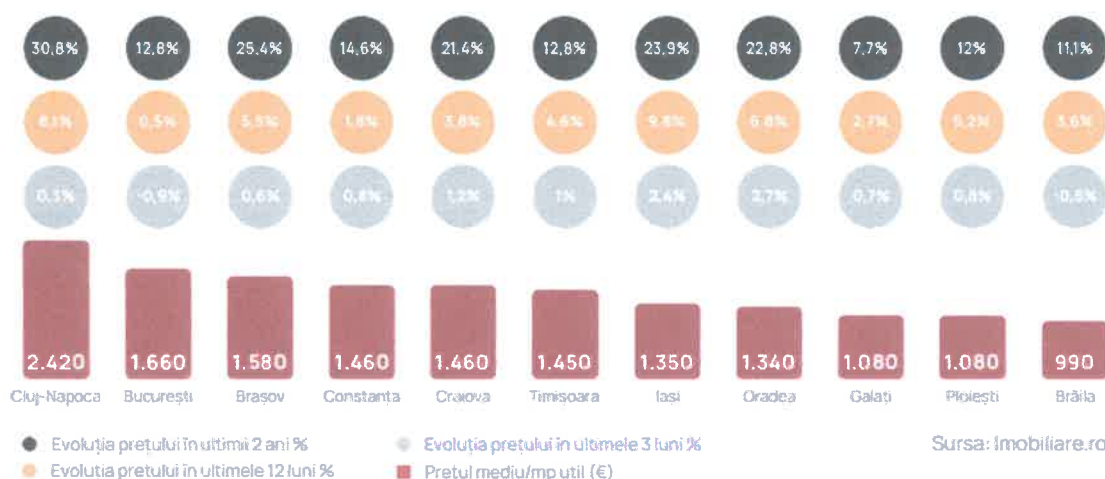
EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



SITUAȚIA ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE

Cu o valoare de 2.420 euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând în primul trimestru din 2023 o creștere ușoară de 0,3%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de 8,1% în ultimul an și un avans de 30,8% în ultimii doi ani. Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.660 de euro pe metru pătrat util și un regres de 0,9% în primele trei luni din 2023, și respectiv un avans anual de 0,5% și o creștere de 12,8% în ultimii doi ani. După un avans de 0,6% în T1 2023 și de 5,5% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metru pătrat util. Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T1 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Craiova (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Iași (1.350 €/mp), Oradea (1.340 €/mp), Galați (1.080 €/mp) și Ploiești (1.080 €/mp).

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



În Constanța, apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral costă, în medie, 1.702 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei aprecieri trimestriale de 9,1% și, respectiv, unui avans anual de 7,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.502 euro pe metru pătrat, ceea ce înseamnă o ușoară creștere a prețurilor în ultimele trei luni și o creștere de 2,1% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzători ajunge la 1.341 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,8% față de trimestrul anterior și în creștere cu 4,1% la 12 luni.

Constanța

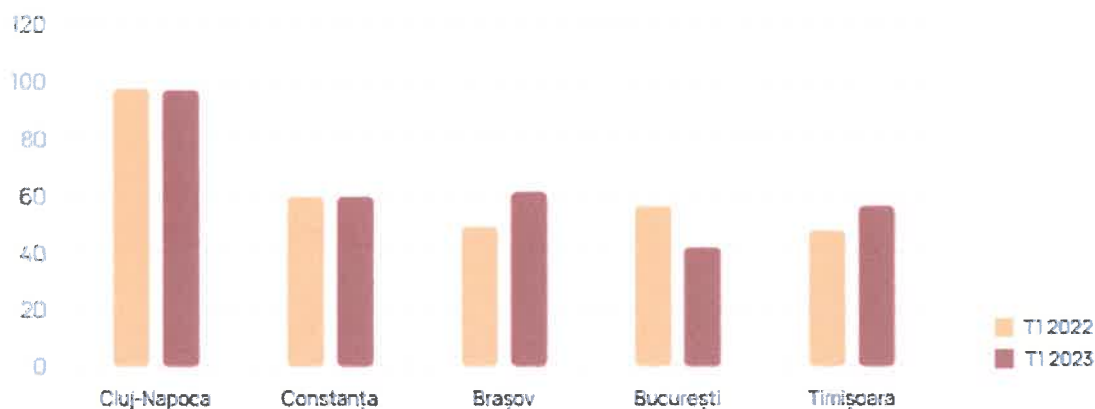
7,8%	2,1%	4,1%
9,1%	0,1%	0,8%
1.702 €	1.502 €	1.341 €
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

PERIOADA DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR

Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, București poate fi considerat, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național. Acest centru regional este urmat, din acest punct de vedere, de Timișoara, Constanța, Brașov, și, respectiv, Cluj-Napoca. Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul ianuarie-martie 2023, de 41.5 zile, iar în trimestrul I din 2022 a fost de 56 de zile. O creștere semnificativă a

perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul trecut și în Brașov, unde acest indicator a ajuns la 61 de zile (față de 49 zile în perioada similară din 2022). În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a crescut de la 47.5 de zile în trimestrul I din 2022 la 56 de zile în perioada similară din 2023. În Constanța, în perioada ianuarie - martie 2023, o locuință este tranzacționată, în medie, în 59 de zile (valoare ce reprezintă o stagnare a perioadei, comparativ cu anul anterior). În Cluj-Napoca, acest indicator a scăzut ușor, de la 97 de zile (în T1 2022) la 96.5 de zile, în T1 2023.

PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE (APARTAMENTE ȘI CASE)

Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie pe un curs descendent în toate piețele. Astfel, în T1 2023, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 12%. Tendința descendentă este valabilă pentru toate piețele analizate, cea mai mare scădere (-23%) având loc în Iași, iar cea mai mică (-2%) în Cluj-Napoca. În primul trimestru din 2023 aproximativ 124.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării. Comparativ cu trimestrul trecut, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din 2023, cu 21.5% mai ridicat la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, cinci din șase orașe analizate au consemnat creșteri, respectiv București (+32,5%), Cluj-Napoca (+30,1%), Timișoara (+8,4%), Iași (+6,3%), Brașov (+2,1%). Singurul oraș care a înregistrat o scădere a interesului pentru achiziția de locuințe a fost Constanța (-1,9%).

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

case și apartamente - noi și vechi



* Prin cerere ne referim la potențiali cumpărători care au generat leaduri pentru proprietățile la vânzare în portalul imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

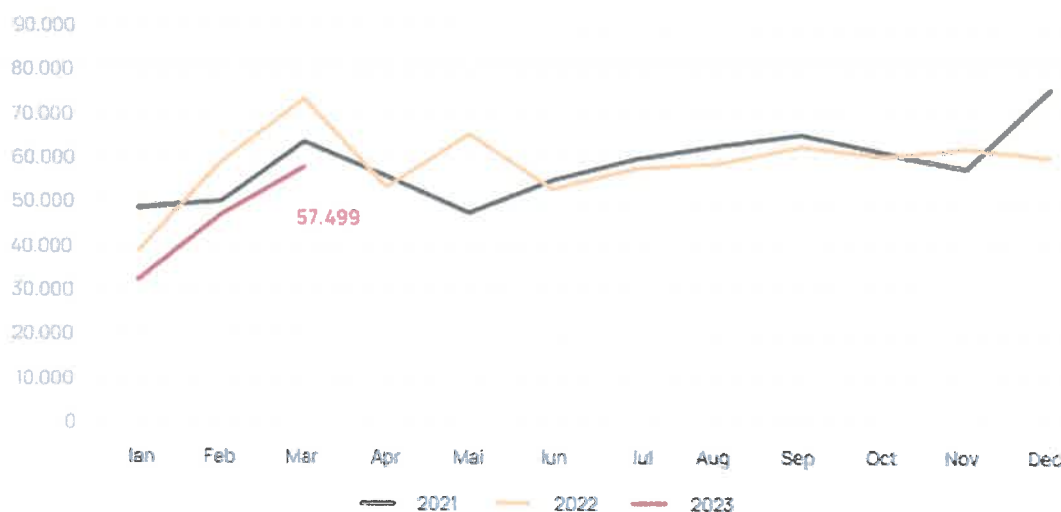
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: imobiliare.ro

VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) și centralizate de Market 360 relevă o tendință de creștere a activității de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă. Astfel, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a situat, în martie 2023, la un total de 57.499 la nivel național. În ianuarie au avut loc, mai exact, 33.274 de asemenea operațiuni pe plan național, în timp ce în perioada similară a anului anterior, în întreaga țară erau tranzacționate 39.510 proprietăți. Pe de altă parte, în februarie 2023 au fost achiziționate 47.261 de imobile la nivelul întregii țări.

VÂNZĂRI IMOBILE



Sursa ANCPPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

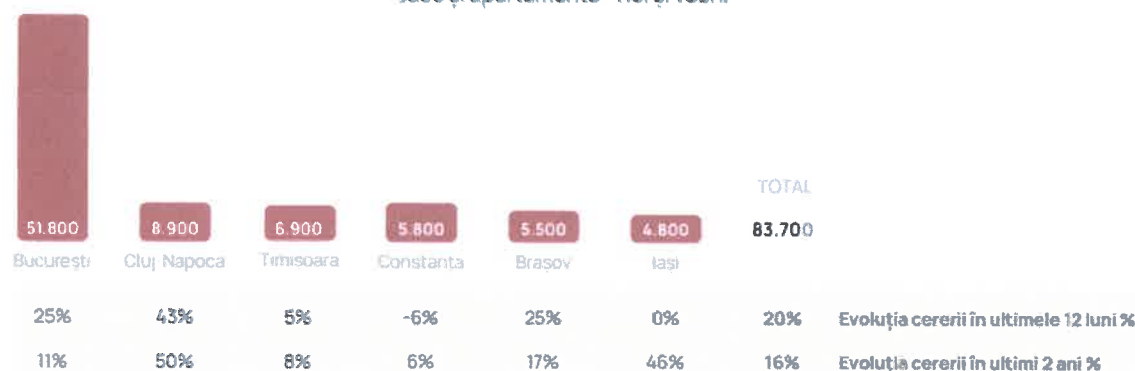
CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

În primul trimestru din 2023, interesul pentru închirierea de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o marjă de creștere față de anul trecut. Astfel, aproximativ 83.700 de potențiali chiriași au căutat apartamente și case scoase la închiriere pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce echivalează cu o creștere de 20% față de primul pătrar din 2022. Comparativ cu perioada similară din 2021, volumul

actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 16% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în toate marile centre regionale analizate.

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T1-2023

case și apartamente - noi și vechi



* Prin cerere ne referim la potențialii chiriași care au generat leaduri pentru proprietățile la închiriere în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă

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

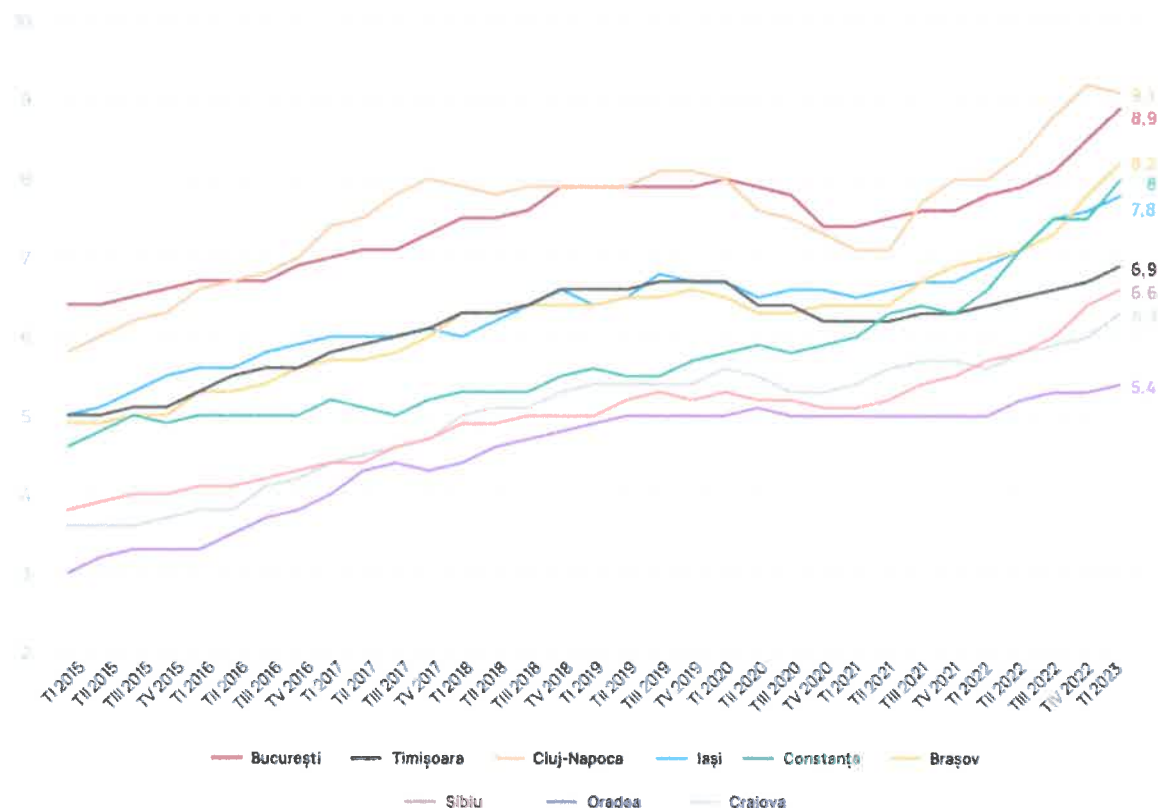
Sursa: Imobiliare.ro

De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în Cluj-Napoca (+43%), fiind urmat de București (+25%) și Brașov (+25%). La polul opus, s-a consemnat o ușoară depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-6%). În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc 51.800 de căutări în T1 2023. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (8.900 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 6.900 de căutări), fiind urmată de Constanța (5.800 de căutări), Brașov (5.500 de căutări) și Iași (4.800 de căutări).

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în Cluj-Napoca (+43%), fiind urmat de București (+25%) și Brașov (+25%). La polul opus, s-a consemnat o ușoară depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-6%). În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc 51.800 de căutări în T1 2023. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (8.900 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 6.900 de căutări), fiind urmată de Constanța (5.800 de căutări), Brașov (5.500 de căutări) și Iași (4.800 de căutări).

PREȚ/MP MEDIU(€) CERUT PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI APARTAMENT ÎN T1 2023



Sursă: imobiliare.ro, preț/mediu cerut/ mp

*Sursa - [Piața Imobiliară Rezidențială T1 2023 \(RO\) | Market 360 \(imobiliare.ro\)](https://www.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 scăzute.

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

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

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.

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

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Echilibrul pieței

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

V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETATII

Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

- Posibilă fizic. Datorită formei, lungimii și lățimii terenului include destinația rezidențială și nerezidențială. Utilizarea acestuia pentru destinație nerezidențială este apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltare.
- Permisă legal. Potrivit documentației prezentate evaluatorului, pe terenul analizat este permisă dezvoltarea sa cu destinație nerezidențială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare nerezidențială este singura alternativă posibilă.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea nerezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere Suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este de teren cu destinație nerezidențială.

Metodologia de evaluare

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

În cazul de față au fost parcurse următoarele etape:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/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 4,9615 lei / 1 EUR din data de 06.06.2023;
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: 271 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	271 EUR, echivalent cu 1.347 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 atestă dreptul de proprietate
 ANEXA nr. 2: Releveul proprietății
 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. 4967 / 06. 06. 2023

CATRE:

ROSA TRADE INTERNATIONAL SRL

NOTA DE COMANDA

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. 4965/06.06.2023, vă solicită furnizarea de servicii de evaluare pentru bunurile mobile/imobile descrise în continuare:

1. Imobil teren, situat în strada Pietii, nr. FN, localitatea Băneasa, jud. Constanța, având nr. cadastral 105302.
2. Imobil teren, situat în strada Pietii, nr. FN, localitatea Băneasa, jud. Constanța, neavând cadastru.

Scopul solicitării serviciilor de evaluare este: vânzarea prin licitație publică

ACHIZITOR/PRIMAR,

COLIS PAUL





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105302 Băneasa

Nr. cerere	17071
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023



Cod verificare
100130703281

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baneasa, Str Pietii, Nr. FN, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	105302	63	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 105302-C1; Teren imprejmuit intre punctele 1-8-5-4-1 si delimitat de constructia C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17071 / 04/04/2023	
Act Administrativ nr. 11, din 28/02/2023 emis de CONSILIUL LOCAL BANEASA; Act Administrativ nr. 1164, din 09/02/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI BANEASA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA BANEASA, CIF:5408818	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
17071 / 04/04/2023	
Act Notarial nr. 160, din 14/10/2022 emis de BIN CALAIGII ANA-MARIA; Act Notarial nr. 159, din 14/10/2022 emis de BIN CALAIGII ANA-MARIA; Act Notarial nr. 2545, din 21/10/1997 emis de BNP VASILIEV ELENA;	
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA
1) CHINDRIȘ NICOLETA	
2) CARAZIANU MARCEL	

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

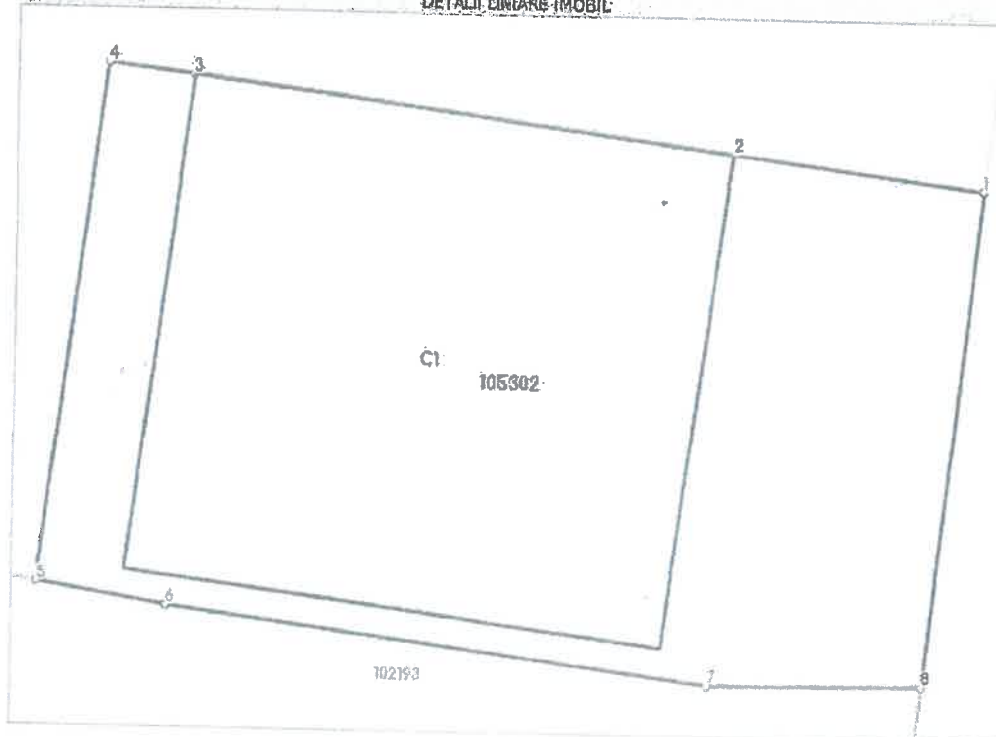
Carte Funciară Nr. 105302 Comuna/Oraș/Municipiu: Băneasa
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105302	63	Teren împrejmuit între punctele 1-8-5-4-1 și delimitat de construcția C1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI UNIRE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	63	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.935
2	3	6.309
3	4	1.0
4	5	6.087
5	6	1.541
6	7	6.337

Carte Funciară Nr. 105302 Comuna/Draș/Municipiu: Băneasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.488
8	1	5.798

** 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 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1372979104/04-04-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

08-05-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ANDREEA STANCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

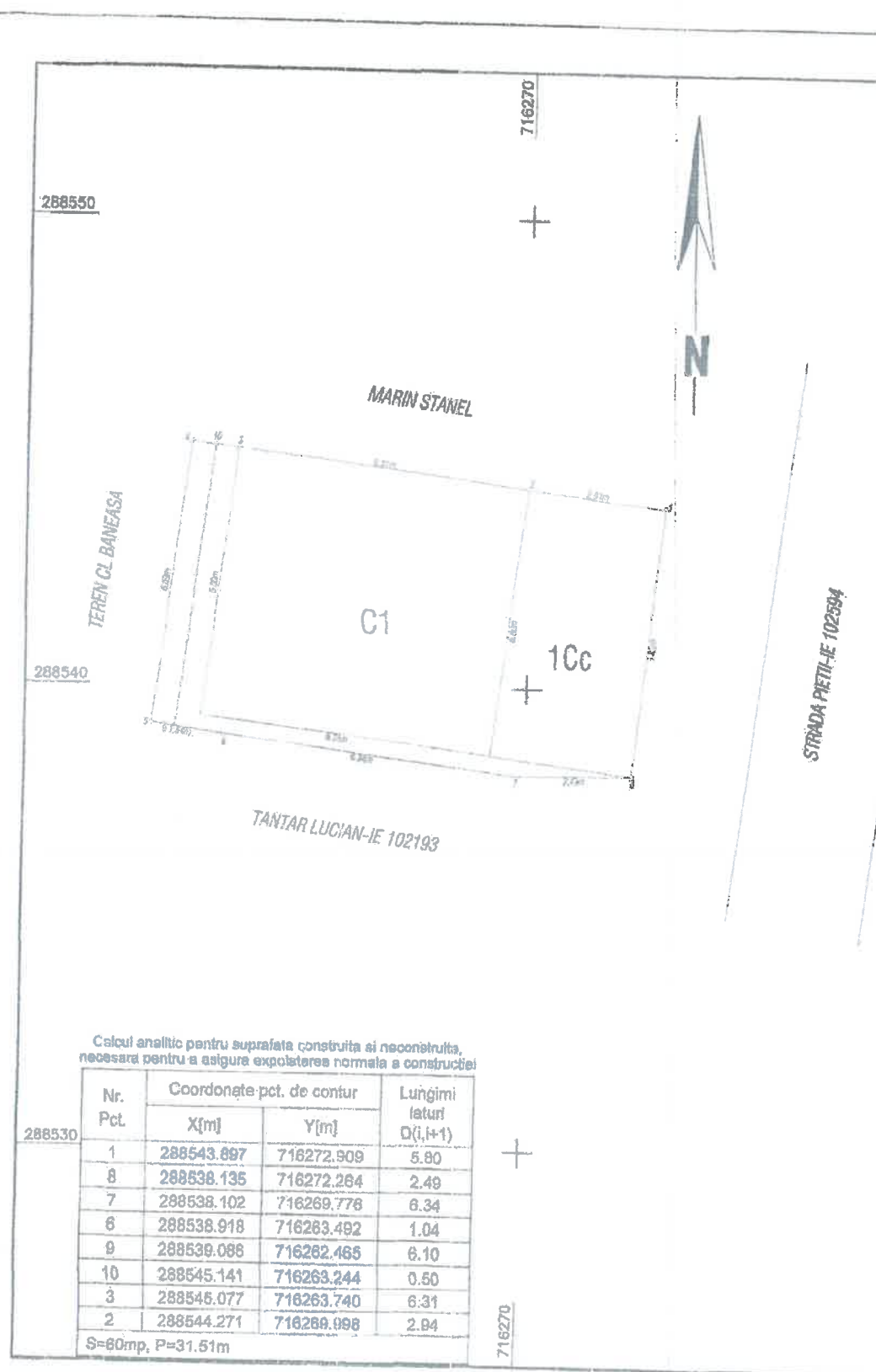
Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

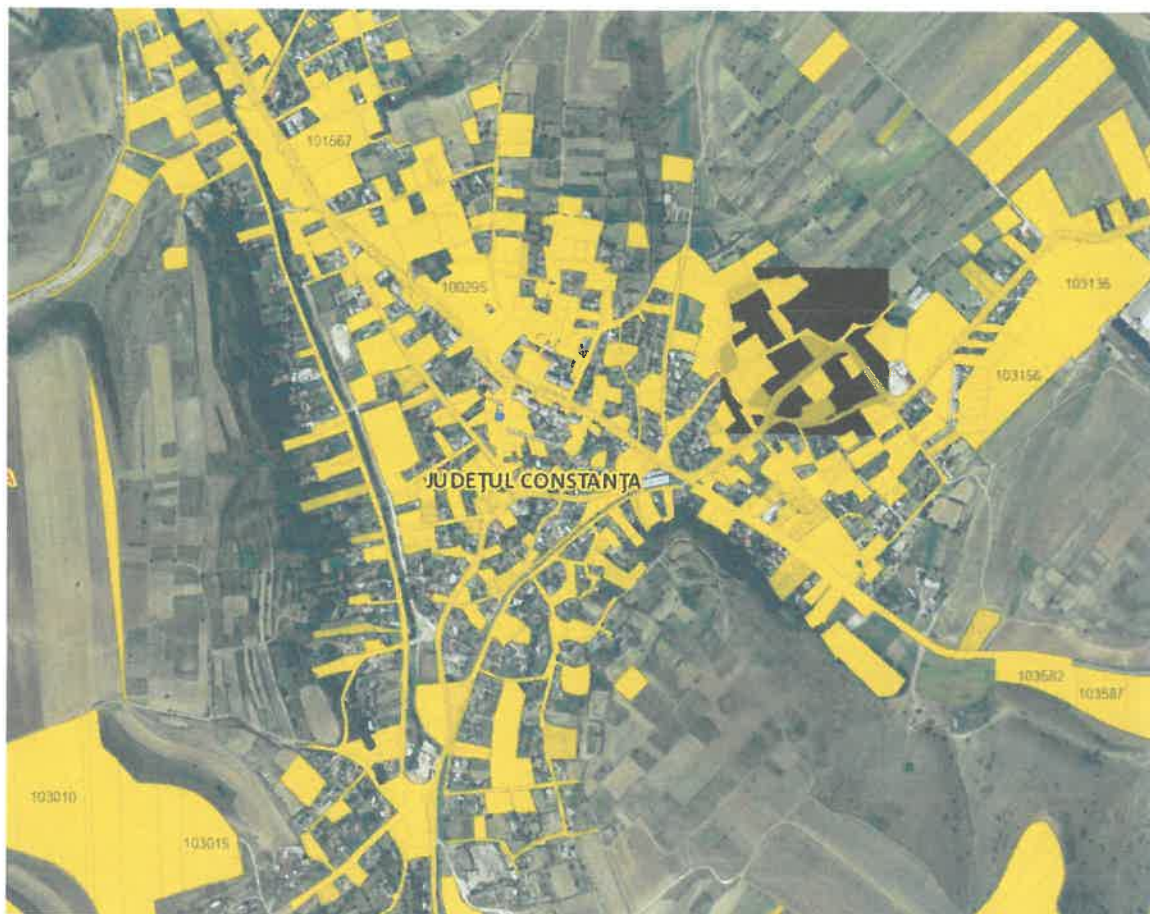
Formular versiunea 1.1

ANEXA 2 RELEVUL PROPRIETATII

288550	Anexa 16		
Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:100			
Nr. cadastral 105302		Suprafata masurata a imobilului (mp) 63	Adresa imobilului Teren intravilan, Loc.Baneasa, Str.Pietii FN
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) U.A.T.BANEASA	
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	63	Teren imprejmuit intre punctele 1-8-5-4-1 si delimitat de constructia C1.
Total		63	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	36,0	«spatiu comercial, parter, terasa acoperita. Anul constructii: 1950. Suprafata constructiei desfasurate: 36mp
Total		36,0	Suprafata totala constructia desfasurata: 36,0mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 63 mp Suprafata din act = 63 mp			
Executant: Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren  ADRIANA TUDORA Semnat digital de ADRIANA TUDORA Data: 2023.04.04 11:18:46 +03'00' Semnatura si stampila Data: 03.04.2023		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral Luminita Vilceanu Semnat digital de Luminita Vilceanu Data: 2023.04.12 13:00:5 +03'00' D 17071 / 2023 Semnatura si parafa Date Stampila BCPI	
288530			



ANEXA 3 HARTA LOCALIZARE



ANEXA 4 FOTOGRAFII



**ANEXA 5
COMPARABILE****Proprietăți comparabile la vânzare****Comparabila A**

[Teren intravilan VIISOARA judetul Constanta - teren constructii de vanzare in Viisoara, judetul Constanta - XBIH03002 - 12.400 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

Teren intravilan VIISOARA judetul Constanta**12.400 €**

Viisoara - Vezi hartă



Goran
Agent
BLACK SEA

0728 755 075
0730 254 816

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

**Descriere**

Se vinde teren intravilan comuna Cobadin sat Viisoara , suprafata teren 2000 m2 ,utilitati in zona , se poate vinde si parcelat
preturi difera in functie de metri.

Pentru detalii suplimentare va rugam sa ne contactati

Agentie imobiliara comision 3%

Specificații

ID Anunț: XBIH03002

Actualizat în 08.03.2023

Suprafață teren: 2000 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 34 m

UTILITĂȚI

Apa
Curent
Sistem irigație

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: pietruite, de pamant

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Parcelabil
Acces auto

DESTINAȚIE

rezidential
industrial
de vacanță

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3 %

Teren intravilan de vânzare în loc. Vișoara cu suprafata terenului de 2000 mp. Preț de vânzare 12.400 euro.

Comparabila BVand teren intravilan • Ostrov, Constanta - Publi24

Teren Ostrov

Constanta, Ostrov Vezi pe harta

10 EUR

0752514070

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă ilustrații

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 458

Raportează

George Mihai

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

19:57 63 %

Dvs. 11 august, 12:35

Str. Bucegi Str. Libertății

Str. Bucegi

Google publi24.ro

1 / 10

Descriere

Vând 820 mp teren intravilan în comuna Ostrov, jud. Constanta, pe o câmpie frumoasă, la 100 m de Dunăre, curent, apă, canal.

Vezi detalii pe www.rommap.ro

0752514070

Teren intravilan de vânzare în Loc. Ostrov cu suprafața terenului de 820 mp. Preț de vânzare 10 euro/mp.

Comparabila C

[Teren intravilan Adamclisi - teren constructii de vanzare in Adamclisi, judetul Constanta - X8I00302O - 10.000 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

Teren intravilan Adamclisi**10.000 €**[Adamclisi - Vezi hartă](#)**ALPHA M**
ALPHA CONCEPT**0740 495 785**

Apelarea este gratuită



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

**Descriere**

Alpha Imobiliare va propune un teren intravilan în localitatea Adamclisi în suprafață de 1000 mp cu deschidere pe colț la străzi asfaltate, pe teren exista apă potabilă și stâlp de curent electric . se poate construi o locuință de vacanță sau de locuit permanent . in localitate se afla o școală, farmacie, bancă, procum și vestitul monument Tropaeum Traiani și muzeu. pentru mai multe detalii sunați la 0740 495 785 agent Marian

Specificații

ID Anunt: X8I00302O

Actualizat in 22.05.2023

Suprafață teren:	1000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	30 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Apa

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%

Teren intravilan de vânzare în Loc. Adamclisi cu suprafața terenului de 1000 mp. Preț de vânzare 10.000 euro.

ANEXA 6

ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparație	Subiect	Comparabil a A	Comparabil a B	Comparabil a C
Suprafata (mp)	63 mp	2,000 mp	820 mp	1,000 mp
Preț de oferta/vânzare (€)		12,400 €	8,200 €	10,000 €
Preț de oferta/vânzare (€/mp)		6.20 €/mp	10.00 €/mp	10.00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.62 €/mp	-1.00 €/mp	-1.00 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZAȚIE (€/mp)		5.58 €/mp	9.00 €/mp	9.00 €/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)		5.58 €/mp	9.00 €/mp	9.00 €/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)		5.58 €/mp	9.00 €/mp	9.00 €/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)		5.58 €/mp	9.00 €/mp	9.00 €/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	Nepărtini toare	Nepărtinitoar e	Nepărtinitoar e	Nepărtinitoar e
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.58 €/mp	9.00 €/mp	9.00 €/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)		5.58 €/mp	9.00 €/mp	9.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de piață pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluata.			
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Băneasa	Viișoara	Ostrov	Adamclisi
Comparativ cu subiectul		locăție inferioară	locăție superioară	locăție superioară
Quantum ajustare (%)		10%	-35%	-30%
Quantum ajustare (€/mp)		0.56 €/mp	-3.15 €/mp	-2.70 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		6.14 €/mp	5.85 €/mp	6.30 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele folosite în grila datelor de piață datorită faptului că acestea sunt amplasate în zone diferite din punct de vedere urbanistic.			
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	63.00 mp	2,000.00 mp	820.00 mp	1,000.00 mp
Quantum ajustare (%)		-30%	-18%	-20%
Quantum ajustare (€/mp)		-1.84 €/mp	-1.05 €/mp	-1.26 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate in grila datelor de piață, deoarece proprietățile comparabile au suprafața terenului diferita fata de proprietatea analizata.			
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan an	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum 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 asfaltata	stradă pietruită	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Quantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.31 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	S-a aplicat o ajustare pentru comparabila A folosită în grila datelor de piață deoarece aceasta are acces la strada pietruită.			
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum 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 proprietății	energie electrică, apă la limita proprietății	energie electrică, apă pe proprietății
Quantum ajustare (%)		3%	3%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.18 €/mp	0.18 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicate ajustări pentru cele două proprietăți comparabile A si B utilizate în grila datelor de piață, deoarece proprietățile comparabile au utilități la limita proprietății.			

FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulat ă	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 (%)		-22%	-15%	-20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1.35 €/mp	-0.88 €/mp	-1.26 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.79 €/mp	4.97 €/mp	5.04 €/mp
Cheltuieli pt. aducerea la stadiu de teren constructibil	Construit	Liber de construcții	Liber de construcții	Liber de construcții
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.48 €/mp	-0.50 €/mp	-0.50 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.31 €/mp	4.48 €/mp	4.54 €/mp
Motivare ajustare	<i>S-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele deoarece pe proprietatea analizată se află o construcție. Așadar, nivelul ajustărilor ține cont de costul conversiei proprietăților analizate în teren construit.</i>			
Ajustare totală brută absolută	(€)	4.72 €	5.75 €	5.72 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	0.80 %	0.81 %	0.80 %
VALOARE DE PIAȚA*	4.31 €	271 €	<i>, echivalent a</i>	1,347 lei
*Conform GEV 630/art. 56, 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			<i>Comparabila Curs valutar BNR 1 € =</i>	A 4.9615

Introduceți text aici

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