



Nr. de înregistrare: P23118 / 05.10.2023

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	PRIMARIA COMUNA BĂNEASA

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	TEREN: 76 mp din acte CONSTRUCȚII: Locuință - Parter • Suprafețe: ○ C1 - Sc la sol = 76 mp ○ C1 - Su = 58,74 mp
Proprietar	COMUNA BĂNEASA
Adresa proprietății	• Județ: Constanța • Localitate: Băneasa • Adresa: Str. Bujorului nr. 3, ap. 2

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN COST	4.600 EUR, echivalent 22.862 LEI Din care: • Teren - 327 EUR, echivalent 1.628 LEI • Casa - 4.273 EUR, echivalent 21.234 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Către
PRIMARIA COMUNA BĂNEASA,

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

TEREN

- Suprafața 76 mp din acte

CONSTRUCȚII

- Suprafețe:
 - C1 - Sc la sol = 76 mp
 - C1 - Su = 58,74 mp

, aflate în proprietatea COMUNA BĂNEASA și situată în Băneasa, Str. Bujorului nr. 3, ap. 2, Jud. Constanța.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST	4.600 EUR echivalent 22.862 LEI Din care: • Teren - 327 EUR, echivalent 1.628 LEI • Casa - 4.273 EUR, echivalent 21.234 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 05.10.2023: **1 EURO = 4,9700 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
Numarul și data raportului.....	5
II. PREMISELE EVALUĂRII.....	6
Obiectul Evaluării.....	6
Scopul Evaluării.....	6
Clientul și Destinatarii Lucrării (Instrucțiunile Evaluării).....	6
Drepturile de Proprietate Evaluate	6
Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate	6
Inspekția Proprietatii	7
Data Estimării Valorii.....	7
Moneda Raportului.....	7
Modalități și Termene de Plata	7
Responsabilitatea Față de Terți	7
Sursele de Informații	8
IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
III. PREZENTAREA DATELOR	11
ADRESA ȘI PROPRIETARUL	11
Descrierea și adresa	11
Proprietar și situația juridică	11
Date privind documentația cadastrală	11
Sarcini.....	11
Utilizarea actuală.....	11
Identificare	11
Acces	11
ANALIZA LOCAȚIEI. INFORMAȚII GENERALE.....	11
Zona	11
Informații specifice. Amplasarea.....	12
Transportul public.....	12
Puncte de interes.....	12
TEREN	13
Identificare	13
Acces	13
Deschidere.....	13
Caracteristici topografice	13
Utilități	13
Împrejmuiți	13
Vecinătăți	13
Indicatori urbanistici	13
Mențiuni	13
Descrierea Construcțiilor.....	14
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)	15
V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETATII	22
Cea Mai Buna Utilizare (CMBU).....	22
Metodologia de evaluare.....	23
Abordarea prin piață	23
Abordare prin venit.....	24
Abordarea prin cost	25
VI. CONCLUZII.....	27
RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	28
ANEXE	28

CERTIFICARE

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

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

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

Evaluator autorizat,

Remus IUHASZ
ROSA TRADE International



I. SINTEZA EVALUĂRII

Scopul evaluării	Raportul de evaluare a fost întocmit la cererea destinatarului PRIMARIA 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: Locuință Adresa: Str. Bujorului nr. 3, ap. 2, Băneasa, Jud. Constanța Componenta: TEREN • Suprafața 76 mp din acte CONSTRUCȚII • Destinație: Rerezidențial • Pif: 1920 • Suprafețe: - o C1 - Sc la sol = 76 mp - o C1 - Su = 58,74 mp
Metodele de evaluare	Evaluarea s-a realizat prin următoarele abordări: • Abordarea prin piață - teren V_{pieță} (rotund) = 327 EURO • Abordarea prin cost V_{cost} (rotund) = 4.600 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 = 4.600 EURO echivalent 22.862 RON
Data de referință a evaluării	05.10.2023 <i>Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la aceasta dată.</i>
Cursul de schimb RON/EUR	4,9700
Numărul și data raportului	P23118 / 05.10.2023

II. PREMISELE EVALUĂRII

Obiectul Evaluării

La cererea clientului, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară tip „spațiu rezidențial” situată în **Județul Constanța, localitatea Băneasa, Str. Bujorului nr. 3, ap. 2**, constituită din:

TEREN

- Suprafața 76 mp din acte

CONSTRUCȚII

- Pîf: 1920
- Suprafețe:
 - C1 - Sc la sol = 76 mp
 - C1 - Su = 58,74 mp

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

Scopul Evaluării

Raportul a fost întocmit la cererea destinatarului PRIMARIA 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 PRIMARIA 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:

- Cerere de furnizare servicii de evaluare nr. 8556/05.10.2023;
- Hotărâre C.L. Băneasa nr. 50/26.06.2018;
- Anexa 1 la H.C.L. nr. 50/26.06.2018;
- Plan releveu;
- Plan de situație.

Bazele Evaluării. Tipul Valorii Estimate

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

Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea:

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

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

SEV 100 - Cadru general
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
SEV 102 - Documentare și conformare
SEV 103 - Raportare
SEV 104 - Tipuri ale valorii
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Cadru legal - Legislația în vigoare

Inspekția Proprietății

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 05.10.2023 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 supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Data Estimării Valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2023. Data evaluării este **05.10.2023**.

Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,9700 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 (PRIMARIA 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.imobiliare.ro, www.olx.ro - și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc).

IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE

IPOTEZE

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este utilizat în concordanță cu toate autorizațiile, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.

- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această 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 brusca, 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

- 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 76 mp conform măsurătorilor cadastrale și Construcție cu suprafața construită la sol de 76 mp – C1.
- Adresa proprietății este: Str. Bujorului nr. 3, ap. 2, 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 de furnizare servicii de evaluare nr. 8556/05.10.2023;
- Hotărâre C.L. Băneasa nr. 50/26.06.2018;
- Anexa 1 la H.C.L. nr. 50/26.06.2018;
- Plan releveu;
- Plan de situație.

Date privind documentația cadastrală

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un plan cadastral actual;

Sarcini

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

Utilizarea actuală

La data inspecției proprietatea are destinație de locuință.

Identificare

Identificarea imobilului s-a făcut după adresă.

Acces

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

ANALIZA LOCAȚIEI. INFORMAȚII GENERALE

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește 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 rezidențială este amplasată pe Str. Bujorului nr. 3, ap. 2 zonă predominant rezidențială, în Băneasa, jud Constanța. Drumul de acces este asfaltat, cu sens dublu.

Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun : maxi-taxi, autobuze.

Puncte de interes

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Proprietăți rezidențiale și nerezidențiale;
- Primăria comunei Băneasa.

TEREN

Identificare

Terenul în suprafață de 76 mp și conform documentației prezentate evaluatorului este intravilan și are categoria de folosință Curți construcții. Suprafața a fost preluată din Plan 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 str. Trandafirilor.

Deschidere

Număr fronturi:

Terenul are deschidere de 6.46 ml la str. Trandafirilor.

Caracteristici topografice

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

Utilități

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

Împrejurimi

La data inspecției terenul este parțial împrejmuit.

Vecinătăți

N: Teren C.L.; V: Veteanu Anisoara; E: Gheorghe Gheorghe; S: Str. Trandafirilor.

Indicatori urbanistici

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

Mențiuni

Nu există

Descrierea Construcțiilor

Suprafețe:

- PIF: 1920
- Locuință – C1 – parter
 - Sc la sol = 76 mp
 - Su = 58.74 mp

Nr. Incăperi	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Bucătărie	10.72
2	Hol	10.22
3	Camera	12.96
4	Camera	12.41
5	Baie	5.62
6	Magazie	6.81
Suprafața totală utilă = 58.74 m		

Descriere părți principale construcție

Structura de rezistență: . chirpic
 Închideri perimetrale: .chirpic
 Compartimentările interioare: paianță
 Tip acoperiș: șarpantă
 Învelitoare: țiglă ceramică
 Termoizolație: .
 Tâmplărie exterioară: P.V.C

Finisaje exterioare:

- Tencuieli drișcuite pe fațadele exterioare.

Finisaje interioare sunt inferioare și constau în:

- Pardoselile în spațiile de baie și bucătărie sunt din gresie;
- Pardoselile din spațiile umede sunt din gresie;
- Pereții sunt nefinisați - pământ.
- Tâmplăria interioară este din PVC cu geam termopan;
- Finisaje: inferioare;
- Obiecte sanitare: standard.

Branșamente:

Construcția este branșată la următoarele utilități:

- apă (alimentare municipalitate)
- canalizare (fosă septică/rețea publică)

Sarcini

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

Utilizarea actuala

La data inspecției proprietatea are destinație de locuință.

Mențiuni

Nu exista.

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.

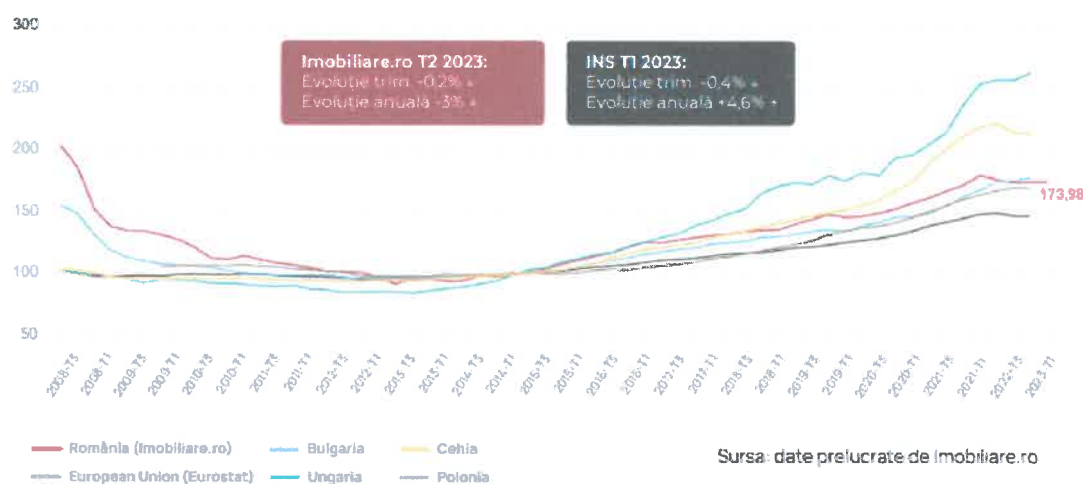
În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). 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.

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În trimestrul doi din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat ușor, în medie, cu -0,2% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o depreciere de -3%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de stagnare 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 primul trimestru din 2023, o depreciere trimestrială de -0,4% și, respectiv, o creștere anuală de 4,6%.

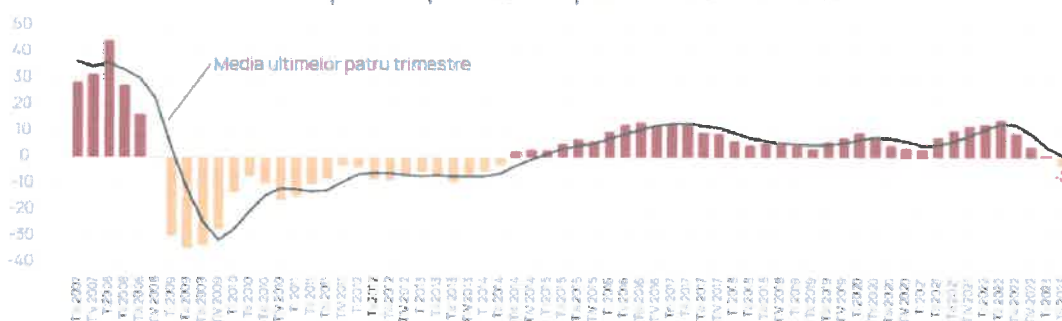
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100), date trimestriale



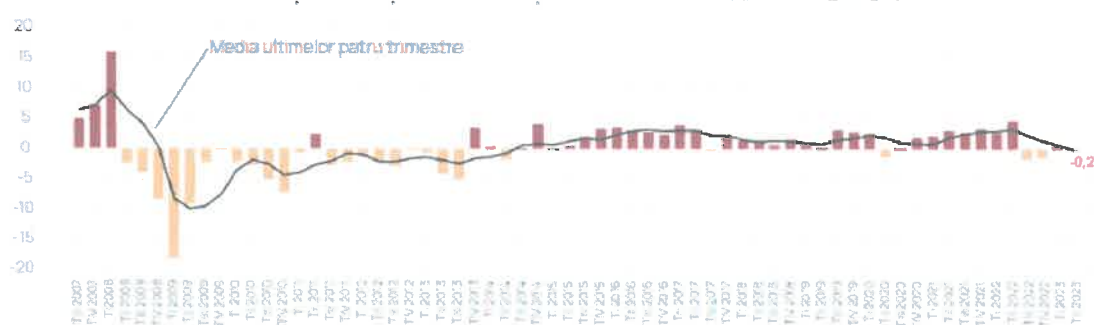
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la -1,4% în trimestrul patru al anului 2022 și, respectiv, la +0,3% în primul trimestru din 2023, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în trimestrul doi o ușoară depreciere în valoare de -0,2%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o depreciere de -3%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: Imobiliare.ro

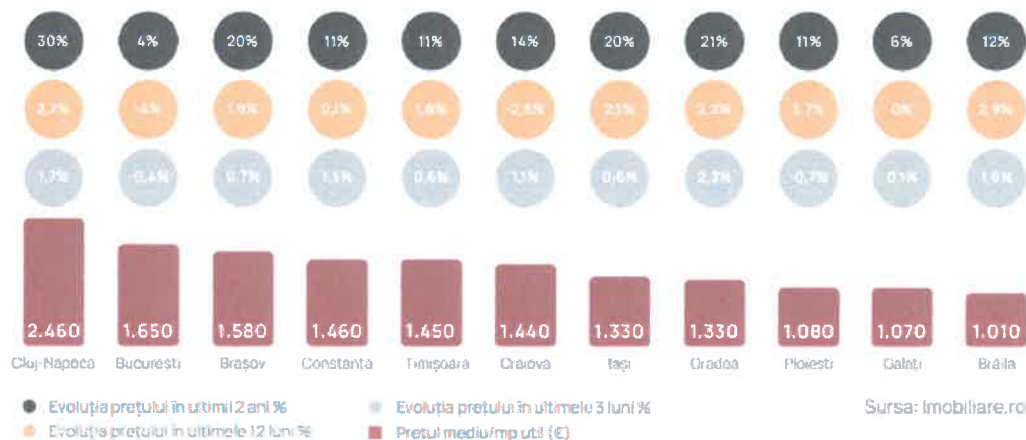
SITUAȚIA ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE

Cu o valoare de 2.460 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 trimestrul doi din 2023 o creștere de +1,7%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de +2,7% în ultimul an și un avans de +30% în ultimii doi ani. Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor de -0,4% în T2 2023, respectiv o depreciere anuală de -4% și o creștere de +4% în ultimii doi ani. După un avans de +0,7% în T2 2023 și de +1,9% 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 T2 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Iași (1.330 €/mp), Oradea (1.330 €/mp), Ploiești (1.080 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Brăila (1.010 €/mp).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă câteva majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Ploiești (+3,7%), urmat de Brăila (+2,9%), Cluj-Napoca (+2,7%), Oradea (+2,2%), Iași (+2,1%), Brașov (+1,9%), Timișoara (+1,8%) și Constanța (+0,1%). Scăderi ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe au fost înregistrate doar în București (-4%) și Craiova (-2,5%). Singura stagnare de preț a fost înregistrată în Galați. Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +30%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Oradea se situează pe poziția secundară în clasament, cu +21%. Brașov și Iași ocupă poziția a treia, cu +20%.

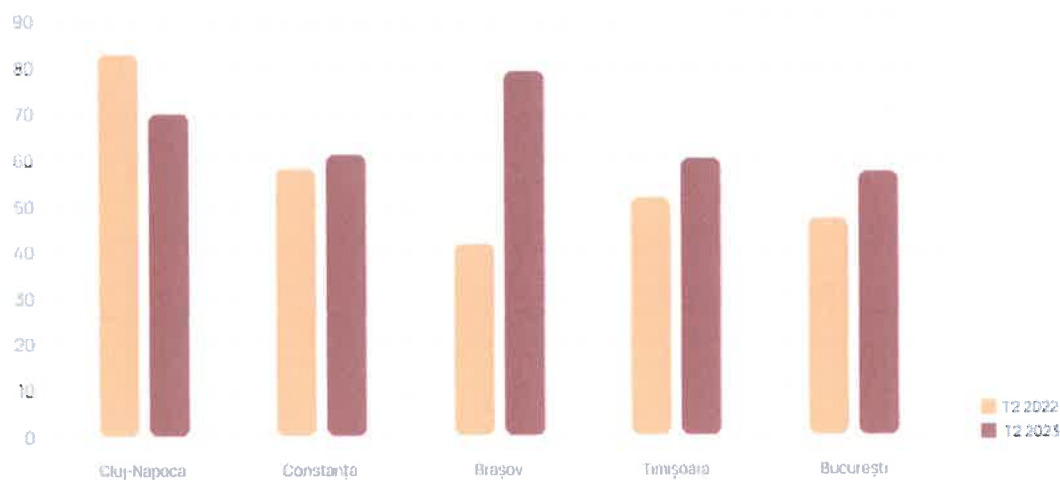
EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



PERIOADA DE VÂNZARE A APARTAMENTELOR

Din momentul listării și până la momentul tranzacționării, Capitala poate fi considerată cea mai activă piață atunci când luăm în calcul acest indicator. Acest centru regional este urmat, din acest punct de vedere, de Timișoara, Constanța, Cluj-Napoca și Brașov. Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul aprilie-iunie 2023, de 57 zile, iar în trimestrul II din 2022 a fost de 47 de zile. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul anterior și în Brașov, unde o proprietate petrece în piață aproximativ 79 de zile (față de 41,5 zile în perioada similară din 2022). În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a crescut de la 51,5 de zile în trimestrul II din 2022 la 60 de zile în perioada similară din 2023. În Constanța, în perioada aprilie - iunie 2023, o locuință este tranzacționată, în medie, în 61 de zile (valoare ce reprezintă o creștere a perioadei, comparativ cu anul anterior). În Cluj-Napoca, acest indicator a scăzut, de la 83 de zile (în T2 2022) la 70 de zile, în T2 2023.

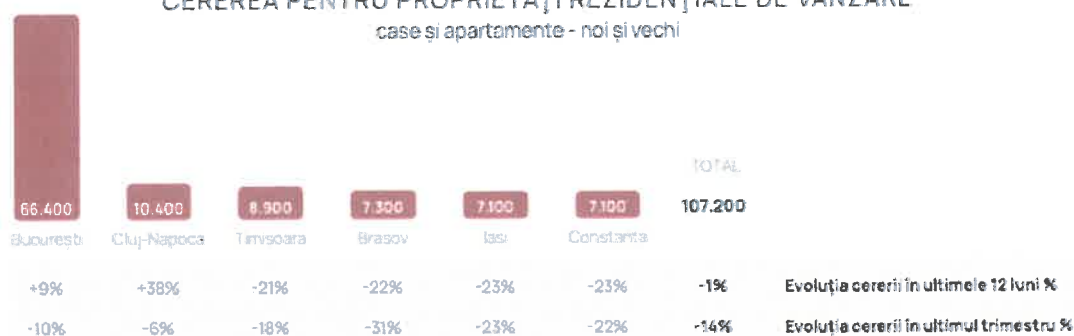
PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



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 T2 2023, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 1%. Tendința descendentă este valabilă pentru patru piețe analizate, cea mai mare scădere (-23%) având loc în Iași și Constanța, iar cea mai mică (-21%) în Timișoara. În al doilea trimestru din 2023 aproximativ 107.200 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării. Acest volum de căutări ne indică o scădere în medie cu 14% față de aceeași perioadă a anului anterior. Din acest punct de vedere, toate orașele analizate au consemnat scăderi, respectiv Brașov (-31%), Iași (-23%), Constanța (-22%), Timișoara (-18%), București (-10%) și Cluj-Napoca (-6%).

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE
case și apartamente - noi și vechi

* Prin cerere ne referim la potențialii cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietăți la vânzare în portalul imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

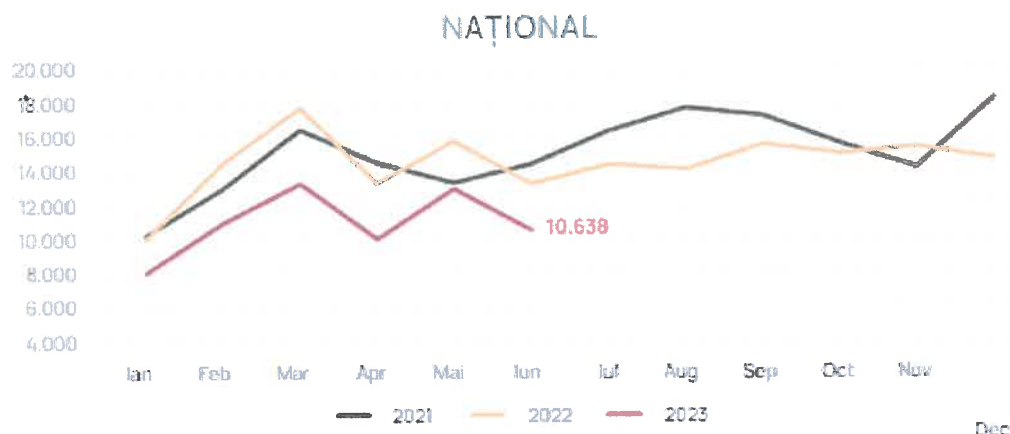
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

VÂNZĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

În ceea ce privește vânzările de unități individuale, în iunie 2023 erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 10.638 de asemenea operațiuni, față de 13.391 în perioada similară din 2022. În luna iunie 2021 s-au înregistrat 14.562 operațiuni. Pe de altă parte, la

Începutul trimestrului 2 din 2023, se înregistrau 10.130 operațiuni, comparativ cu 10.106 înregistrate cu un an în urmă, respectiv cu doi ani în urmă.

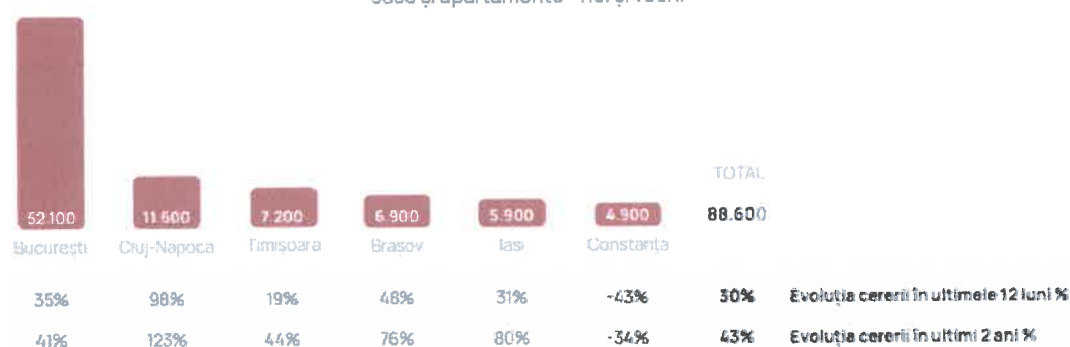


CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

În trimestrul doi din 2023, interesul pentru închirierea de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o marjă de creștere față de anul trecut. Peste 88.000 de potențiali chiriași au căutat apartamente și case scoase la închiriere pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce ne indică o creștere de 30% față de al doilea trimestru din 2022. Comparativ cu perioada similară din 2021, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 43% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în aproape toate marile centre regionale analizate, excepție făcând Constanța. 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 (+98%), fiind urmat de Brașov (+48%) și București (+35%). La polul opus, s-a consemnat o depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-43%). 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 52.100 de căutări în T2 2023. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (11.600 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 7.200 de căutări), fiind urmată de Brașov (6.900 de căutări), Iași (5.900 de căutări) și Constanța (4.900 de căutări).

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T2-2023

case și apartamente - noi și vechi



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

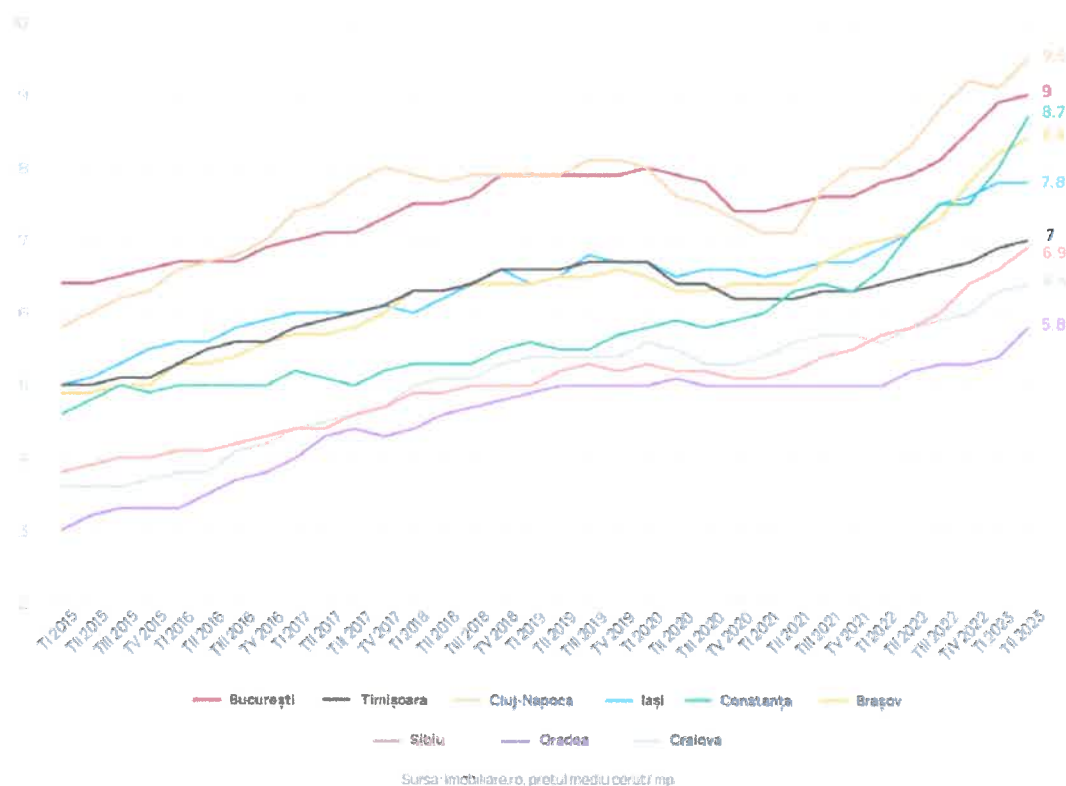
Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T2 2023, o ușoară creștere, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o ușoară scădere înregistrată în T1 2023. În București, Brașov, Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu, Craiova și Oradea se remarcă o evoluție pozitivă a prețurilor solicitate de proprietari.

PREȚ/MP MEDIU (€) CERUT PENTRU ÎNCHIRIEREA
UNUI APARTAMENT ÎN T2 2023



*Sursa - Raport T2 2023 - WEB copy (imobiliare.ro)

Analiza cererii

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

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

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 condițiilor drastice de finanțare.

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

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

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate 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 9-18 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, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate medie și acces mediu include destinația nerezidențială, 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.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

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

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

- ✓ Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale și a documentelor de proprietate imobilul este destinat să aibă utilizare rezidențială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.

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

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

Metodologia de evaluare

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

În cazul de față au fost parcurse următoarele etape:

- Documentarea, pe baza listei de inventariere și a informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului;
- Inspecția proprietății și verificarea practică 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 natură 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 determinarea valorii proprietății imobiliare.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată:

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

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

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

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

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

Abordare prin venit

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin cost

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

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

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

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

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor

speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice (de la data construirii) într-o estimare a costului de reconstruire.

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

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

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

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

VI. CONCLUZII

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

1. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. Valoarea se refera la teren și construcțiile existente la data evaluării, așa cum se prezinta la această dată, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor, avizelor, licențelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
3. Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
4. Valoarea opinată se referă la întreaga proprietate imobiliară, așa cum a fost descrisă în prezentul raport;
5. Opinia finală a fost exprimată în lei și în valută la cursul de schimb BNR de 4,9700 lei / 1 EUR din data de 05.10.2023;
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 Evaluatoresilor din Romania).

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Rezultatele obținute:

- abordarea prin piață - teren: 327 EUR
- abordarea prin cost: 4.600 EUR

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATA	4.600 EUR, echivalent cu 22.862 RON Din care: • Teren - 327 EUR, echivalent 1.628 LEI • Casa - 4.273 EUR, echivalent 21.234 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ	ABORDAREA PRIN COST
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR:**STAMPILA DE EVALUATOR****Remus IUHASZ****și****ROSA TRADE International****SEMNATURA****ANEXE**

- | | |
|--------------|--|
| ANEXA nr. 1: | Documente care atesta 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 piață |
| ANEXA Nr. 7: | Determinarea valorii – abordarea prin cost |

ANEXA 1
DOCUMENTE CARE ATESTA DREPTUL DE PROPRIETATE

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

Nr. 8556 / 05. 10.2023

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 constructie in suprafata totala de 76 mp, situat în strada Bujorului nr. 3, ap.2, localitatea Băneasa, jud. Constanța, neavând cadastru .

UAT Baneasa vinde constructia nu si terenul aferent.

Scopul solicitării serviciilor de evaluare este: estimarea valorii construcției în vederea vânzării

ACHIZITOR

PRIMAR,



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL BĂNEASA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa

Consiliul local Băneasa, județul Constanța, întrunit în ședință ordinară, legal constituită, la data de 26.06.2018 ;

Având în vedere :

- expunerea de motive prezentată de Primarul orașului Băneasa, domnul Coliș Paul, prin care propune completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa;
- H.C.L. nr. 17/30.07.2001 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat;
- Raportul de specialitate al comp. urbanism înregistrat sub nr. 5599/ 18.06.2018;
- Raportul de specialitate al biroului contabilitate înregistrat sub nr. 5671/19.06.2018;
- Raportul de specialitate al compartimentului administrația publică locală, înregistrat sub nr. 5600/18.06.2018;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Monitorizare Si Control Servicii Comunitare De Utilitati Publice, Administrarea Domeniului Public Si Privat nr. 5564/15.06.2018 ;
- raportul comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, muncă și protecție socială, protecție copii;
- raportul comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, administrarea domeniului public și privat al orașului;
- avizul de legalitate al secretarului orașului;

Analizând referatul nr. 4686/21.05.2018 întocmit de administratorul public, prin care se propune aprobarea înscrierii în proprietatea privată a orașului Băneasa, a unor locuințe (apartamente) identificate în orașul Băneasa, în blocuri de locuințe;

Având în vedere prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare, prevederile art. 553 alin.(1) și alin.(4), art. 555, art.859 alin.(2), art.876, din Codul civil aprobat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 27 alin.(1) și art. 41 alin. (5^a) din LEGE nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. art.36 alin(1), alin.(2) lit."c", ale art.119-123, precum și ale art.63, alin.(1), lit."b" și alin."5",lit."d" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 45 alin.(3) și art. 115, alin.(1) lit."b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa, cu un bunurile imobile prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Bunurile se identifică prin schitele de plan, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Băneasa prin Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului și biroul contabilitate în vederea inventarierii .

Art.3. Hotărârea Consiliului Local nr. 17/30.07.2001 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat se modifică în mod corespunzător, prin completarea cu bunul imobil prevăzute în anexa.

Art.4. Secretarul orașului, va comunica prezenta hotărâre factorilor interesați, Instituției Prefectului – Județul Constanța, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, și va fi adusă la cunoștință publică prin grija secretarului .

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 14 voturi „ pentru „ din cei 14 consilieri prezenți la ședință, din numărul total de 15 al consilierilor în funcție .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
JURCA MIHAI

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR,
NICOLAE LUCICA

Nr. 50
Băneasa, 26.06.2018

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAȘUL BĂNEASA
CONSILIUL LOCAL

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

LISTA

Bunurilor identificate în orașul Băneasa, care vor trece în proprietatea privată a orașului Băneasa și care completează inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Băneasa

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

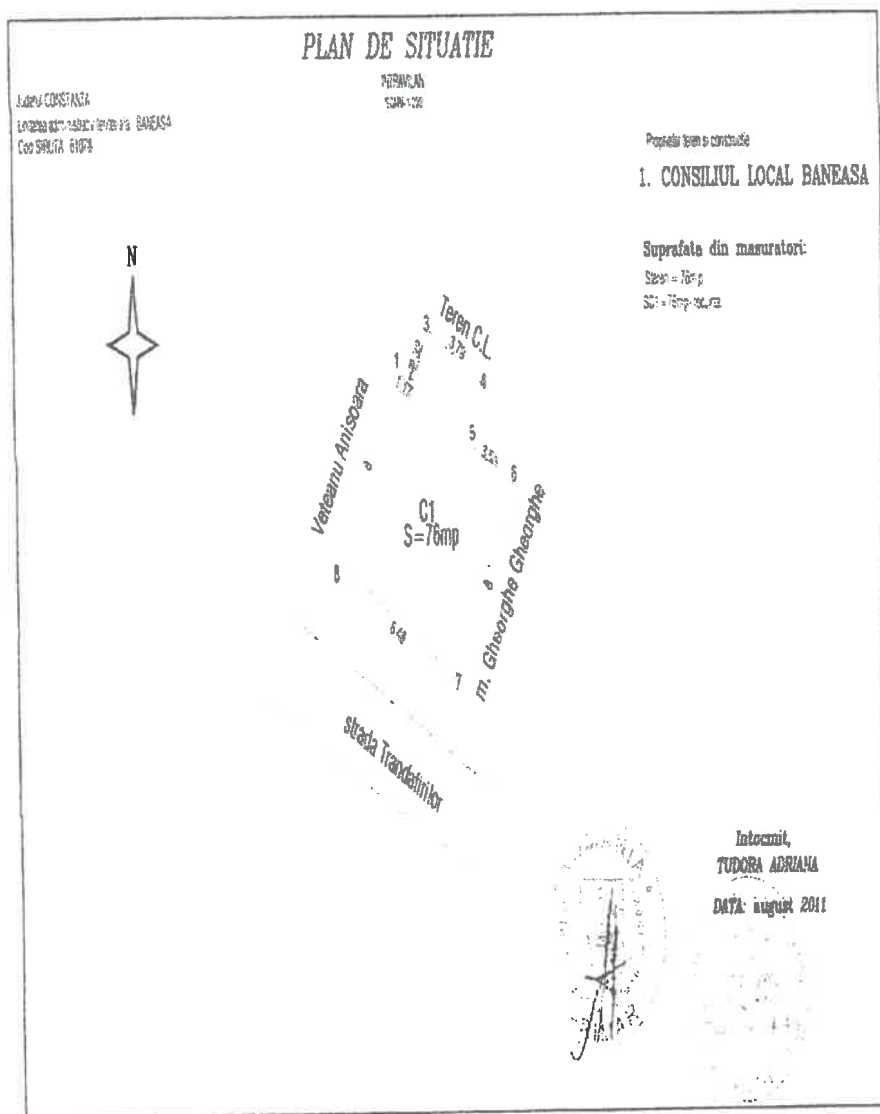
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
JURCĂ MIHAI

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR,
NICOLAE LUCICA

ANEXA 2 RELEVUL PROPRIETATII

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR,
NICOLAE LUCICA

PRESEDINTE DE SEDINTA,
IURCA MIHAI

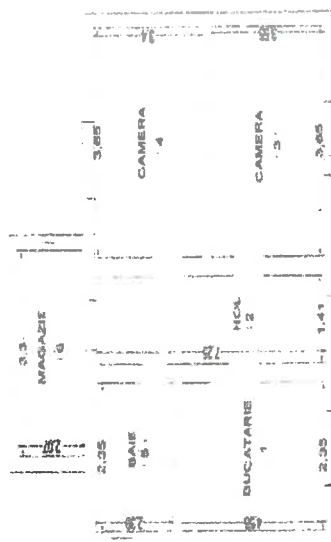


PLAN RELEVÉU

Scara 1:100

Nr. cadastrel
Suprafata, Sa 58.74m p
Adresa imobilului BANEASA
strada BUJORULUI, nr.3, ap.2
BANEASA
UAT
CP Individuale

Carte Fundatare Colectiva
Cod unitate individuala (U)



Nr. Incepere	Denumire Incepere	Suprafata utila (mp)	Executant
1	BUCATARIE	10.72	Tudora Adriana
2	UCATARIE	12.00	
3	CAMERA	12.41	
4	CAMERA	12.41	
5	BAIE	5.63	
6	MAGAZIE	6.61	
SUPRAFATA TOTALA UTILA = 58.74m p			

Iunie 2018

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 €

[Vezi harta](#)



Goran

BLACK SEA



0728 755 075
0750 254 691



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Se vinde teren intravilan comuna Cebadin 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%

Specificatii

ID Anunt : XBIH03002

461 publicat in 08 Oct 2024

Suprafata 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 pământ

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitii
Parcelabil
Acces auto

DESTINAȚIE

rezidențial
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 B**Vand teren intravilan • Ostrov, Constanta - Publi24**

Teren Ostrov

Constantia, Ostrov Vaz pe harta

10 EUR

0752514070

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabila?

Adauga foto

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Minutaj 458

Reporteaza

George Mihai

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

19:57 Dvs. 11 august, 12:35 63%

Str. Bucegi Str. Libertatii

Str. Bucegi

Google publi24.ro

1/10

Descriere

Vând 820 mp teren intravilan în comuna Ostrov, județ Constanța, panoramă frumoasă la 100 m de Dunăre, curent apă canal

Vezi detalii pe www.romano.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
ALPHA CONCEPT

0740 495 785
Agentul de vânzare

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

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

Specificații

ID Anunt: X8I00302O

Actualizat în 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 PIAȚĂ

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparație	Subiect	Comparabil a A	Comparabil a B	Comparabil a C
Suprafața (mp)	76 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 TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.62 €/mp	-1.00 €/mp	-1.00 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/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
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum 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	Nepărtini toare	Nepărtini toare	Nepărtini toare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum 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	Baneasa	Viisoara	Ostrov	Adamclisi
Comparativ cu subiectul		locăție inferioară	locăție superioară	locăție superioară
Cuantum ajustare (%)		10%	-35%	-30%
Cuantum 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)	76.00 mp	2,000.00 mp	820.00 mp	1,000.00 mp
Cuantum ajustare (%)		-30%	-18%	-20%
Cuantum 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	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate in grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile au destinația terenului similară cu proprietatea analizata.			
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă asfaltata	stradă pietruită	stradă asfaltată	stradă asfaltată
Cuantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.31 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	S-a aplicat o ajustare pentru comparabila A folosită in grila datelor de piață deoarece aceasta are 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	apă pe proprietate	energie electrică, apă la limita proprietatii	energie electrică, apă la limita proprietatii	energie electrică, apă pe proprietatii
Cuantum ajustare (%)		3%	3%	-2%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.18 €/mp	0.18 €/mp	-0.13 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece doua proprietățile comparabile au utilități la limita proprietății si a treia are pe proprietate energie electrică.			
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp

Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile sunt similare cu proprietatea analizată.			
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-22%	-15%	-22%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1.35 €/mp	-0.88 €/mp	-1.39 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.79 €/mp	4.97 €/mp	4.91 €/mp
Cheltuieli pt. aducerea la stadiu de teren construibil	Construit	Liber de construcții	Liber de construcții	Liber de construcții
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0.48 €/mp	-0.50 €/mp	-0.49 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.31 €/mp	4.48 €/mp	4.42 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele deoarece pe proprietatea analizată se află o construcție. Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costul conversiei proprietăților analizate în teren construit.			
Ajustare totală brută absolută	(€)	4.72 €	5.75 €	5.96 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	0.80 %	0.81 %	0.84 %
VALOARE DE PIAȚA*	4.31 €	327 €	, echivalent a	1,628 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 careria s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute			Comparabila Curs valutar BNR 1 € =	A 4.9700

ANEXA 7
ABORDAREA PRIN COST
COSTUL DE INLOCUIRE NET

euro/mp inclusiv TVA	806
euro/mp fara TVA	677
suprafata construit desfasurata (mp)	76
Cost inlocuire brut CIB (euro)	51,456
* deprecierea fizica Dfiz	
Pondere orientativa conform Anexei din P 135	(%)
structura rezistenta	40%
anvelopa	17%
finisaje (zugravit fatade)	25%
instalatii functionale	18%
	100%
Depreciere estimata (%)	
	90%
	95%
	95%
	90%
	92%
* deprecierea functionala Dfunct	0%
* deprecierea economica Dec	0%
Cost inlocuire net CIN (euro)	4,065
suprafata teren (mp)	76
valoarea de piata unitara (euro/mp)	4
Valoarea de piata a terenului	328
Valoare imobil (euro)	4,393
Profitul antreprenorului imobiliar	5%
Valoarea de piata a imobilului (euro)	4,612
rotund (euro)	4,600

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metoda sunt:

- **uzura fizica** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).
- **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu ar trebui inclus*)
- **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.

Sc= MP

Sdc (MP)= 76

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Fundații și structură	76.00	2.050.40	155.830.40	1.000	1.0000	155.830.40
TOTAL							155.830.40
TOTAL MP		76					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							155.830.40
TOTAL PREȚ / MP							2.050.40

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subso	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Finisaj	76.00	1.650.2	126.175.20	1.000	1.0000	126.175.20
TOTAL FINISAJ							126.175.20
TOTAL MP		76					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							126.175.20
TOTAL PREȚ / MP							1.650.20

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Periar	76.00	293.7	22.321.20	1.000	1.0000	22.321.20
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							22.321.20
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							22.321.20
TOTAL PREȚ LB / MP							70.86

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							
PREȚ FINAL LB / MP							304.326.80
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FARA TVA							4.004.30
PREȚ FINAL LB / MP FARA TVA							255.737
CURS EURO							3.365
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FARA TVA							51.456
PREȚ FINAL EURO / MP FARA TVA							677.05

Compartimentul Urbanism,
 Protecție Civilă, Monitorizare Servicii Publice,
 Domeniul Public Și Privat
 INSPECTOR,
 DOROIMAN DANIEL NICUȘOR