

S.C. DOBROGEA EVAL S.R.L.
Mangalia, Strada Alexandru Vlahuță, nr.10
CUI RO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (spațiu comercial) situata in localitatea
Negru Voda, str. Constantei, nr. 34, bl. NV3, sc. A, et. parter, Județul
Constanta**

Proprietar: ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT

Client: ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT

Utilizator: ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT

Data evaluării: 26.02.2026

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma evaluatorul si nu are acordul acestuia.

CUPRINS

Sinteza raportului	3
I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului	
3. Identificarea altor utilizatori desemnați	
4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
5. Moneda evaluării	
6. Utilizarea desemnată	
7. Tipul de valoare	
8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	
10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	
13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare	
14. Tipul raportului care va fi elaborat	
15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
17. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Descrierea construcțiilor	
5. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
6. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	11
1. Analiza productivității	
2. Definirea pieței specifice	
3. Analiza cererii	
4. Analiza ofertei	
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	
6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
3. Abordarea prin venit	
4. Abordarea prin cost	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Fise de calcul	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiective	Spațiu comercial	
Adresa	Spațiu comercial situat în Negru Voda, str. Constantei, nr. 34, bl. NV3, sc. A, et. parter, Județul Constanța	
Suprafațe	Conform măsurători cadastrale: Spațiu comercial Su= 211.97 m ²	
Proprietar	ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT	
Client	ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT	
Utilizator	ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT	
Dreptul evaluat	Absolut	
Utilizarea desemnată	Determinarea valorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare	
Tipul valorii	Valoarea justă	
Data inspecției	26.02.2026	
Data evaluării	26.02.2026	
Data raportului	26.02.2026	
Curs BNR	1 EURO= 5.0955 LEI	
Valori estimate rezultate Abordarea prin venit	EURO	LEI
	47.400	241.762

Valoarea nu conține TVA

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat
Agachi Stefan Ciprian



În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

➤ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea EVAL SRL

Adresa: Mangalia, str. Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat – EPI, EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință și după cunoștința mea următoarele:

- ✚ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✚ analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✚ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✚ nu am nicio părtinire legată de bunul care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✚ angajarea mea în aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- ✚ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✚ analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate și realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 și cu cerințele Codului de etică al evaluatorului;
- ✚ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✚ nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. Identificarea clientului

ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT

3. Utilizatorul desemnat

➤ ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT

4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Imobil alcatuit din:

Spațiu comercial situat în Negru Voda, str. Constantei, nr. 34, bl. NV3, sc. A, et. parter, Județul Constanța

Destinația actuală: comercială. La data inspecției imobilul nu era utilizat.

Drepturile evaluate: Absolut asupra construcției și a terenului. Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), ediția 2025, conferă titularului de a posedea și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Construcția evaluată și terenul sunt proprietatea ORASULUI NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății. Similar și fructificarea utilitatilor și cotelor părți indivize comune (după caz).

5. Moneda evaluării: Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR = 5.0955 LEI

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

6. Utilizarea desemnată a evaluării - SEV 230: Determinarea valorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

7. Tipul de valoare: Valoarea justă.

Definiția tipului de valoare: Valoarea justă reprezintă fie tipul valorii solicitat, fie o opțiune permisă pentru multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție:

„Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vanzări fortate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

- 8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului- SEV 101.**
Data evaluării: 26.02.2026. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la aceasta data.
Data inspecției: 26.02.2026. Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet, în prezența clientului.
Data raportului: 26.02.2026

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informațiilor obținute în urma inspecției privind amplasarea, vecinătățile, componenta, starea de funcționare, uzura și modul de întreținere a proprietății. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentația pusă la dispoziție de către client cu realitatea constatată în teren.
- Analiza ariei de piață specifică: au fost culese informații dintr-un număr de surse considerate suficiente și de încredere. A fost analizată piața proprietăților rezidențiale de tip - imobile situate în Loc. Negru Voda, Zona Centru.

10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Documentele puse la dispoziție de către proprietar
- În privința identificării s-au obținut informații de la proprietar și din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informațiile privind piața specifică au fost preluate de la agenții imobiliare, internet (www.imobiliarelitoral.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile
- Verificarile și constatarile făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă
- Publicații privind piața imobiliară specifică proprietății de evaluat, cursul BNR

11. Ipoteze și ipoteze speciale Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție evaluatorului (anexate în copie), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispoziție – planuri de situații, relevee, schiță cadastrală se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- e) Se presupune că proprietățile sunt detinute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- f) Se consideră că informațiile furnizate sunt reale și autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei veridicității lor;
- g) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- i) Estimările facute pentru "valoarea prezenta" sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile viitoare;
- j) Valoarea de piata estimată în prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, asa cum este prezentata în raport. Valoarea de piata pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analizarea si descrierea fiecarei proprietati dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot să apară în perioada urmatoare;
- l) La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte
- m) Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona, daca nu se specifica altfel;
- o) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise în raport;
- p) Nu imi asum nici un fel responsabilitatea pentru nici un fel de evenimente, conditii sau circumstante ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspectiei de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

12.Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)- conform SEV 100 : nu este cazul

13.Factorii de mediu, sociali și de guvernanta:

SEV 104 Informații și date de intrare: Anexă - A10. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Nu s-a prezentat CPE, inasa, conform analizei de piata, aceasta nu percepe incadrarea în clasa energetica ori factorii ESG, avand o influenta asupra valorii de piata.

Analiza impactului factorilor ESG în stabilirea valorii de piata urmareste aspecte legate de:

1. Factori de mediu: în ce mod proprietatea polueaza mediul inconjurator (aerul, pamantul, apa) sau care este influenta mediului inconjurator asupra proprietatii
 - Eficienta energetica –Sistemul constructiv este unul clasic (beton), cladirea are termosistem exterior (polistiren de 10 cm grosime si vopsea siliconata de exterior) si este prevazuta cu sisteme ce asigura solutii de economisire a energiei si reducere a poluarii.
 - Gestionarea deseurilor – în cazul de fata, deseurile sunt doar de natura menajera; nu am identificat informatii cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea si gestionarea deseurilor generate de locuinta si de ansamblul rezidential în care acesta se situeaza.

- Poluare fonica - nu am identificat informatii cu privire la nivelul intensitatii zgomotului in zona sau alte posibile situatii producatoare de zgomot

f. Poluarea aerului - nu am identificat informatii cu privire la nivelul de poluare a aerului din zona in afara prafului si noxelor generate de edificarea constructiilor din imprejurimi si traficul zonei.

2. Factori sociali:

- Accesibilitate la servicii publice, infrastructura, transport - proprietatea beneficiaza de infrastructura zonei/localitatii de transport public (linii de transport in comun), de utilitati (curent si gaz natural).

- Facilitati comunitare relevante - Parc Centru Negru Voda.

- Nivelul de siguranta a zonei - imobilul subiect se afla intr-un cartier rezidential cu drum de acces privat, imprejmuit, cu acces controlat si supraveghere video, la aproximativ 90 m de soseaua principala; zona este una mediana.

3. Factori de guvernanta:

- Asociatie de proprietari, cu acces privat din drum public, iluminat exterior, poarta/bariera de acces.

- Transparenta in administrarea proprietatii - proprietatea va fi utilizata de viitorul proprietar.

- Conform datelor de piata, in prezent, nivelul de eficienta energetica a unei cladiri nu influenteaza si nu restrictioneaza posibilitatea de vanzare/inchiriere a proprietatii. In Romania inca nu s-au instituit reguli prin care o anumita clasa de performanta energetica sa poata afecta/influenta utilizarea curenta sau viitoare a unei proprietati sau statutul acesteia in vederea inchirierii sau vanzarii.

- Pe piata specifica locala, influenta factorilor ESG asupra inchirierii sau vanzarilor nu este resimtita, in sensul ca, atat in anunturile de vanzare, cat si in anunturile de inchiriere nu se dau informatii suplimentare fata de performantele energetice ale cladirilor oferite, astfel incat, cel putin pentru prezent, nu stim daca un pret al chiriei sau al unei oferte de vanzare este influentat de faptul ca aceasta proprietate detine o cladire cu performanta energetica diferita de cladirile aflate pe piata concurentiala. De asemenea, volumul redus de proprietati cu performanta energetica ridicata nu poate modifica / influenta, cel putin deocamdata, cerintele pietei. Probabil, in viitorul apropiat, cand numarul de proprietati cu nivelul performantei energetice imbunatatit oferite spre vanzare/inchiriere va fi mai mare, peste numarul cladirilor cu performanta energetica scazuta, acest element de comparatie va influenta in mod direct valoarea de piata a proprietatii si va constitui un factor de influenta a valorii.

In concluzie, la aceasta data, clasa de performanta energetica actuala a cladirilor nu are impact asupra valorii, dar nivelul de dotari si de echipamente care duc la sporirea confortului si la reducerea cheltuielilor de intretinere sunt recunoscute de piata si au impact pe valoare. Toate ofertele identificate in piata si care au fost considerate in constituirea ofertei competitive pentru evaluarea Subiectului sunt, conform descrierilor din oferte, imobile ce includ cladiri cu acelasi sistem constructiv, cu aceleasi dotari ca si Subiectul, astfel incat sa fie evitat factorul subiectiv si necuantificabil referitor la performantele energetice

14. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarii imobilului evaluat sunt: ORASUL NEGRU VODA- DOMENIUL PRIVAT

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Plan de situatie din Mai 2025 realizat de catre Cristian Necula;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 7789/03.06.2009;
- ✓ Relevu spatiu comercial, scara 1:100 din 16.04.2009 realizat de catre Paul Teodorescu.

Număr cadastral: 154-C1/A-U SPCOM02

Carte funciara nr.: 11209/Negru Voda

Certificat de performanta energetica: nu s-a prezentat;

Sarcini care greveaza proprietatea: nu sunt.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare

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

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

Vecinătăți si localizare

Imobilul evaluat este situat în intravilanul localității Negru Voda, la aproximativ 55.0 ml de intersectia Sos. Constantei cu str. Mestesugarilor.

Tip Localitate: Urban

Transport public: Microbuze si Autobuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: Parc Centru Negru Voda.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial/ comercial.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se încadrează în același registru.

Influențe ale obiectivului în zona

Proprietatea se încadrează în aspectul urbanistic al zonei în care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se face din sos. Constantei, asfaltata.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

3. Descrierea terenului

Teren cota indiviza

Suprafață

-

Deschidere

-

Configurația

Configuratia terenului este plan, forma regulata, fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afeteze functionalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare fata de utilități: apa, canalizare, gaz si energie electrica.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informație indisponibila

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt in masura sa ma pronunt asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei.

Descrierea imobilului apartinator

Obiectivul evaluarii consta dintr-un spatiu comercial din constructie situat la parterul unei cladiri cu regim de inaltime P+2E. Cladirea are fundatii din beton armat, structura de rezistenta cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din placi prefabricate de beton armat, zugraveli exterioare tip decorativa, acoperis – sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla.

Cladirea nu este prevazuta cu lift.

Racordul cladirii la instalațiile de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, termoficare este realizat.

Instalațiile de alimentare cu energie electrică si apă sunt montate.

Cladirea este finalizata.

Starea tehnica/mediu de folosinta a imobilului este buna

Anul PIF 1990.

4. Descrierea spațiului comercial

Compartimentare (conform Inspecție): hol, camera, grup sanitar, magazie si atelier lucru;

Compartimentare (conform documentatie cadastrala): hol, camera, grup sanitar, magazie si atelier lucru

Spatiul are urmatoarele finisaje: usa de acces din exterior tamplarie PVC, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan, tamplarie interioara din PVC, tencuieli din ciment cu zugraveli de exterior, placari cu rigips, zugraveli lavabile, partial placari cu faianta, instalatii electrice de iluminat interior, instalatii sanitare, tavan fals cu spoturi. Pardoseala: gresie.

Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt de calitate medie.
Parcarea se realizeaza in locurile special amenajate langa bloc.

Destinația actuala: spațiu comercial

Utilități: Energie electrica, apa, canalizare.

Suprafata utila – 80.38 m² conform Releveu spatiu comercial, scara 1:100 din 16.04.2009 realizat de catre Paul Teodorescu

Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietății imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietati imobiliare.

Istoricul proprietății subiect

Nu au fost prezentate documente din care sa reiasa istoricul proprietatii.

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității

Imobilul evaluat este format din:

Spațiu comercial din constructie

- Tinand cont de vecinatati si de forma terenului consider ca cea mai buna utilizare a imobilului subiect este cea comerciala. Va genera confort si tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretentiile persoanelor interesate in segmentul comercial.
- Avand in vedere ca este situata intr-o zona comerciala/rezidentiala a localitatii Negru Voda iar terenul subiect are o suprafata suficient de mare pentru a putea sustine si o locuinta, dezvoltarea unei investitii comerciale, este o solutie fezabila.
- Investitia turistica asigura nu fezabilitatea economica. Trebuie tinut cont de faptul ca, desi imobilul subiect este situat intr-o localitate ce nu prezinta interes turistic.

2. Definirea pieței specifice

Tendențele pentru spațiile comerciale și industriale au cunoscut transformări semnificative, reflectând schimbările mai ample din economia și societatea românească.

În segmentul office, oferta de noi proiecte este extrem de limitată, iar probabilitatea ca în acest an să nu se livreze nimic este foarte mare, mai ales după un an în care în București au fost finalizați doar 16.000 mp de spații de birouri. Pe de altă parte, cererea pentru astfel de spații continuă să fie sub nivelurile pre-pandemice. Deși este posibil ca aceasta să depășească nivelul înregistrat în 2024, creșterea nu va fi spectaculoasă.

În ceea ce privește sectorul industrial, oferta rămâne similară cu anii anteriori, fiind așteptată livrarea a peste 400.000 mp de noi proiecte industriale în 2025. Cererea se menține la un nivel apropiat de cel din 2024, însă piața industrială este cea mai sensibilă la contextul geopolitic. Factori precum tarifele impuse de administrația Trump, rezultatele alegerilor prezidențiale din România, dar și rezultatele alegerilor europarlamentare pot influența evoluția acestui segment. Totuși, aceste aspecte trebuie analizate cu atenție, fără a genera o perspectivă excesiv de pesimistă asupra pieței.

În sectorul office, inflația va influența nivelul chiriilor prin creșterea costurilor de operare, inclusiv a taxelor de mentenanță (service charge). De asemenea, un factor esențial

pentru stimularea cererii de spații de birouri este facilitarea înființării de noi locuri de muncă, intrarea pe piață a unor companii străine și expansiunea firmelor deja existente. Totuși, presiunea fiscală crescută asupra angajatorilor, eliminarea unor facilități fiscale pentru anumite industrii și majorarea taxelor salariale pot afecta negativ performanța companiilor, ceea ce se va reflecta în încetinirea cererii pentru spațiile de birouri.

Spre deosebire de anii precedenți, 2025 aduce o stabilizare relativă a ratelor dobânzilor. IRCC (Indicele de Referință pentru Creditele Consumatorilor) a scăzut la 5,66% la începutul anului, oferind o ușoară relaxare pieței creditelor ipotecare. Această evoluție încurajează cererea, în special în rândul cumpărătorilor de prima casă și al investitorilor mici.

Cu toate acestea, băncile mențin o abordare prudentă în acordarea creditelor, implementând criterii mai stricte de evaluare a riscului. Această prudență bancară, deși limitează accesul unor potențiali cumpărători la finanțare, contribuie la menținerea stabilității pe termen lung a pieței imobiliare.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din loc. Negru Voda este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni medii, cu tranzacții ce au în special în vedere apartamente, terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au atât comerțul cât și agricultura; ambii factori sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața imobilelor – spațiilor comerciale situate în loc. Negru Voda, Zona Centru, zona dezvoltată din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – străzi amenajate, utilități complete, dar cele aflate în proximitate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona Centru din loc. Negru Voda.

3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În cazul proprietății evaluate, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri, situate în loc. Negru Voda, provenind din partea persoanelor fizice și juridice cu venituri peste medie interesate de investiții în segmentul comercial.

Cererea de terenuri este mică, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

4. Analiza ofertei

Există un număr satisfăcător de informații privind oferte de imobile în zonă.

Oferta de proprietăți imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderată, în stagnare.

IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate” (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Datele folosite în prezentul raport sunt de nivel 2.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existentă pe piață. Piața pentru acest segment se află în dezechilibru, fiind o piață a cumpărătorului.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și oferta competitivă cunoscute.

O concluzie a pieței analizate este aceea că oferta în zona analizată este suficientă pe piață, iar cererea este mai scăzută.

Estimez că proprietatea evaluată necesită o perioadă de expunere pe piață de 8-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)-Premisele valorii, regăsim: cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

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

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafața, forma și celelalte caracteristici fizice ale localizării se pretează folosirii imobilului ca spațiu cu destinație comercială.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece în jur există proprietăți comerciale, sunt de părere că proprietatea evaluată poate fi utilizată în concordanță cu toate cerințele actuale specifice construcției de clădiri cu destinație comercială.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului este atins prin închiriere.

Nivelul maxim al rentabilității – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului ar putea fi atins prin renovare și promovare.

Având în vedere amplasarea, structura constructivă și dotările existente, caracteristicile proprietății, restricțiile impuse în zonă, cea mai bună utilizare este cea actuală,

in aceasta alternativa proprietatea fiind permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si justificata corespunzator.

Cea mai buna utilizare: comerciala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Cea mai utilizata metoda, atunci cand exista date comparabile, in evaluarea unui teren liber sau care este considerat liber este metoda comparatiei.

Comparatie directa :

Abordarea prin piata se bazeaza pe principiul substitutiei care afirma ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul aferent unei proprietati asemanatoare disponibila in conditii similare. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare.

Nu exista teren ce ar putea fi delimitat cu o utilizare individuala sau de crestere a utilitatii (cum ar fi parcare individuala, gradina, loc de joaca, etc.)

Astfel: nu se pune problema evaluarii separate a terenului si sau efectuarii de ajustari provenite din teren.

2. Abordarea prin piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci când exista suficiente tranzactii recente sau oferte de vânzare disponibile, cu informatii credibile care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele pietei.

În abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- conditiile de finantare,
- conditiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat dupa cumparare,
- conditiile de piata,

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,

- componentele non-imobiliare ale proprietatii.

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

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți,
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută – valoric și procentual),
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă – valoric și procentual),
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă- A10. Metode din cadrul abordării prin piață - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

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.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

Abordarea prin venit

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui

activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Abordarea prin venit ar trebui să fie aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:

(a) capacitatea activului de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează valoarea, din perspectiva unui participant pe piață, și/sau,

(b) pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eşalonarea în timp a venitului viitor și pe piață există puține comparabile relevante sau lipsesc.

Abordarea prin venit are la baza principiul anticipării, respectiv valoarea unui bun este o reflectare a percepției unui investitor sau proprietar asupra veniturilor viitoare generabile pe parcursul duratei de viața economică ramasă sau pe parcursul unei durate standard de deținere a bunului (5 – 10 ani).

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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 împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare, sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

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.

3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost ar trebui să fie utilizată și ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă în următoarele situații:

(a) participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect,

(b) activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau

(c) tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă - A30. Metode din cadrul abordării prin cost

Metode din cadrul abordării prin cost

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

(a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,

(b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și

(c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvata 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.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere totală = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

- Uzura (deteriorarea) fizică
- Depreciere funcțională
- Depreciere economică

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

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii,

este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre oferte cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detalieri, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei de profil, metoda are un grad bun de incredere.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate suficiente date de piata, informatiile disponibile despre oferte sunt suficiente si din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile : nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicata doar o singura abordare în evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

2. Concluzia asupra valorii

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, a fost estimata urmatoarea valoare pentru proprietatea situata in Negru Voda, str. Constantei, nr. 34, bl. NV3, sc. A, et. parter, Județul Constanta

Valori estimate rezultate Abordarea prin venit	EURO	LEI
	47.400	241.762

In concluzie, pe baza investigațiilor si analizelor efectuate, tinand seama de contextul actual al pietei imobiliare, de metodele de evaluare aplicate, relevanta lor si ipotezele prezentate, a scopului evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea de piata a imobilului este cea estimata prin abordarea prin piata.

Valoare imobil= 241.762 lei

Evaluator Autorizat ANEVAR –EPI, EBM

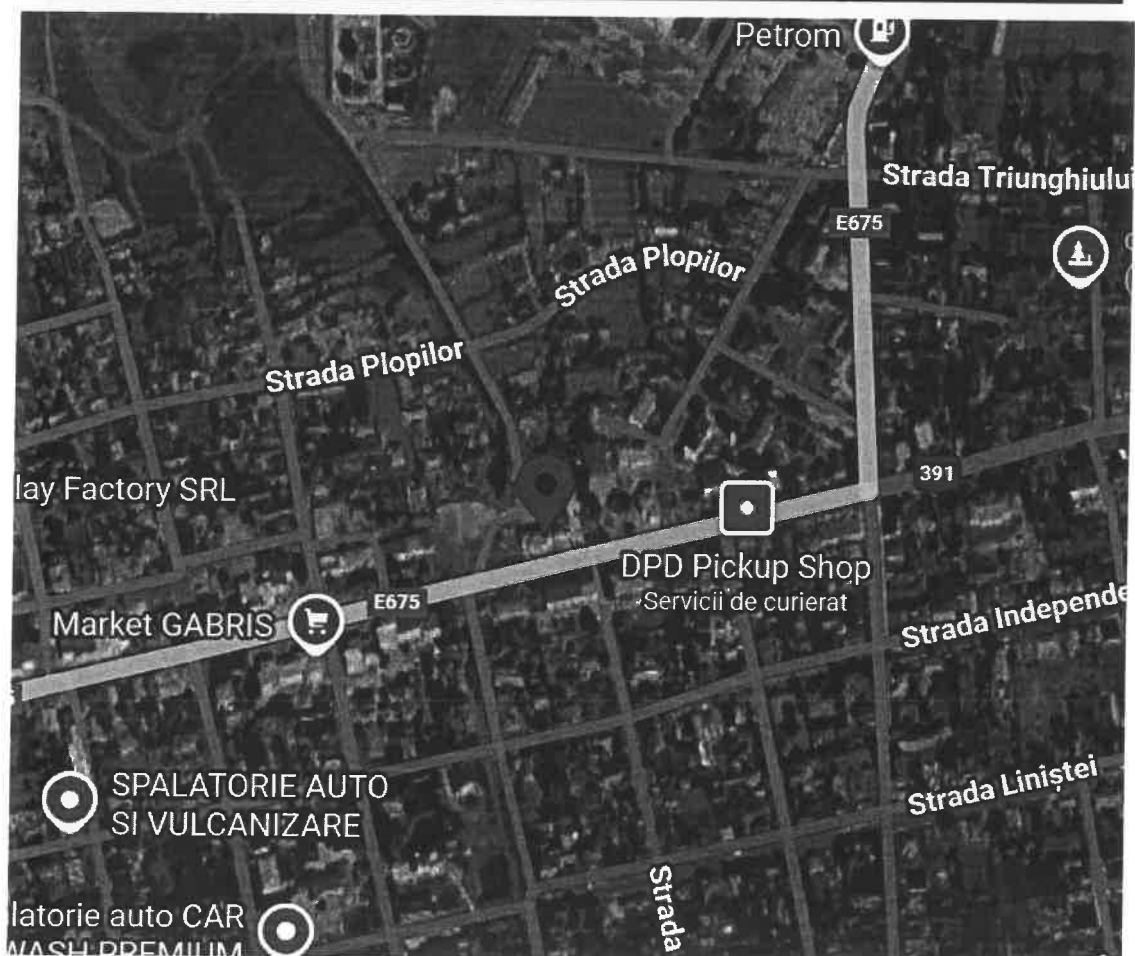
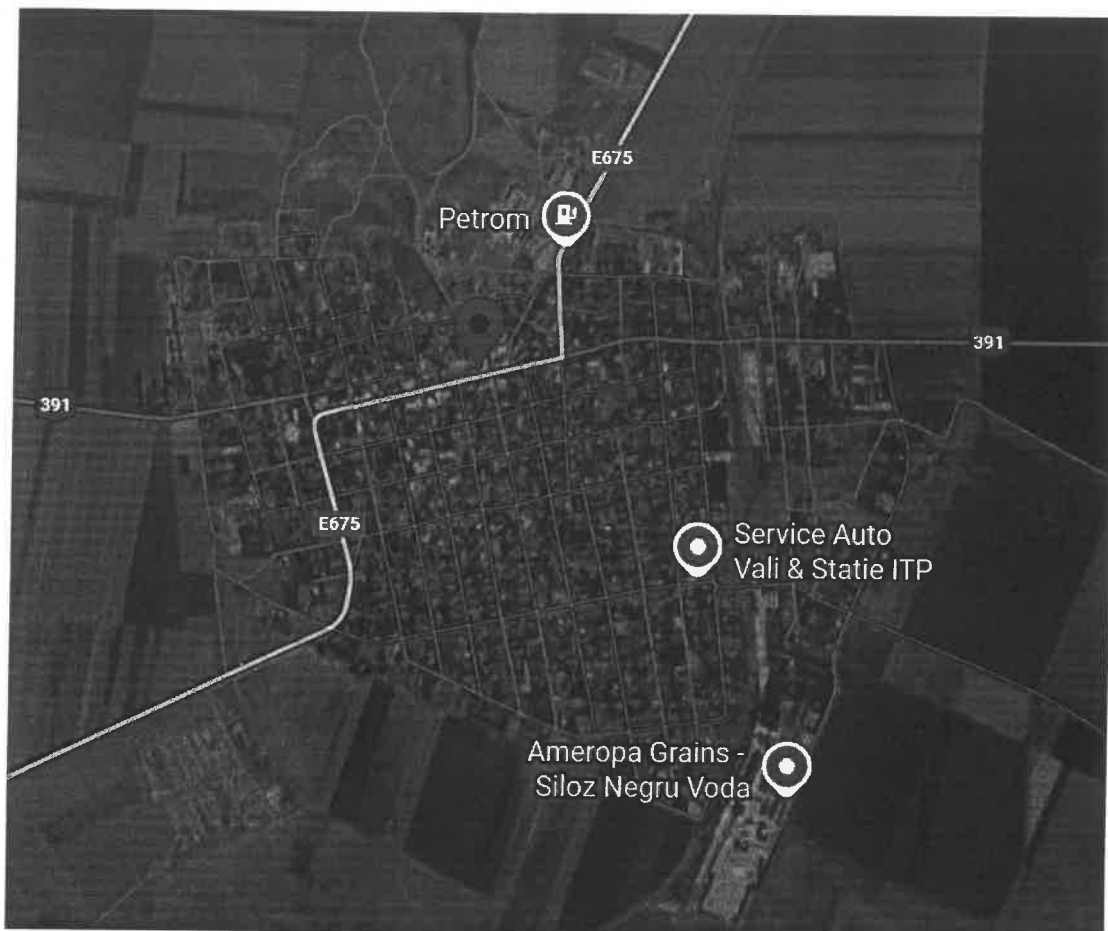
Membru Titular



Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, în conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazează pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

LOCALIZARE





POZE



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE Piață RELEVANTE – Chirie Spatiu

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă		450.00	150.00	350
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)	-	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	februarie-26	februarie-26	iunie-22	februarie-26
Localizare imobil apartinator	Negru Voda, Zona Centru	Mangalia, Zona Centrala	Mangalia, Zona Centrala	Mangalia, Zona Sens
Potential clientela	Scazut	Ridicat	Ridicat	Ridicat
Suprafata utila (m²)	80.38	33	12	30
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P/P+2	P/P+3E	P/P+3E	P/P+4E
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Utilizare (CMBU)	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Tip spatiu-vitrina	sp. comercial / cu vitrina	sp. comercial / cu vitrina	sp. comercial / cu vitrina	sp. comercial / cu vitrina
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare BIROU

Element de comparatie		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
Pret ofertă			450.00	150.00	350.00
Suprafata utila (m²)	80.38		33	12	30
Pret ofertă/vânzare (EUR/m²)			13.64	12.50	11.67
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)			Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)			-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (EUR/m²)			-1.36	-1.25	-1.17
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)			12.3	11.3	10.5
Drept de folosinta transmis	Integral		Integral	Integral	Integral
Quantum ajustare (%)			0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)			0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)			12.3	11.3	10.5
Conditii de finantare	Numerar		Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)			0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)			0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)			12.3	11.3	10.5
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare		Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Quantum ajustare (%)			0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)			0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)			12.3	11.3	10.5
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Quantum ajustare (%)			0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)			0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)			12.3	11.3	10.5
Conditii de piata	februarie-26		februarie-26	iunie-22	februarie-26
Quantum ajustare (%)			0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)			0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)			12.3	11.3	10.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare imobil apartinator	Negru Voda, Zona Centru		Mangalia, Zona Centrala	Mangalia, Zona Centrala	Mangalia, Zona Sens
Quantum ajustare (%)			-25.0%	-25.0%	-20.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)			-3.1	-2.8	-2.1

Potential clientela	Scazut	Ridicat	Ridicat	Ridicat
Quantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-0.6	-0.6	-0.5
Suprafata utila (m ²)	80.38	33	12	30
Quantum ajustare (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-1.2	-1.1	-1.1
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P/P+2	P/P+3E	P/P+3E	P/P+4E
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Tip spatiu-vitrina	sp. comercial / cu vitrina	sp. comercial / cu vitrina	sp. comercial / cu vitrina	sp. comercial / cu vitrina
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-4.9	-4.5	-3.7
Ajustare NETA (%)		-40.0%	-40.0%	-35.0%
Ajustare BRUTA		4.909	4.500	3.675
Ajustare BRUTA (%)		40.0%	40.0%	35.0%
Numar corectii		3	3	3
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		7.36	6.75	6.83
Valoare chirie lunara	549 €	2,795 lei	Curs/ 27.02.2026 1 Euro=	5.0953

Metoda capitalizarii veniturilor

Determinarea VALORII PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR	Valori (LEI)
Venit lunar estimat (€)	549
Venit brut potential $(Vl \times 12) lei$	33 543
Grad de neocupare	10%
Venit brut efectiv $(Vbp \times (100\% - Go))$	30 189
Taxa de proprietate	1 843
Alte taxe	461
Cheltuieli cu energia si apa	0
Cheltuieli cu tertii	0
Cheltuieli de personal	0
Cheltuieli si provizioane pentru amenajare, intretinere, reparatii	2 500
Total cheltuieli si provizioane $(Tp + Ta + Ce + Ct + Cp + Ca)$	4 804
Rezultat brut $(VB - CH)$	25 385
Rata de capitalizare	10.50%
Valoarea prin capitalizarea venitului (RN/Rc)	241 762
	47,400 €

Comparabila 1

storia

 Contul meu

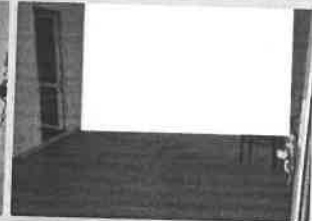
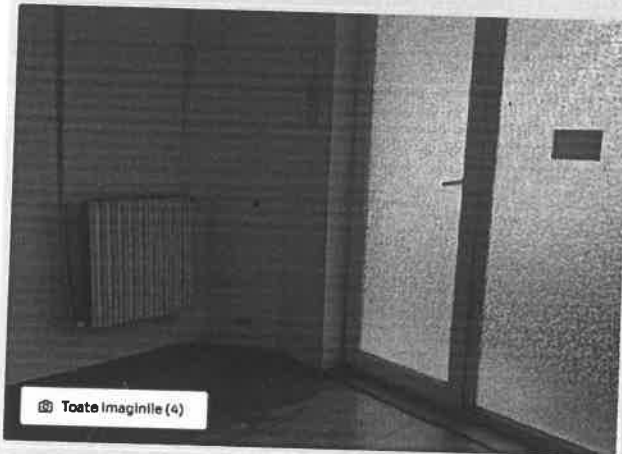
Adaugă anunț

You&Me Imobiliare >

< Inapoi

 Distribute

 Salveaz



Mangalia Centru spatiu comercial de inchiriat

450 € /lună

 Mangalia, Constanta

 **Mangalia, Constanta**

You&Me Immobiliare

You&Me Immobiliare

☎ 0731417977

Nome*

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

33 m²

Eta:

parter

Destinatia proprietatii:

© birouri

**Locația imobilului:**

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agentie

Stare:

gata de utilizzare

Informații suplimentare:

fără informații

Caracteristici



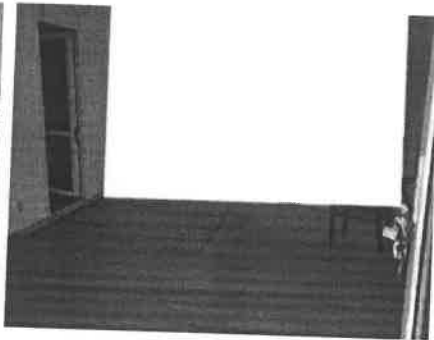
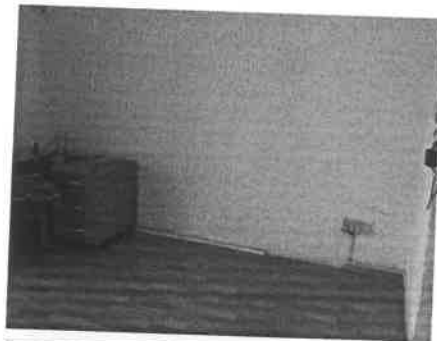
Media:

⊗ electricitate

⊗ apă curentă

Descriere

Propunem spre inchiriere un spatiu comercial in Mangalia zona Centru, 33mp, parchet, termopan, alarma, curat, zona linistita, stradal, pretabil orice activitate. Spatiul este format din 2 camere si baie. La cerere se poate inchiria si o singura camera la pretul de 250euro, fiecare camera are intrare separata, sau se pot inchiria ambele camere la suma de 400euro pe luna.



Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/mangalia-centru-spatiu-comercial-de-inchiriat-IDFBYD>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Compenii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

You&Me Imobiliare >

< Înapoi

Distribuie Salvează

Toate imaginile (1)

Mangalia Centru spatiu Comercial de inchiriat

150 € /lună

Mangalia, Constanta

You&Me Imobiliare

You&Me Imobiliare

☎ 0751 417 977

Nume*

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

12 m²

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

☒ servicii

☒ birouri

Locația imobilului:

bloc

Libér de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

☒ acces asfaltat

☒ încălzire

Caracteristici



Anul construcției:

1970

Media:

☑ apă curentă

☑ electricitate

Descriere

Propunem spre închiriere un spațiu comercial în Mangalia zona Centru, stradal, 12mp, curat, utilități, curent, apă, caldura, gresie, termopan, zona buna merita vazut.

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 15.02.2026



Comparabila 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-sens/e62890hh21937440ei5852313dggde50.html>

romimo.ro



Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

📍 Toate județele



☰ Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spații de inchiriat / Spațiu comercial

Închiriez spațiu comercial sens

350 EUR negociabil

Constanța, Mangalia 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 2/24/2026 8:32:33 AM

☑ Telefon validat



Ttay

[Vezi toate anunțurile](#)

0755655191

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila

30 m²

Anul constructiei

1985

Descriere

Închiriez spațiu comercial zona sens Str rozelor bloc H1b Mangalia , lângă CEC Bank 30 mp - 2 camere + spațiu sanitar : aer cond, TV , boiler electric , 2 intrări ,centrală gaz ,rampă aprovizionare etc Detalii

