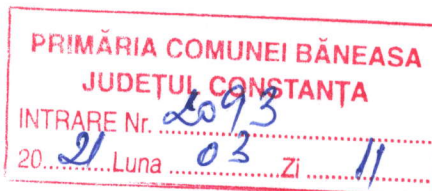
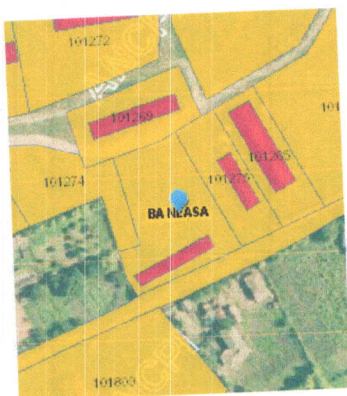




Nr. Înregistrare: P21034 / 09.03.2021



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ



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

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

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	TIPUL PROPRIETĂȚII: Teren intravilan SUPRAFAȚA: 2.370 mp din acte și măsurători
	*Construcțiile existente nu vor face obiectul acestui raport de evaluare.
Proprietar	PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA
Adresa proprietății	- Județ: Constanța - Localitate: Băneasa - Adresa: Str. Trandafirilor nr. 49P

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	6.742 EUR, echivalent 32.935 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



**Către
PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA,**

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

TEREN INTRAVILAN

- Suprafața 2.370 mp din acte și măsurători

, aflate în proprietatea PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA și situată în Băneasa, Str. Trandafirilor nr. 49P, Jud. Constanța, identificat prin număr cadastral 101263, înscris în CF nr. 101263.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	6.742 EUR echivalent 32.935 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 09.03.2021: **1 EURO = 4,8849 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.....	6
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.....	7
Inspekția Proprietatii	7
Data Estimării Valorii	7
Moneda Raportului	7
Modalități și Termene de Plata	8
Responsabilitatea Față de Terți	8
Sursele de Informații	8
IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUITE SAU EXTRAORDINARE	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
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.....	13
Informații specifice. Amplasarea.....	13
Transportul public.....	13
Puncte de interes	13
TEREN	13
Identificare.....	13
Acces.....	13
Deschidere	13
Caracteristici topografice.....	13
Utilități.....	13
Împrejurimi	13
Vecinătăți.....	13
Indicatori urbanistici	13
Mențiuni.....	14
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)	14
V. ANALIZA DATELOR. EVALUAREA PROPRIETATII.....	20
Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)	21
Metodologia de evaluare	23
VI. CONCLUZII.....	24
RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	24
ANEXE.....	24

CERTIFICARE

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

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

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

Evaluator autorizat,

Remus IUHASZ
ROSA TRADE International



I. SINTEZA EVALUĂRII

Scopul evaluării	Raportul de evaluare a fost întocmit la cererea destinatarului PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA și are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardele de evaluare ANEVAR (SEV).
Obiectul evaluării	Tipul proprietății: Teren intravilan Adresa: Str. Trandafirilor nr. 49P, Băneasa, Jud. Constanța Componenta: TEREN INTRAVILAN Suprafața 2.370 mp din măsurători și din acte
Metodele de evaluare	Evaluarea s-a realizat prin următoarele metode de evaluare: Abordarea prin metoda comparația directă V_{pieță} (rotund) = 6.742 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 = 6.742 EURO echivalent 32.935 RON
Data de referință a evaluării	09.03.2021
Cursul de schimb RON/EUR	4,8849
Numărul și data raportului	P21034 / 09.03.2021

II. PREMISELE EVALUĂRII

Obiectul Evaluării

La cererea clientului, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară tip „teren intravilan” situată în **Județul Constanța, localitatea Băneasa, Str. Trandafirilor nr. 49P**, constituită din:

TEREN

- Suprafața 2.370 mp din acte și măsurători.

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

Scopul Evaluării

Raportul a fost întocmit la cererea destinatarului PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA și are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardele de evaluare ANEVAR (SEV).

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

Clientul și Destinatarul Lucrării (Instrucțiunile Evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA în calitate de **client** și **destinatar**.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

Drepturile de Proprietate Evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA asupra proprietății subiect, așa cum a fost indicat de către client prin documentele puse la dispoziție:

- Comanda nr. 1864/03.03.2021;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 101263, nr. cerere 17380/12.06.2017;
- Încheiere de Intabulare nr. 17168/22.06.2012;
- HCL Băneasa nr. 69/22.12.2011;
- Anexa nr. 1 la HCL nr. 69/22.12.2011;

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 preț 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 09.03.2021 de către evaluator Remus Iuhasz. La data inspekției, proprietatea analizată era liberă de sarcini.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat exterior și interior proprietatea supusa evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Data Estimării Valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2021, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna martie 2021. Data evaluării este **09.03.2021**.

Moneda Raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,8849 RON / 1 EUR** cursul la data evaluării. Exprimarea în valută a opiniei finale o consideram adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliara 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 (PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA), pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului.
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presa, cataloage etc) care își desfășoară activitatea pe piață locală; precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro - și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc).

IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE

IPOTEZE

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

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

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

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

Ipoteze speciale

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

III. PREZENTAREA DATELOR

ADRESA ȘI PROPRIETARUL

Descrierea și adresa

- Teren în suprafață totală de 2.370 mp conform actelor conform măsurătorilor cadastrale.
- Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 101263 a localității Băneasa cu numărul cadastral 101263 pentru teren.
- Adresa proprietății este: Str. Trandafirilor nr. 49P, Băneasa, Județ Constanța;

Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus.
Proprietatea este deținută de PRIMĂRIA COMUNEI BĂNEASA, în baza:

- Comanda nr. 1864/03.03.2021;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 101263, nr. cerere 17380/12.06.2017;
- Încheiere de Intabulare nr. 17168/22.06.2012;
- HCL Băneasa nr. 69/22.12.2011;
- Anexa nr. 1 la HCL nr. 69/22.12.2011;

Date privind documentația cadastrală

Proprietatea este înscrisă în CF nr. 101263 având nr. cad. 101263 pentru teren;

Sarcini

Conform extrasului de carte funciară nr. cerere 17380/12.06.2017, proprietatea este liberă de sarcini.

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

Utilizarea actuală

La data inspecției proprietatea era ocupată de Herțea Sorin.

Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul adresei poștale și a coordonatelor stereo 70.

Acces

Accesul la proprietate se realizează direct dintr-o strada pietruită, strada Trandafirilor.
Strada/drumul de acces are caracter public.

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).

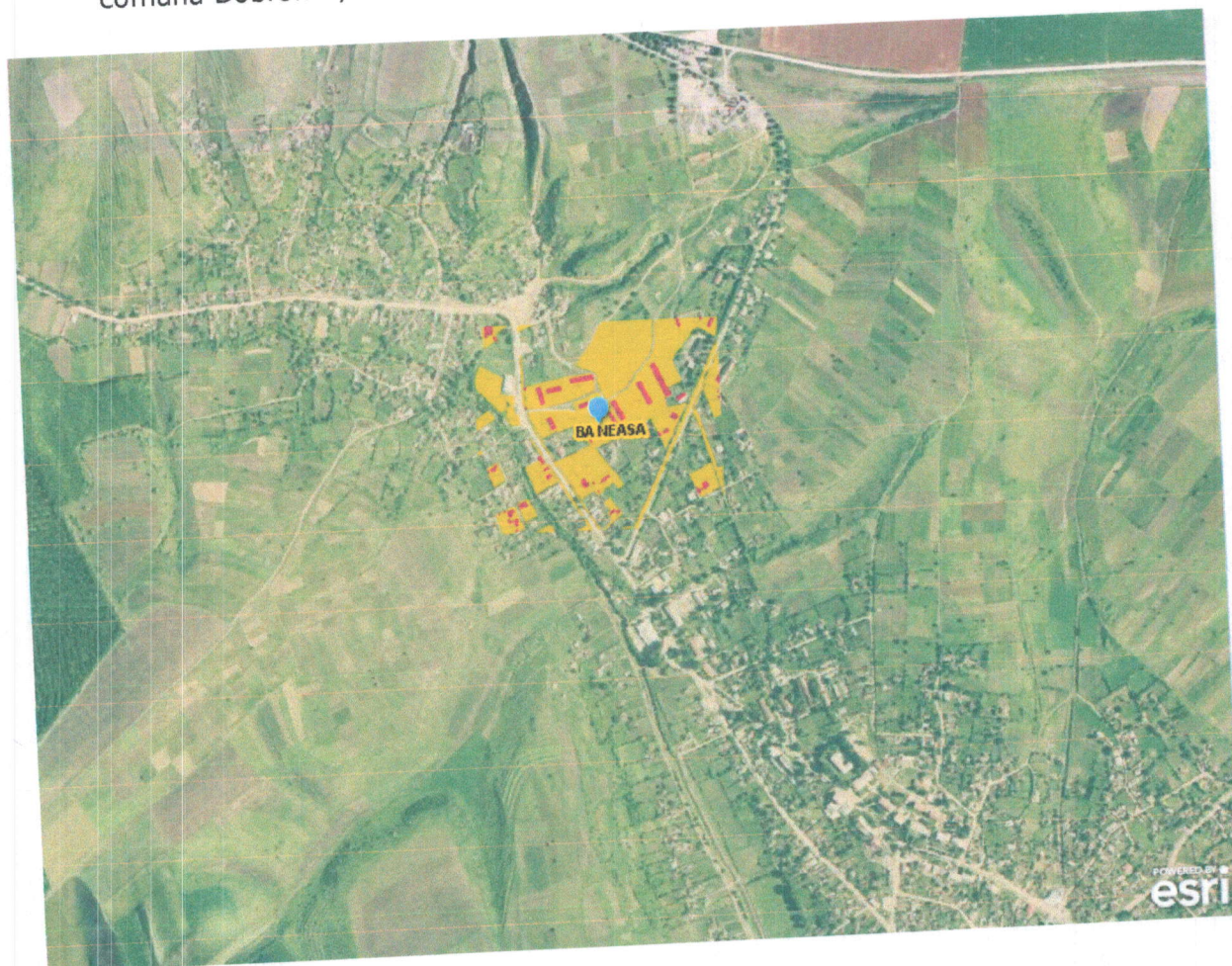
Zona

Comuna Băneasa este amplasat în S-V-ul județului Constanța, având următoarele delimitări teritoriale :

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

Comuna Băneasa are in componenta sa, următoarele localități :

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



Informații specifice. Amplasarea

Proprietatea rezidențială este amplasată pe Str. Trandafirilor nr. 49P 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:

- Spital;
- Cec Bank;
- Pensiunea Ambassador;

TEREN**Identificare**

Terenul în suprafață de 2.370 mp este identificat prin număr cadastral 101263 și număr de carte funciară 101263 și conform documentației prezentate evaluatorului este intravilan.

Acces

Accesul pe teren se face din strada Trandafirilor.

Deschidere

Număr fronturi:

Terenul are deschidere de 52.20 ml la strada Trandafirilor.

Caracteristici topografice

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

Utilități

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

Împrejmui

La data inspecției terenul era neîmprejmuit
Curtea este neamenajată la momentul inspecției.

Vecinătăți

N: IE 101269; S: Str. Trandafirilor; E: IE101275; V: IE 101274

Indicatori urbanistici

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

Mențiuni

Nu există

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

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

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

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

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

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

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

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

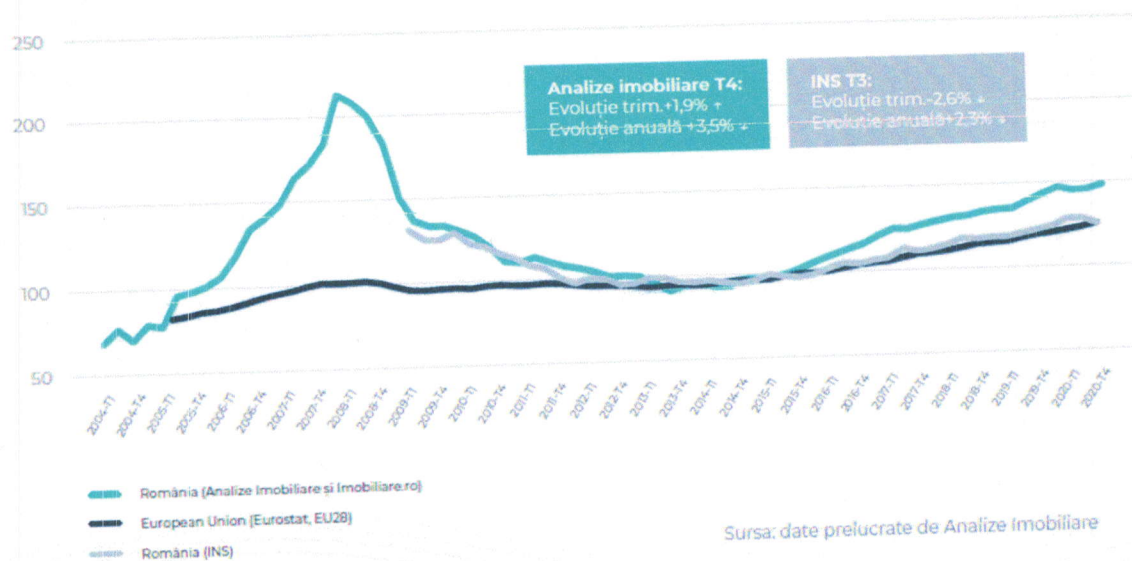
PIAȚA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ – Trimestrul IV 2020

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Dacă cel de-al treilea trimestru din 2020 a fost caracterizat de revenirea la (o oarecare) normalitate după starea de urgență instituită în contextul COVID-19, piața rezidențială s-a înscris, în mod evident, pe o traiectorie ascendentă în ultimul pătrar al anului, în ciuda menținerii unor măsuri restrictive. În acest context, datele centralizate de Analize Imobiliare relevă că, în perioada octombrie-decembrie, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România (apartamente, dar și case) au consemnat un avans de 1,9% comparativ cu trimestrul precedent. Spre comparație, în cele trei luni anterioare, pretențiile vânzătorilor de locuințe înregistrau un avans ușor, de 0,3% mai exact, după un recul de 1,7% resimțit în al doilea trimestru din an. Cu alte cuvinte, prețurile locuințelor s-au diminuat strict pe parcursul stării de urgență, câtă vreme restricțiile de circulație au afectat cererea și au ridicat o serie de dificultăți în procesul de concretizare a unei tranzacții imobiliare. După trecerea la starea de alertă, însă, prețurile s-au stabilizat, iar ulterior și-au reluat în mod vizibil creșterea.

În ceea ce privește valorile de tranzacționare ale locuințelor din Uniunea Europeană (UE), cele mai recente date publicate de Eurostat releva, pentru al treilea pătrar din 2020, un avans de 1,4% comparativ cu trimestrul anterior și, respectiv, unul de 5,2% față de aceeași perioadă a anului trecut. Statisticile pentru România indica, pe de altă parte, o scădere de 2,6% comparativ cu trimestrul anterior, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost una pozitivă, cifrându-se la 2,3%. Astfel, scăderea mai accentuată a prețurilor de vânzare comparativ cu cele de listare poate indica disponibilitatea mai crescută a vânzătorilor spre negociere imediat după ieșirea din starea de urgență.

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



EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

Data fiind inerția ce caracterizează, în general vorbind, piața imobiliară, este, desigur, de remarcat că situația generală creată de COVID-19 a avut ca efect, practic, un singur trimestru de scădere a prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale. Că lucrurile și-au revenit rapid în contextul dat o arată și faptul că stabilizarea din T3 2020 a fost urmată, rapid, de o reluare a tendinței ascendente a prețurilor. De altfel, marja de creștere din ultimul pătrar al anului trecut este perfect similară cu evoluțiile trimestriale consemnate în condiții normale de piață: un avans anual asemănător, de 1,94%, a mai fost înregistrat în T3 2017, chiar dacă acest indicator s-a apropiat de – și chiar a depășit – pragul de 3% în ultimele două trimestre din 2019.

În ceea ce privește diferența anuală de preț, un alt indicator important pentru piața rezidențială, de notat ar fi ca aceasta a ajuns, în ultimul trimestru al anului trecut, la o valoare de +3,5% – ceea ce marchează un declin de circa un punct procentual față de trimestrul anterior, când se situa la +4,6%. Deși aceasta este una dintre cele mai mici valori înregistrate în ultimii ani, de notat ar fi ca un nivel similar, respectiv 3,53%, a mai fost atins în trimestrul al doilea din 2019, deci în condiții normale de piață.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Sursa: Analize Imobiliare, Imobiliare.ro

EVOLUȚIA PREȚURILOR CERUTE, APARTAMENTE DE VÂNZARE
Constanța:

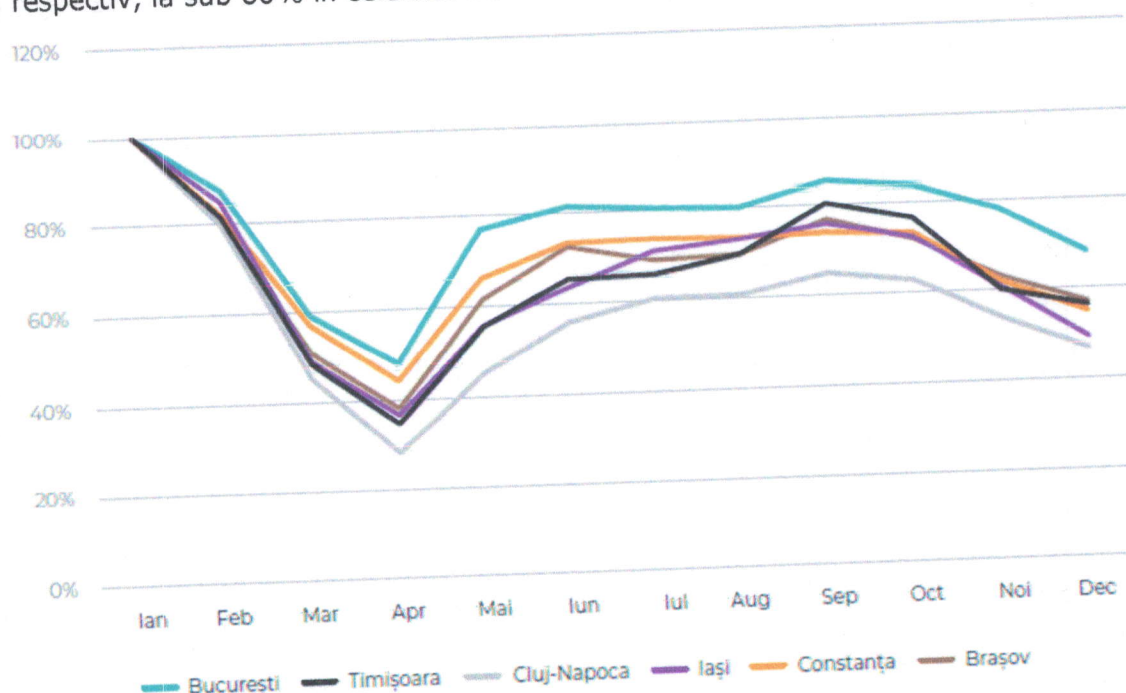
În orașul de la malul mării, arealul Faleza Nord – Trocadero – City Park Mall – Capitol – Delfinariu se menține în fruntea clasamentului zonelor cu cele mai scumpe apartamente, deși prețul mediu solicitat de către vânzători s-a majorat aici cu doar 0,3% trimestrul trecut, până la 1.450 de euro pe metru pătrat util. Următoarele două locuri sunt ocupate tot de Central – Ultracentral – Peninsula (cu un minus de 0,4%, până la 1.280 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Tomis III – Dacia – Tomis II – Broțăței – Tomis I (cu un plus de 0,6%, până la 1.270 de euro pe metru pătrat). Următoarele două zone din clasament nu se mai afla, însă, pe picior de egalitate: Casa de Cultura – Tomis Plus a trecut pe locul al patrulea (în urma unui avans de 1,2%, până la 1.260 de euro pe metru pătrat), iar Tomis Nord – Inel II – Inel I – Primo – Far, pe cel de-al cincilea (cu o valoare medie de 1.250 de euro pe metru pătrat).

Constanța	+3,9%	+4,4%	+4,9%	+8,1%	+5%
	+0,3%	-0,4%	+0,6%	+1,2%	+0,2%
	1.450 €	1.280 €	1.270 €	1.260 €	1.250 €
Faleza Nord Trocadero City Park Mall - Capitol Delfinariu	Central - Ultracentral Peninsula	Tomis III - Dacia Tomis II - Broțăței Tomis I	Casa de Cultură Tomis Plus	Tomis Nord Inel II - Inel I Primo - Far	

CERERE APARTAMENTE ȘI CASE ÎN 2020

O analiza a evoluției cererii de locuințe din marile centre regionale pe tot parcursul lui 2020 relevă că, după impactul măsurilor luate de autorități ca reacție la noul coronavirus, acest indicator și-a revenit în destul de bună măsură în trimestrul al treilea. Astfel, după atingerea unui punct minim în luna aprilie, interesul pentru apartamente și case disponibile își revenise vizibil la nivelul lunii septembrie, când Bucureștiul recuperase aproximativ 85% din volumul inițial al cererii, în vreme ce Timișoara se situa la puțin peste 80%, Brașovul, Iașiul și Constanța depășeau pragul de 70%, iar Cluj-Napoca ajungea la aproape 65%.

După prima lună de toamnă, recunoscută ca fiind cea mai activă în materie de tranzacții imobiliare, interesul cumpărătorilor a mai scăzut ușor în octombrie: Bucureștiul s-a menținut la peste 80% din volumul consemnat în ianuarie, în vreme ce Timișoara s-a situat la peste 75%, Iașiul, Constanța și Brașovul la peste 70%, iar Cluj-Napoca, la puțin peste 60%. În ultima luna din 2020, pe de altă parte, cererea coborâse la sub 70% în București și, respectiv, la sub 60% în celelalte mari centre regionale ale țării.



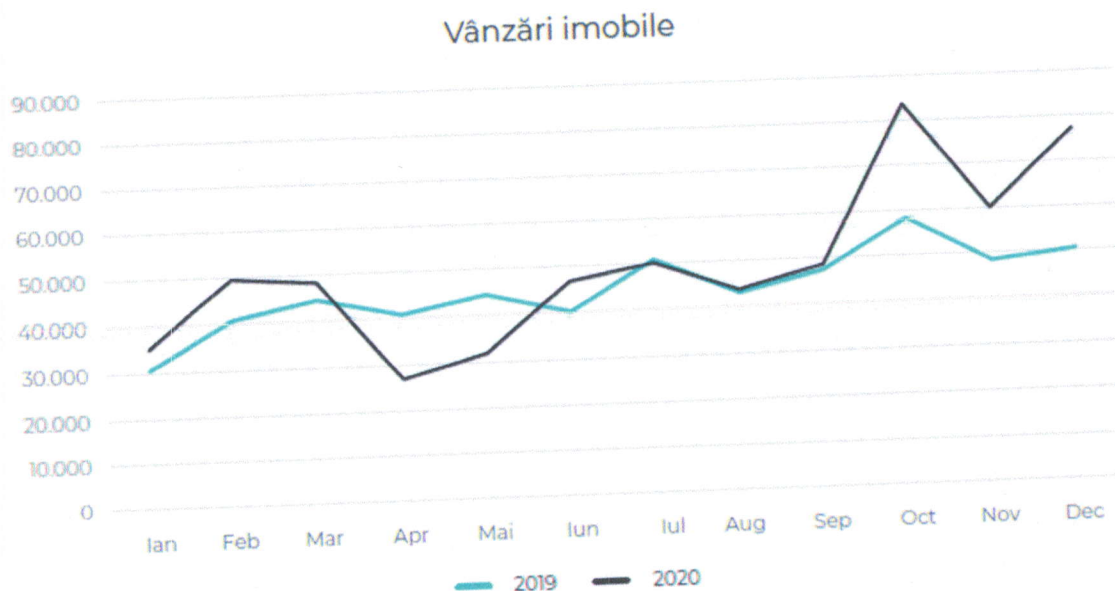
Sursa: Imobiliare.ro, indice potențiali cumpărători

VÂNZARI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, NAȚIONAL

În ciuda provocărilor generate de situația din domeniul sanitar, 2020 a fost, per ansamblu, un an de creștere în ceea ce privește activitatea de tranzacționare de pe piața imobiliară. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că pe parcursul anului trecut au fost achiziționate, la nivel național, un total de 602.805 de imobile – ceea ce echivalează cu un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când se înregistrau 540.180 de imobile vândute. De remarcat este faptul că, potrivit statisticilor oficiale, numărul proprietăților imobiliare existente la nivel național se ridică la aproximativ 40 de milioane.

Este semnificativ faptul că și privind exclusiv la numărul de unități individuale achiziționate – direct corelabil cu achizițiile de locuințe –, poate fi observată o intensificare a activității de tranzacționare: astfel, datele ANCPI releva un avans de 8,2% pe acest segment, de la 113.752 de imobile în 2019, la 123.126 în 2020. De menționat este că atât în 2019, cât și în 2020, cele mai multe vânzări au fost înregistrate în luna octombrie

(58.334, față de 83.675), iar cele mai puține în ianuarie 2019 (30.733) și, respectiv, aprilie 2020 (27.021). Pe de altă parte, în decembrie 2020 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 77.355 de imobile, cu 26.865 mai multe decât în perioada similară a anului 2019 – cifra ce echivalează cu un avans de 53% la 12 luni.



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

*Sursa - PIATA IMOBILIARA REZIDENTIALA TRIMESTRUL IV 2020 - ANALIZE IMOBILIARE, IMOBILIARE.RO

Analiza cererii

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

cu tranzacții sporadice, marje mari de negociere și perioade lungi de expunere a proprietăților

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Echilibrul pieței

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

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru proprietăți similare

Terenuri

Minim: 2 euro/mp

Maxim: 3 euro/mp

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

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

Metodologia de evaluare

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

În cazul de față au fost parcurse următoarele etape:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. CONCLUZII

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

1. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. Valoarea se refera la teren la data evaluării, așa cum se prezinta la această dată, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor, avizelor, licențelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
3. Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
4. Valoarea opinată se referă la întreaga proprietate imobiliară, așa cum a fost descrisa în prezentul raport;
5. Opinia finală a fost exprimată în lei și în valută la cursul de schimb BNR de 4,8849 lei / 1 EUR din data de 09.03.2021;
6. Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
7. Valoarea este o predicție;
8. Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
9. Valoarea este subiectivă;
10. Valoarea opinată nu reprezintă o valoare de asigurare;
11. Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
12. Prezentul raport de evaluare este valabil în baza prezumpțiilor menționate în cadrul raportului. În cazul în care aceste prezumpții nu mai sunt valabile sau apar alte informații noi referitoare la imobilul evaluat față de cele deținute de către evaluator la momentul realizării evaluării, este posibil ca valoarea de piață a imobilului estimată în acest raport să se modifice;
13. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare, a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din Romania).

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Rezultatele obținute:

- abordarea prin metoda comparației directe: 6.742 EUR

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATA	6.742 EUR, echivalent cu 32.935 RON		
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ	ABORDAREA	PRIN	METODA
	COMPARAȚIEI DIRECTE		
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.			

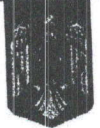
EXPERT EVALUATOR:**Remus IUHASZ****ROSA TRADE International****STAMPILA DE EVALUATOR**

și

SEMNATURA**ANEXE**

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

ANEXA 1
DOCUMENTE CARE ATESTA DREPTUL DE PROPRIETATE

	ROMANIA JUDEȚUL CONSTANȚA COMUNA BANEASA PRIMĂRIA	
STR. TRANDAFIRILOR NR. 101, COMUNA BANEASA, JUDEȚUL CONSTANȚA Cod fiscal: 5408818 Tel. 0241/850.150; Fax - 0241/ 850.150 E-mail : secretargeneral@primaria-baneasa.ro ; secretariat@primaria-baneasa.ro ; www.primaria-baneasa.ro		
Nr. 1864 / 03.03.2021		

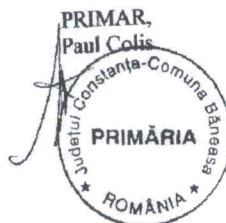
COMANDA EXECUTIE
Catre,
SC ROSA TRADE INTERNATIONAL SRL
CUI 1882036

Prin prezenta, urmare a corespondentei prin SEAP, adresam catre dvs. solicitarea pentru prestarea Serviciilor de evaluare constand in emiterea unor „**RAPOART DE EVALUARE A VALORII UNUI TEREN IN VEDEREA VANZARII DIRECTE** (teren intravilan- 2370 mp), situat in intravilanul comunei Baneasa, jud. Constanta, str. Trandafirilor nr. 49P, nr. cadastral 101263, CF 101263 in urmatoarele conditii:

1. Termen de incepere a executiei: 1 zi lucratoare de la primirea comenzii
 2. Pretul unitar: 1000 lei/bucata fara TVA
 3. Durata de executie: maxim 5 zile lucratoare
 4. Termen de plata a facturii: max. 60 zile de la primirea si inregistrarea facturii la beneficiar
 5. Conditii tehnice:
 - **TEREN CU SUPRAFATA DE 2370 MP SITUAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BANEASA, JUD. CONSTANTA, str. Trandafirilor nr. 49P, nr. cadastral 101263, CF 101263.**
- Lucrarile vor fi intocmite in conformitate cu prevederile generale ale Standardelor ANEVAR.
Rezultatele evaluarii se vor baza pe cel putin una dintre abordarile in evaluare prevazute de Standardele ANEVAR.
Scopul evaluarii: Estimarea redeventei pentru vanzare directa a terenurilor
Persoana de contact: Alina Atanasescu

Sef birou finante- contabilitate,
Constantina Petcu

Consilier achizitii,
Alina Atanasescu



ADMINISTRATOR PUBLIC
Niculae GHEORGHE

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAȘUL BANEASA
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 22.12.2011 ;

Având în vedere :

- expunerea de motive prezentată de primarul orașului Baneasa, domnul Iordache Gelu 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 ;
- Procesul verbal nr. 6494/16.11.2011 al Comisiei de inventariere a patrimoniului constituită prin Dispoziția primarului orașului Băneasa nr. 346/23.11.2010;
- raportul de specialitate al comp. urbanism înregistrat sub nr. 6951/08.12.2011;
- raportul de specialitate al biroului contabilitate înregistrat sub nr. 6952/08.12.2011;
- 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;

Având în vedere prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 6 și art. 36 alin.(1) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, și cu prevederile art. 36 alin.(2) lit."c", art. 121 și art.122 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 bunurile (terenuri) prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenurile se identifică prin schitele de plan, anexele nr. 2 – nr. 27 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 bunurile imobile 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 „ și un vot „impotriva” din cei 15 consilieri prezenti la ședință ,din numărul total de 15 al consilierilor în funcție .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PIRVU TITU



Nr. 69
Băneasa. 22.12.2011

Avizat pentru legalitate ,
SECRETAR,
NICOLAE LUCICA

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAȘUL BANEASA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 69 / 22.12.2011

LISTA

Bunurilor (terenuri) 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 terenului - mp. -
1.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Văduva Ion,	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Văduva Ion, în suprafață de 2379 mp., conform procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri 802/21.03.2006 seria A/2005 nr. 0025202 emis de DGFP Constanța, A.F.P. oraș Băneasa	2379 (X)
2.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Văduva Ion,	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Văduva Ion, în suprafață de 1489 mp. conform procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri 802/21.03.2006 seria A/2005 nr. 0025202 emis de DGFP Constanța, A.F.P. oraș Băneasa.	1489 (X)
3.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Văduva Ion,	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Văduva Ion, în suprafață de 1280 mp. conform procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri 802/21.03.2006 seria A/2005 nr. 0025202 emis de DGFP Constanța, A.F.P. oraș Băneasa.	1280 (X)
4.	Teren liber de construcții aflat în satul Negureni fostă curte CAP.,	Teren liber de construcții aflat în satul Negureni fostă curte CAP., în suprafață de 690 mp. identificat conform prevederilor art. 6 și art. 36 alin.(1) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, administrată de domnul Mocanu Ion fără forme legale.	690 (X)
5.	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Crețu Nicolae,	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Crețu Nicolae, în suprafață de 44 mp. clădire administrată cu contract de închiriere între Consumcoop Constanța și Crețu Nicolae nr. 479/19.05.2011.	44 (X)
6.	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Crețu Nicolae,	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Crețu Nicolae, în suprafață de 70 mp. clădire administrată cu contract de închiriere între Consumcoop Constanța și Crețu Nicolae nr. 472/19.04.2011.	70 (X)
7.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea S.C. MIRIAPODIS SRL, în suprafață de conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 209/09.06.1999 B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea S.C. MIRIAPODIS SRL, în suprafață de 479 mp., conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 209/09.06.1999 emis de B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa.	476 (X)
8.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea P.F. MARIN STĂNEL, în suprafață de 63 mp. contractului de vânzare - cumpărare nr. 559/26.08.1997 emis de B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa	Teren aferent construcției aflate în proprietatea P.F. MARIN STĂNEL, în suprafață de 63 mp. contractului de vânzare - cumpărare nr. 559/26.08.1997 emis de B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa.	63 (X)

9.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea P.F. ALIMANEANU EUGEN,	Teren aferent construcției aflate în proprietatea P.F. ALIMANEANU EUGEN, în suprafață de 80 mp., conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1384/ 03.12.2001 emis de B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa.	80	X
10.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea P.F. ALIMANEANU EUGEN, în suprafață de 23 mp., conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 574/ 17.11.2011 emis de B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea P.F. ALIMANEANU EUGEN, în suprafață de 23 mp., conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 574/ 17.11.2011 emis de B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa.	23	
11.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea S.C. FIALUX S.R.L.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea S.C. FIALUX S.R.L., în suprafață de 210 mp., conform contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 605/ 29.03.2002 emis de B.N.P. Mariana Mihaescu cu sediul în mun. Constanța, B-dul Ferdinand nr. 26.	279	
12.	Lot 11 fosta curte CAP Carpinis	lot 11 în suprafață totală de 1499 m.p. având ca vecinătăți la N – strada Interioara, teren C.L. Lot 2, la S – Cabrancea Nicolae și Teren C.L. Lot 10, la V – Teren C.L. Lot 1 și la E – Teren C.L. Lot 2 și Teren C.L. Lot 10	1499	X
13.	Lot 12 fosta curte CAP Carpinis	lot 12 în suprafață totală de 22928 m.p. având ca vecinătăți: la N – strada Interioara, S – strada Interioara, V- strada Interioara, E – strada Interioara	22928	X
14.	Lot 13 fosta curte CAP Carpinis	lot 13 în suprafață totală de 1753 m.p. având ca vecinătăți: la N – Teren C.L., la S – Strada Interioara, la V – Teren C.L. la E – Strada Interioara	1753	
15.	Lot 14 fosta curte CAP Carpinis	lot 14 în suprafață totală de 8789 m.p. având ca vecinătăți: la N – RAJDP Constanța, la S – strada Interioara, la V – teren CL lot 7, E – strada Interioara	8789	X
16.	Lot 15 fosta curte CAP Carpinis	lot 15 în suprafață totală de 12736 mp. având ca vecinătăți: la N – strada Interioara, la S – teren CL lot 6, la V – strada Interioara, la E – Consiliul Județean Constanța și proprietăți private	12736	X
17.	Lot 16 fosta curte CAP Baneasa	lot 16 în suprafață totală de 1502 m.p. având ca vecinătăți: la N – teren RAJDP, la S – strada Interioara, la V – strada Interioara, la E – DN 1	1502	
18.	Lot 17 fosta curte CAP Baneasa	lot 17 în suprafață totală de 300 m.p. având ca vecinătăți: la N – Alee trecere, la S – Mirea Mareș, la V – teren C.L. și la E – strada Trandafirilor	300	X
19.	Teren aferent fostei stații de epurare	Teren aferent fostei stații de epurare în suprafață de 503 m.p. având ca vecinătăți: la N – Costache Ioana, la S – Onac Elena, la V – drea și la E – strada Trandafirilor	503	
20.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Penciu Nicolae	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Penciu Nicolae, în suprafață de 520 mp., conform procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile încheiat la data de 07.06.2001, legalizat sub nr. 2455/31.10.2007 emis de comisia de licitație Consum coop Băneasa, constituită în baza deciziei 52/07.06.2001	520	X
21.	Teren aferent construcției aflate în administrarea domnului Ali Bedri	Teren aferent construcției aflate în administrarea domnului Ali Bedri, în suprafață de 6090 mp. conform antecontractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 1152/23.11.2010 emis de B.N.P. Marin Putanu cu sediul în oraș Băneasa.	6090	X
22.	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Herțea Sorin,	Teren aferent construcției aflate în proprietatea Herțea Sorin, în suprafață de 3980 mp. conform procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri 2802/14.08.2006 seria A/2005 nr. 0025213 emis de DGFP Constanța, A.F.P. oraș Băneasa. și administrat de către domnul Ali Bedri potrivit antecontractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 802/16.06.2009 emis de B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa, jud. Constanța.	3980	X
23.	Teren aferent construcțiilor aflate în proprietatea Herțea Sorin,	Teren aferent construcțiilor aflate în proprietatea Herțea Sorin, în suprafață de 3395 mp. conform proceselor verbale de adjudecare pentru bunuri imobile	3395	X

		sau pentru ansamblu de bunuri nr. 2801/14.08.2006 seria A/2005 nr. 0025204, nr. 2865 / 18.08.2006, nr. 2804/14.08.2006 seria A/2005 nr.0025207, nr. 2802 / 14.08.2006 seria A/ 2005 nr.0025205 și nr. 2800/14.08.2006 , emise de DGFP Constanța, A.F.P. oraș Băneasa. și administrate de către domnul Mirea Mareș potrivit antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1384/01.04.2009 emis de B.N.P. Marin Puțanu cu sediul în oraș Băneasa, jud. Constanța	
24.	Terenul aferent construcției aflate în proprietatea Herțea Sorin,	Terenul aferent construcției aflate în proprietatea Herțea Sorin, în suprafață de 2370 mp. conform procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri emis de DGFP Constanța, A.F.P. oraș Băneasa.	2370 X
25.	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Dumitru Tudor,	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Tudor, în suprafață de 5030 mp. deținută cu factura nr. 01585418/31.03.2006 emisă de Societatea Agricolă Caprinis cu sediul în oraș Baneasa.	5030 X
26.	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Iana Liviu	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Iana Liviu, în suprafață de 2000 mp. conform procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri 3453/28.09.2006 seria A/2005 nr. 0025211 emis de DGFP Constanța, A.F.P. oraș Băneasa..	2000 1500 mp. X
27.	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Iana Marcel	Teren aferent construcției aflate în administrarea P.F. Iana Marcel, în suprafață de 2600 mp. deținută în baza facturii fiscale nr. 1429053/22.10.2004 emisă de Societatea Agricolă Carpinis cu sediul în oraș Baneasa.	2600 X

ROMANIA
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PIRMU



Avizat pentru legalitate,
SECRETAR,
NICOLAE LUCICA

(Handwritten signature)

**ANEXA 2
EXTRAS DE CARTE FUNCARA****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia**

Dosarul nr. 17168/22-06-2012

INCHEIERE Nr. 17168

REGISTRATOR Olteanu Viorel

ASISTENT REGISTRATOR Puscasu Iuliana

Asupra cererii introduse de TUDORA ADRIANA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 69/22-12-2011 emis de CONSILIUL LOCAL BANEASA, act administrativ nr. 1517/14.03.2012 - PRIMARIA BANEASA; act administrativ nr. 1464/13.03.2012 - PRIMARIA BANEASA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 101263, inscris in cartea funciara 101263 UAT Baneasa;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **ORAS BANEASA - PROPRIETATE PRIVATA**, sub B.1 din cartea funciara 101263 UAT Baneasa;

Prezenta se va comunica partilor:
Tudora Adriana.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Soluționată
la data de:
16-07-2012

Registrator,
Olteanu Viorel

Asistent-registrator,
Puscasu Iuliana

Referent,

Data eliberării,

(semnătura)

(semnătura)

(parafă, semnătura și
stampă BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



Carte Funciară Nr. 101263 Comuna/Oraș/Municipiu: Baneasa

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	17380
Ziua	12
Luna	06
Anul	2017

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baneasa, Str Trandafirilor, Nr. 49P, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101263	2.370	Construcția C1 înscrisă în CF 101263-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17168 / 22/06/2012	
Act Administrativ nr. 69, din 22/12/2011 emis de CONSILIUL LOCAL BANEASA (act administrativ nr. 1517/14.03.2012 - PRIMARIA BANEASA; act administrativ nr. 1464/13.03.2012 - PRIMARIA BANEASA);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	
1) ORAS BANEASA, - PROPRIETATE PRIVATA	

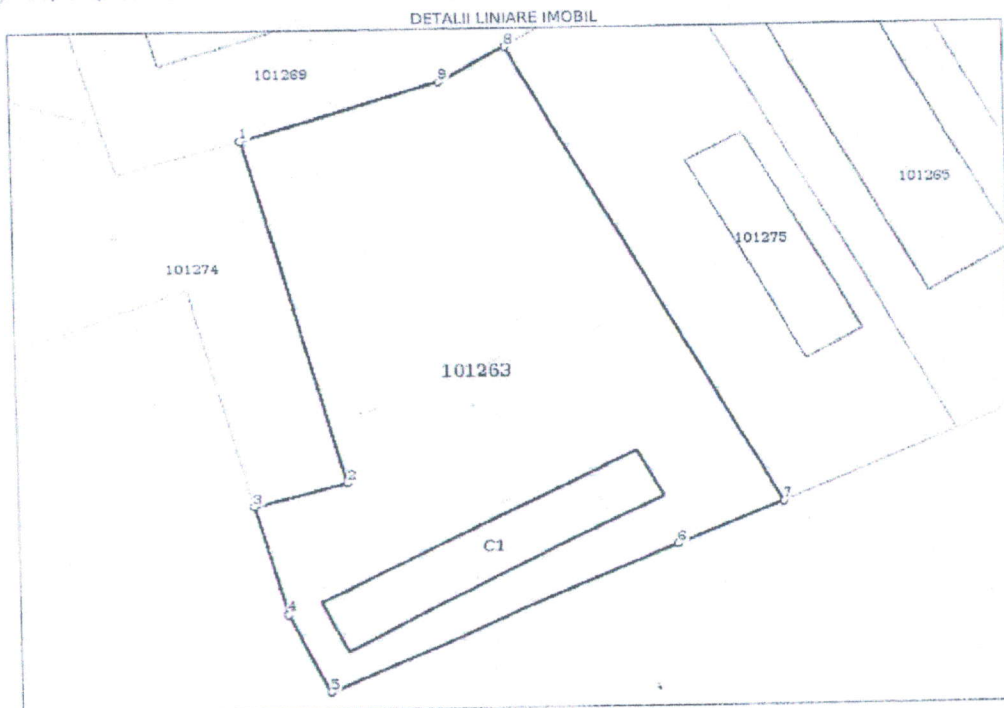
C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 101263 Comuna/Oraș/Municipiu: Baneasa
Anexa Nr. 1 La Partea I

Cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101263	2.370	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	464	-	-	-	Imobil neîmprejmuit între punctele 1-4, gard de fier între punctele 4-6, gard de beton și lemn între punctele 6-8, neîmprejmuit între punctele 8-1.
2	arabil	DA	1.906	-	-	-	Imobil neîmprejmuit între punctele 1-4, gard de fier între punctele 4-6, gard de beton și lemn între punctele 6-8, neîmprejmuit între punctele 8-1.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.915
2	3	10.0
3	4	12.555

Carte Funciară Nr. 101263 Comuna/Oraș/Municipiu: Baneasa

	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	9.43
5	6	40.107
6	7	12.092
7	8	58.597
8	9	8.068
9	1	21.847

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța externă nr.350095/12-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
12-06-2017

Data eliberării,
14-06-2017

Asistent Registrator,
MONICA STEFAN

(parafa și semnătura)

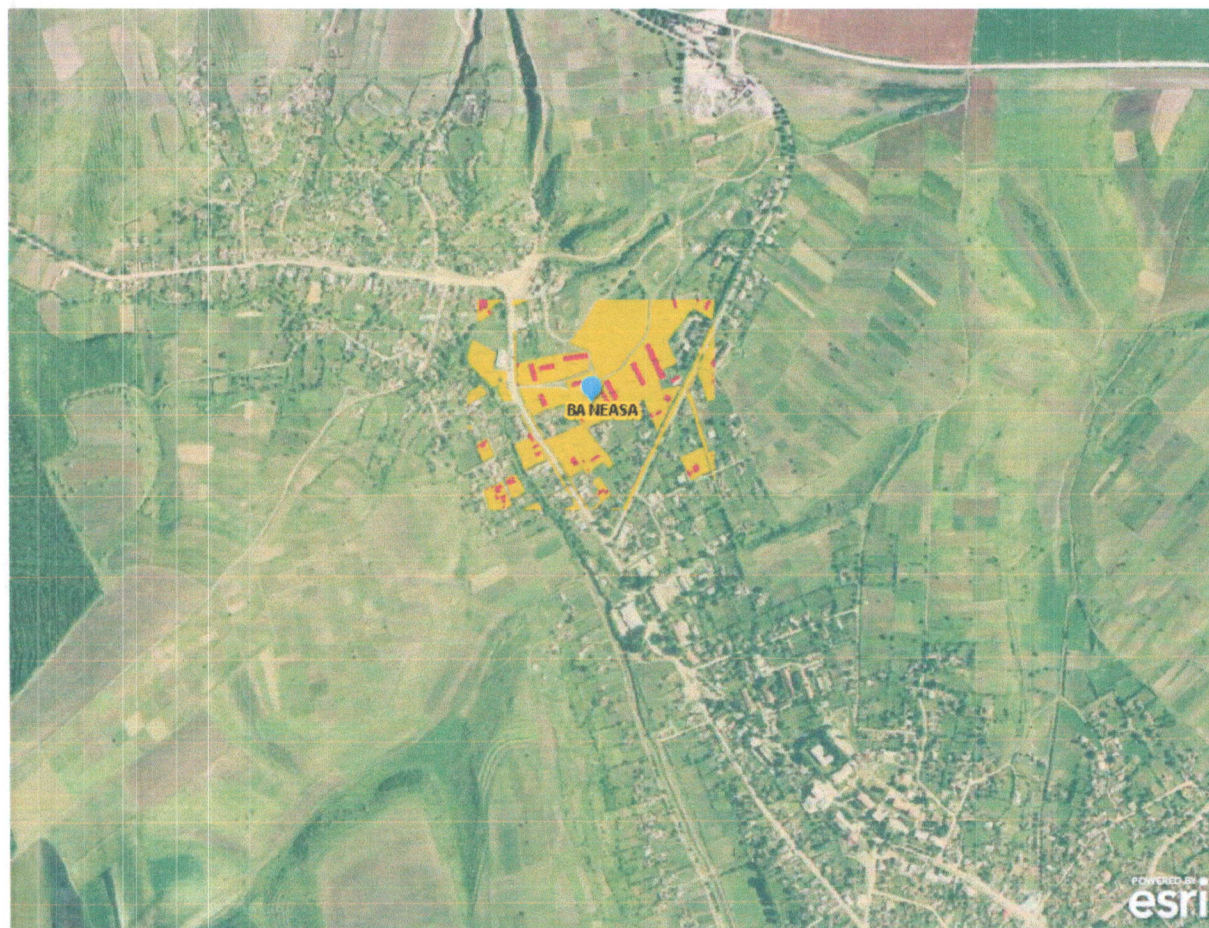
Referent,

(parafa și semnătura)

**ANEXA 3
RELEVEUL PROPRIETATII**

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului un plan cadastral.

ANEXA 4 HARTA LOCALIZARE



**ANEXA 5
FOTOGRAFII**



ANEXA 6 COMPARABILE

Oferte de vânzare teren intravilan

Comparabila A

Teren 3700 mp de vânzare în Dumbraveni | imoradar24

Teren de vânzare cu 3700 mp

Acasa > Constanta > Dumbraveni > Vand teren intravilan

0735214876

Chat WhatsApp »

Proprietar verificat

12.950 €

1 luni în urmă

Vand teren intravilan

[Detalii](#)

Senzoriză o problemă

Preț / m ² :	3.5 €	Suprafață utilă	3700 m ²
Comision	Nu	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Construcții		

Facilitati

✓ Apa

Descriere

Vand teren intravilan in Dumbraveni Jud Constanta. doua deschideri. 3700 m. acte inregula. 3.5 euro mp.

Teren intravilan de vânzare în localitatea Dumbrăveni, jud. Constanța cu suprafața de 3.700 mp. Preț de vânzare 12.950 euro.

Comparabila B**Teren 8861 mp de vânzare in Almalau | imoradar24**

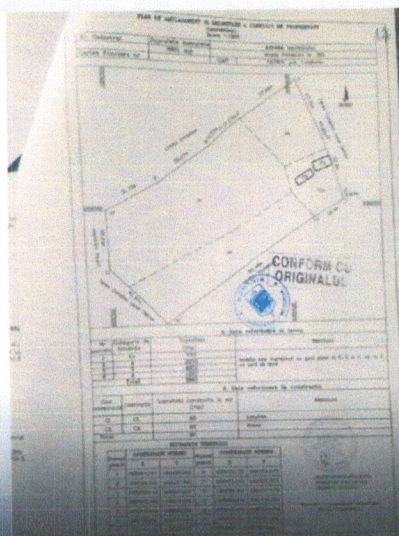
Teren de vânzare cu 8861 mp

Acasa > Constanta > Almalau > Teren intravilan 8861m2 - Ideal pt ferma- Com.

0752088323

Chat WhatsApp »

Proprietar verificat



35.444 €

13 zile în urmă

Teren intravilan 8861m2 - Ideal pt
ferma- Com. Ostrov - Sat Almalau

[Sesizează o problemă](#)[Detalii](#)

Preț / m²:	4 €	Deschidere stradala	114.9 m
Suprafață utilă	8861 m²	Comision	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Teren Sat Almalau, Com. Ostrov, Jud. Constanta. Teren intravilan 8861m2 pe colt, cu o deschidere la drumul principal de 114.9m Str. Pichetului nr.365 si la strada secundara de 75.2m. Pe teren se afla 2 constructii din chirpic to casa de 50m + anexa 40m, pomi fructiferi si vita de vie. Terenul este ingradit cu gard de plasa si de lemn si se afla la doar 4.5Km de Dunare, 6Km de Lacul Bugeacului si 5Km de granita cu Bulgaria, orasul Silistra. Terenul este ideal pt o ferma, sere sau alte activitati, avand o deschidere generoasa si aflandu-se la marginea satului. Terenul se incadreaza pt accesarea fondurilor europene. 18lei/m2 pret evaluat de primarie, cel mai mic din zona.

Teren intravilan de vânzare în Sat Almalau, Comuna Ostrov, jud. Constanța cu suprafața de 8.861 mp. Preț de vânzare 35.444 euro.

Comparabila C**Vind teren intravilan 3000 mp in localitatea olteni jud constanta Olteni • OLX.ro**

Vanzator

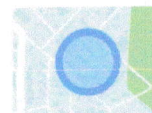
**Ion**

Activ ieri la 15:23

072 462 2340

Trimite mesaj

Localizare

Olteni,
Constanta**Pachet Dune 6 vol. (ed. 2019)-...**220,00 lei ~~339,99 lei~~Contine o caseta de colectie cu cele 6 ase romane ale
seriei scrise de Frank...**Anunt** Editura Nemira

Visit Site

Postat 26 februarie 2021

**vind teren intravilan 3000 mp in localitatea olteni
jud constanta****8 000 €** Pretul e negociabil **PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 000 m²**Descriere**vind teren intravilan ,deschidere la 2 strazi 50/60m.utilitati la strada,sau dezmembrez,pret 8000 euro,tei
0724622340

Teren intravilan de vânzare în localitatea Olteni, jud. Constanța cu suprafața de 3.000 mp. Preț de vânzare 8.000 euro.

ANEXA 7 ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Suprafața (mp)	2,370 mp	3,700 mp	8,861 mp	3,000 mp
Preț de oferta/vânzare (€)		12,950 €	35,444 €	8,000 €
Preț de oferta/vânzare (€/mp)		3.50 €/mp	4.00 €/mp	2.67 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0.35 €/mp	-0.40 €/mp	-0.27 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		3.15 €/mp	3.60 €/mp	2.40 €/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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.15 €/mp	3.60 €/mp	2.40 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru dreptul de proprietate pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.15 €/mp	3.60 €/mp	2.40 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.15 €/mp	3.60 €/mp	2.40 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de vânzare pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.15 €/mp	3.60 €/mp	2.40 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de vânzare pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile			

utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluata.				
CONDII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.15 €/mp	3.60 €/mp	2.40 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condiții de piață pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluata.			
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Com. Băneasa	Dumbraveni	Sat Almalau	Olteni
Comparativ cu subiectul		locatie inferioară	locatie inferioară	locatie inferioară
Quantum ajustare (%)		30%	35%	30%
Quantum ajustare (€/mp)		0.95 €/mp	1.26 €/mp	0.72 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.10 €/mp	4.86 €/mp	3.12 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile sunt situate în diferite zone din punct de vedere urbanistic.			
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	2,370.00 mp	3,700.00 mp	8,861.00 mp	3,000.00 mp
Quantum ajustare (%)		-10%	-30%	-6%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.41 €/mp	-1.46 €/mp	-0.19 €/mp
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile au suprafața terenului diferită față de proprietatea analizată.			
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile au destinația terenului similară cu proprietatea analizata.			
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă pietruită	Similar	Similar	Similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustări pentru topografie/relief pentru niciuna din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată.			
UTILITĂȚI DISPONIBILE	energie electrică, apă la limita proprietății	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%

Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	<i>Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile au utilități similare cu proprietatea analizată.</i>			
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
Motivare ajustare	<i>Nu au fost aplicate ajustări pentru cele trei proprietăți comparabile utilizate în grila datelor de piață, deoarece toate proprietățile comparabile sunt similare cu proprietatea analizată.</i>			
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-10%	-30%	-6%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0.41 €/mp	-1.46 €/mp	-0.19 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.69 €/mp	3.40 €/mp	2.93 €/mp
Cheltuieli pt. aducerea la stadiu de teren construibil	Da - construit	Nu - liber de construcții	Da - construit	Nu - liber de construcții
Cuquantum ajustare (%)		-3%	0%	-3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.11 €/mp	0.00 €/mp	-0.09 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3.57 €/mp	3.40 €/mp	2.84 €/mp
Motivare ajustare	<i>S-au aplicat ajustări pentru comparabilele A și C deoarece pe proprietatea analizată se află o construcție. Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costul conversiei proprietăților analizate.</i>			
Ajustare totală brută absolută (€)		1.87 €	4.18 €	1.18 €
Ajustare totală procentuală absolută (%)		0.53 %	0.95 %	0.45 %
VALOARE DE PIAȚĂ*	2.84 €	6,742 €	, echivalent a	32,935 lei
*Conform GEV 630/art. 54, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careria s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute			Comparabila Curs valutar BNR 1 € =	C 4.8849

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BLAGAN ELEONOR

Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
NICOLAE LUCICA