



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

pentru modificarea HCL nr. 358/2022 privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea municipiului Constanța, asupra terenului în suprafață de 35.000 mp, înscris în cartea funciară nr. 237748 și identificat cu număr cadastral 237748

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de27.....04.2023,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 7962/21.04.....04.2023;
- raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 7962/21.04.....04.2023;
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța ;
- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art. 693-702 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr. 544/2019 privind aprobarea "Strategiei de alimentare în sistem centralizat cu energie termică a municipiului Constanța";
- H.C.L. nr. 406/2021 privind aprobarea intenției ferme de preluare de către unitatea administrativ teritorială municipiul Constanța a activului funcțional industrial CET Constanța, în baza prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului 60/2019;
- HCL nr.343/2022 pentru aprobarea solicitării către Electrocentrale Constanța S.A. privind constituirea unui drept de suprafață asupra unui teren în suprafață de 3,5 ha situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu nr. 123;
- HCL nr. 358/2022 privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea Municipiului Constanța, asupra terenului în suprafață de 35.000 mp, înscris în Cartea funciară nr. 237748 și identificat cu număr cadastral 237748.

Luând în considerare:

- contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 3680/2022 la B.I.N. George Tragone,
- adresa societății Electrocentrale Constanța S.A nr. 1581/03.03.2023 și înregistrată cu nr. 43560/03.03.2023 la Primăria municipiului Constanța, prin care se solicită modificarea prețului suprafeței;
- raportul de evaluare nr. 28/22.12.2022 întocmit de către DAS Evaluări Group SRL, a dreptului de suprafață cu titlu oneros a proprietății imobiliare-teren intravilan, în suprafață de 35.000 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Aurel Vlaicu nr. 123, și înregistrat la societatea Electrocentrale Constanța S.A sub nr. 72/27.12.2020, prin care a fost stabilit prețul suprafeței de 6300 de euro/lună, fără TVA.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(14) și art.196 alin.(1) lit.a), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.I- Se modifică art. 4 din HCL nr. 358/2022 și va avea următorul cuprins:
"Art. 4-Consiliul local își însușește raportul de evaluare nr. 28/22.12.2022, întocmit de către DAS Evaluări Group SRL, prin care s-a stabilit valoarea dreptului de suprafață cu titlu oneros la suma de 6300 de euro/lună exclusiv TVA, pentru terenul intravilan, în suprafață de 35.000 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Aurel Vlaicu nr. 123, proprietatea Electrocentrale Constanța S.A., conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre".

Art.II-Se împuternicește Primarul municipiului Constanța, domnul Vergil Chițac să semneze actul adițional la Contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 3680/2022 la B.I.N. George Tragone, pentru modificarea prețului suprafeței conform Art. I din prezenta hotărâre.

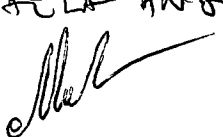
Art. III-Celelalte prevederi ale HCL nr. 358/2022 rămân neschimbate.

Art.IV - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției dezvoltare și fonduri europene, Electrocentrale Constanța S.A. în vederea ducerii la îndeplinire, și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 25 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

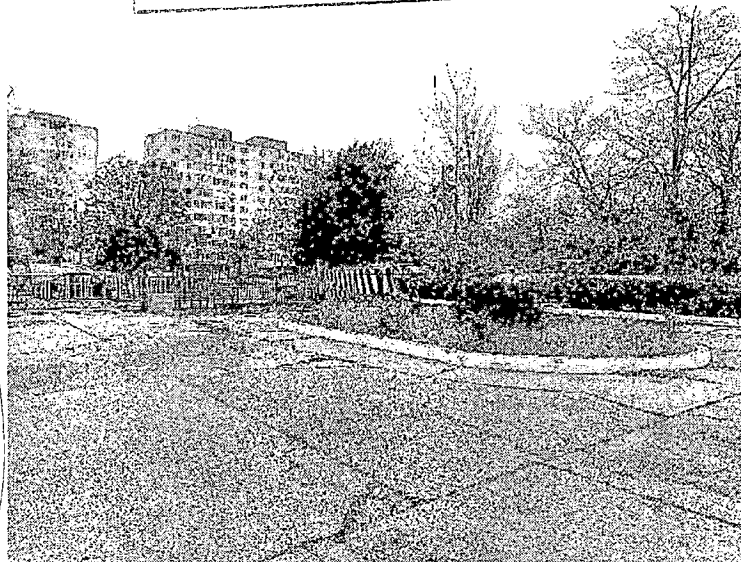
FULVIA-ANTONELA DINESCU


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA
NR. 171 / 27.04. 2023

ANEXA LA
HCLM NR. 171 / 2023



RAPORT DE EVALUARE

NR.28

a dreptului de suprafață cu titlu oneros a proprietății imobiliare :

teren intravilan, în suprafață de 35000 mp,

situat în

municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța

PROPRIETATEA:

S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Mihaila Anghel

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU**

Client si utilizator

SC ELECTROCENTRALE CONSTANȚA SA

Data

22.12.2022

- **Adresa Proprietății:** municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța
- **Proprietar:** S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., cu sediul social în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, CIF 33636420
- **Data evaluării:** 22.12.2022

Raportul de evaluare a fost întocmit de către:

DAS EVALUARI GROUP SRL-MEMBRU CORPORATIV
ANEVAR-SPECIALIZARE EI, autorizația nr. 0405 ;

Sanda Mihai-Adrian – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR –
EPI, EBM, legitimație nr. 18908;

- **Client:** S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A.
- **Utilizator desemnat:** S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A.

SCRISOARE DE TRANSMITERE

22.12.2022

Stimate client,

Conform comenzii dumneavoastră, am inspectat și evaluat dreptul de suprafață cu titlu oneros a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, în suprafață de 35000 mp., situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 257144 Constanța a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, proprietatea S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., cu sediul social în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, CIF 33636420.

Din documentele puse la dispoziție de utilizatorul desemnat, am identificat faptul că dreptul asupra proprietății evaluate este al lui S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., cu sediul social în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, CIF 33636420;

Declaram ca inspectia proprietatii a fost realizata in data de 16.12.2022 si ca toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de evaluatori;

Mentionam ca prezenta adresa este insotita de un raport de evaluare cu un numar de 57 pagini.

Tipul raportului de evaluare: raport explicativ (narativ);

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare: Valoarea dreptului de suprafață cu titlu oneros.

Tip proprietate: teren intravilan;

Scopul evaluării: stabilirea valorii dreptului de suprafață cu titlu oneros;

Data evaluării: 22.12.2022

Rezultatele evaluării și concluzia asupra valorii:

Valoarea dreptului de suprafață cu titlu oneros(pe m ²)	
Teren intravilan, în suprafață de 35000 mp	0.18 euro/m.p. echivalent cu 0.88 lei/m.p.
Curs BNR: 1 Euro= 4.8981 Lei	
Valoarea nu include TVA	

Cu deosebita consideratie,

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr. 18908
Mihai Adrian Sanda



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI
Stoica Daniela



CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)	5
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	6
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI	7
2.3. SCOPUL EVALUARII	7
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	8
2.5. TIPUL VALORII	8
2.6. DATA EVALUARII.....	8
2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	9
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	9
2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	9
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	11
2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR.....	12
2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI	13
2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	13
2.14. VALORILE OBTINUTE.....	13
2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	14
3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	15
3.3. DESCRIEREA TERENULUI	16
3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE.....	16
3.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE)	16
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	17
4.1. ANALIZA CERERII.....	17
4.2. ANALIZA OFERTEI	18
4.3. ECHILIBRUL PIETEI	18
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	19
6. EVALUAREA PROPRIETATII	21
6.1. ABORDAREA PRIN PIATA	21
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII	22
8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	23

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE (SINTEZA RAPORTULUI)

Prezentul raport de evaluare are la baza determinarea valorii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra proprietății imobiliare de tip teren intravilan, în suprafață de 35000 mp., situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 257144 Constanța a Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, proprietatea S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., cu sediul social în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, CIF 33636420.

Proprietatea imobiliara subiect constă în:

- teren intravilan, în suprafață de 35000 mp., situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, subiect al evaluarii, este aceea de teren pentru dezvoltare industrială.

Valoare dreptului de superficie cu titlu oneros(pe m.p.)	
Teren intravilan, în suprafață de 35000 m.p.	0.18 euro/m.p. echivalent cu 0.88 lei/m.p.
Curs BNR: 1 Euro= 4.8981 Lei	
Valoarea nu include TVA	

I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref: Evaluarea dreptului de suprafață cu titlu oneros a proprietății de tip teren intravilan, în suprafață de 35000 mp., situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 257144 Constanța a Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, proprietatea S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., cu sediul social în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, CIF 33636420

Certificăm, după cele mai bune cunoștințe ale noastre, că:

- raportul de evaluare a fost întocmit de:
*DAS EVALUARI GROUP SRL-MEMBRU CORPORATIV ANEVAR-SPECIALIZARE EI, autorizația nr. 0405 ;
*Mihai-Adrian Sanda, Evaluator Autorizat- Membru Titular Specializarea EPI/EBM, număr legitimație 18908
- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale și imparțiale
- nu avem niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- nu avem nicio partinire legată de proprietatea care constituie obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- angajarea noastră în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii sau de o concluzie favorabilă clientului
- analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022
- detinem cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport
- la data acestui raport, subsemnații suntem Membru Corporativ ANEVAR, specializarea EI și Evaluator Autorizat ANEVAR- Membru Titular Specializarea EPI/EBM
- subsemnații am inspectat personal proprietatea subiect

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor, valoarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra proprietății descrise, la data 22.12.2022, este estimată la:

Valoarea dreptului de suprafață cu titlu oneros(pe m.p.):	
Teren intravilan, în suprafață de 35000 mp	0.18 euro/m.p. echivalent cu 0.88 lei/m.p.
Curs BNR: 1 Euro= 4.8981 Lei	
Valoarea nu include TVA	

22.12.2022

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr. 18908

SANDA MIHAI-ADRIAN



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI
Autorizația nr.0405
Stoica Daniela



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost întocmit de către:

- DAS EVALUARI GROUP SRL-MEMBRU CORPORATIV ANEVAR-SPECIALIZARE EI, autorizația nr. 0405 ;
- Sanda Mihai-Adrian – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR – EPI, EBM, legitimație nr. 18908;

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. În plus, certificam că nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva asupra bunurilor ce fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea raportului de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Serviciile furnizate sunt efectuate în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022. Am presupus, fără verificare, că informațiile puse la dispoziție sunt reale și precise.

Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menționat în prezentul raport, respectiv în scopul informării clientului asupra valorii dreptului de suprafață cu titlu oneros. Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat în raport.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR (SEV 400 – Verificarea evaluării).

Cu deosebită considerație,

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr.
18908

Mihai Adrian Sanda



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI

Stoica Daniela



2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A..

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este : S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A..

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul acestei evaluări este informarea clientului și utilizatorului desemnat asupra valorii dreptului de suprafață cu titlu oneros.

Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport, acesta devenind invalid daca este folosit pentru alte scopuri sau de catre alte persoane decat cele mentionate.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII

Proprietatea imobiliara subiect este elementul central al misiunii de evaluare, iar intelegerea naturii proprietatii imobiliare este o conditie prealabila pentru analizele ce urmeaza. Analiza proprietatii subiect trebuie sa tina cont de caracteristicile care influenteaza valoarea, adica de caracteristicile care influenteaza utilitatea terenului si a constructiilor. Printre cele mai importante caracteristici cu impact asupra valorii se regasesc:

Dreptul de proprietate supus evaluarii

Proprietatea privata reprezinta "dreptul titularului de a poseda, folosi si dispune de un bun, in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in limitele stabilite de lege".

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de superficie cu titlu oneros a bunului imobil: teren intravilan, în suprafață de 35000 m.p., situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 257144 Constanța a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, aparține S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., cu sediul social în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, CIF 33636420, conform actelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Identificare cadastrala Cartea funciară nr. 257144 Constanța a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

Drepturile de proprietate evaluate: sunt drepturi depline.

In capitolul Anexe sunt prezentate actele puse la dispozitia evaluatorului.

Localizarea

Proprietatea imobiliară subiect este localizată în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța.

2.5. TIPUL VALORII

Tipul de valoare estimata, conform solicitarii clientului este: valoarea dreptului de superficie cu titlu oneros. "Dreptul de superficie este un drept real care permite unei persoane (superficiar) să fie proprietarul construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor pe un teren aparținând unei alte persoane, teren pe care superficialul are un drept de folosință". Conform codului civil, Art.697 alin.1: „În cazul în care superficialul s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Conform SEV 104- Tipuri ale valorii, paragraful 40: „Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 22.12.2022 și reprezintă data la care sunt considerate valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în perioada 16.12.2022 – 22.12.2022, iar data emiterii raportului de evaluare este 22.12.2022.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

Inspectia a fost realizată de către evaluator în data de 16.12.2022, la adresa din municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța. Au fost vizualizate în ansamblu, bunurile imobile evaluate. Nu au fost constatate diferențe între documentația primită și situația faptică de la data inspecției. Au fost fotografiate bunurile evaluate.

Informațiile pe care se bazează evaluarea sunt reprezentate în principal de informațiile primite de la reprezentanții S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A.. La acestea se adaugă informațiile disponibile pe piața specifică despre închirierea de bunuri similare. Documentele și informațiile menționate mai sus au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile pe care se bazează evaluarea sunt:

Documente privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client:

- Extras de Carte funciară nr. 257144 Constanța a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
- Plan de alocare teren
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Refert de admitere dezmembrare

Informații preluate de la vânzătorii și cumpărătorii imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.

Sursele informațiilor relevante care au stat la baza întocmirii prezentului raport au fost:

Firme de consultanță și tranzacții imobiliare;

Site-uri online specializate;

Date preluate de pe piața specifică;

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și închiriatori de pe piața imobiliară.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Evaluarea s-a bazat doar pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documente care ar putea afecta valorile estimate.

Ipoteza evaluarii este ca toate documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt corecte si reflecta realitatea.

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestuia.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.

Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

IPOTEZE SPECIALE

Cand se stabileste o ipoteza prin care se asuma situatii care difera de cele existente la data evaluarii, ipoteza respectiva devine o ipoteza speciala, definita conform SEV 101: "O ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluarii, fie fapte care nu ar fi presupuse intr-o tranzactie de catre un participant de pe piata, la data evaluarii".

1. Evaluarea nu a tinut cont de situatia juridica respectiv de sarcinile, privilegiile, interdictiile etc, inscise sau nu in cartea funciara. Ipoteza evaluarii este ca imobilul este liber de orice sarcini, litigii, drepturi de superficie, interdictii, notari etc.

Conditii limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura suprafețele imobilului. Acestea au fost preluate din documentele puse la dispoziție de client. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu nivelul cursului valutar nu este liniară);

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Continutul prezentului raport de evaluare este confidential si nu va putea fi copiat sau transmis tertilor fara acordul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nu poate fi inclus intr-un document destinat publicitatii si nu poate fi transmis unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat cu specificarea formei și contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Publicarea partiala sau integrala a acestuia, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat client si utilizator, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale si a responsabilitatii evaluatorului.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Concluziile pot fi valabile numai la data evaluarii;

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru efectele juridice;

Raportul de evaluare nu trebuie sa fie utilizat partial;

Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;

Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare;

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;

Pentru validitate este necesara semnatura originala.

2.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022

Declaratie de conformitate

Subsemnații, DAS EVALUĂRI GROUP SRL și Mihai-Adrian Sanda, declarăm pe propria răspundere ca analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru prevăzute în "Standardele de Evaluare a Bunurilor" editia 2022 și normele și metodologiile recomandate de ANEVAR:

Standarde generale :

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

Standarde pentru active:

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);

Ghiduri metodologice de evaluare:

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Am respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, respectiv principiile integrității (direct și onest în relațiile profesionale și de afaceri), obiectivității, independenței, imparțialității (evitarea conflictelor de interes, influențe sau preferințe care să îmi afecteze judecata profesională), confidențialității (am respectat confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și nu am divulgat astfel de informații terților fără a avea autoritate specifică și nu am folosit informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți), competenței profesionale și comportamentului profesional.

Prin prezenta, în limitele cunostintelor și informațiilor deținute, declarăm ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte.

Evaluator Autorizat- Membru Titular

Specializarea EPI/EBM, legitimație nr. 18908

SANDA MIHAI-ADRIAN



DAS EVALUARI GROUP SRL

Membru ANEVAR – Specializare EI
Autorizația nr.0405
Stoica Daniela



2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare reprezinta valoarea dreptului de superficie cu titlu oneros, adica a chiriei de piata a proprietatii imobiliare evaluate, considerata a fi platita integral, cash, fara conditii de plata deosebite(rate, leasing, etc.).

Raportul este realizat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, SEV-103 (IVS 103)– Raportare.

2.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

GEV-630 "Evaluarea Bunurilor Imobile" presupune posibilitatea de a aplica trei abordari in evaluare: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost. In cazul proprietatii subiect, evaluatorul va aplica doar abordarea prin piata, care este adecvata acestui tip de proprietate imobiliară în condițiile pieței specifice. Oferta de inchiriere a proprietăților similare este una suficient de bogată pentru a putea face o estimare corectă a valorii chiriei de piață a proprietății subiect.

În ceea ce privește abordarea prin venit si abordarea prin cost, din cauza cantitatii mici de informatii din piață și a puținelor documente puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat, acestea nu au putut fi aplicate.

2.14. VALORILE OBTINUTE

Valorile obtinute sunt prezentate in Lei la Euro, la cursul BNR din data evaluarii, 22.12.2022.

1 Euro=4.8981 Lei

2.15. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care este emis raportul este 22.12.2022.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile *“14. Datele despre aria de piata sunt colectate la nivel de vecinatate, oras, regiune si atunci cand este necesar la nivel national si international, in functie de proprietatea imobiliara subiect. Aceste date se refera la tendintele sociale, situatia economica, reglementarile si restrictiile legale si conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii imobiliare in aria de piata definita in acest scop. Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, ca si pentru explicarea rezultatelor si formularea concluziei asupra valorii.”*

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este format din:

- teren intravilan, în suprafață de 35000 mp, situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța

Constanța se află în județul cu același nume, în partea de sud-est a României. Se situează pe coasta Mării Negre, într-o zonă lagunară la est, deluroasă la nord și în partea centrală, și de câmpie la sud și vest. Orașul Constanța posedă o plajă proprie în lungime de 6 km. Partea de nord a municipiului, Mamaia, cea mai populată stațiune turistică de pe Litoral, se află pe malul unei lagune, având o plajă de 7 km lungime, plajă care continuă cu alți 6 km pe teritoriul orașului Năvodari.

Municipiul se învecinează cu orașele Năvodari și Ovidiu la nord, cu comuna Agiea la sud (cu aceste trei localități fiind lipit), orașul Murfatlar și comuna Valu lui Traian la vest, orașul Techirghiol și comuna Cumpăna la sud-vest și Marea Neagră la est. Constanța este împărțită în cartiere: la cele tradiționale precum Anadalchioi (Anadol-Köy în turcește), Tăbăcăria, Brotăcei, Faleză Nord, Coiciu, Palas, Medeea, Brătianu, Centru, Peninsula sau Viile Noi, s-au adăugat cartiere sau subdiviziuni noi precum Tomis I, II, III și Nord, Abator, CET, Km 4, 4-5 și 5, Faleză Sud (Poarta 6) și alte nume poetice, moșteniri ale "epocii de aur". Cartierele nu au o autonomie administrativă, cum este cazul sectoarelor Bucureștiului, iar granițele lor nu sunt exact delimitate.

Constanța este un centru industrial, comercial și turistic de importanță națională. Aici se află cel mai mare port al României și cel de-al șaisprezecelea al Europei, în cadrul căruia funcționează șantierul naval, unul dintre cele mai mari după numărul vaselor construite și reparate.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Constanța se ridică la 283.872 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 310.471 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,11%). Principalele minorități sunt cele de tătari (2,6%) și turci (2,3%). Pentru 10,36% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (83,04%), cu o minoritate de musulmani (5,13%). Pentru 10,43% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Constanța este unul dintre cele mai vechi orașe atestate de pe teritoriul României. Prima atestare documentară datează din 657 î.Hr. când pe locul actualei peninsule (și chiar sub apele de azi, în dreptul Cazinoului) s-a format o colonie greacă numită Tomis. Localitatea a fost cucerită de romani în 71 î.Hr. și redenumită Constantiana după sora împăratului Constantin cel Mare. În cursul secolului XIII Marea cea mare (cum era denumită atunci Marea Neagră) a fost dominată de negustorii italieni din Genova care au ajutat la dezvoltarea orașului. Ulterior, Constanța a suferit un declin sub conducerea otomană, devenind un simplu sat locuit de pescari greci și de crescători tătari de cai și oi.

Localitatea a redevenit oraș după construirea căii ferate Cernavodă-Constanța și a portului, în 1865, pentru exportul grânelor românești. După Războiul de Independență (1877-1878), când Dobrogea a devenit parte a României, Constanța, principal port al statului, a crescut continuu, deținând acest rol până astăzi.

Utilitati

La data inspectiei, proprietatea dispune de utilități.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea imobiliară de tip teren intravilan, în suprafață de 35000 mp, situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 257144 Constanța a Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, este proprietatea S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., cu sediul social în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, CIF 33636420, conform documentelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Conform contractului de autentificare a superficiei, s-a constituit de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de suprafață asupra unei suprafețe de teren de 3,5 ha, respectiv 35.000 mp, parte din terenul intravilan în suprafața totală 160.597 mp, înscris cu Nr. Cadastral 257144 și intabulat în Cartea Funciara nr. 257144 a UAT Constanta, conform schitei Anexa privind identificarea localizării imobilului

Pe suprafața indicată mai sus de 35.000 mp, al cărui drept de suprafață se transmite, există edificate o serie de construcții, apte a fi demontate și/sau demolate după caz, care vor urma același regim juridic ca și suprafața de teren:

Cu ocazia inspectiei nu au fost constatate neconcordanțe între documentele prezentate de către proprietari versus amplasarea și situația fizică a proprietății constatată de către evaluator la momentul inspectiei.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară subiect, constă în:

- teren intravilan, în suprafață de 35000 m.p., situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța

În zonă sunt prezente utilitățile urbane.

Concluzii inspecție

Inspectia a fost efectuată de Evaluatori, în data de 16.12.2022 .

La inspecție s-au constatat următoarele:

- Terenul este racordat la utilități
- Terenul este în vecinătatea drumului de acces
- Terenul este folosit la data curentă.

3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care să fie subiectul evaluării terenului.

3.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE)

Proprietatea imobiliară, teren intravilan, în suprafață de 35000 mp, situat în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 257144 Constanța a Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară Constanța, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, este proprietatea S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A., cu sediul social în municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 123, județul Constanța, CIF 33636420, conform documentelor puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat.

Terenul asupra căruia se constituie dreptul de suprafață a fost dobândit de către S.C. ELECTROCENTRALE CONSTANȚA S.A. la înființare, ca urmare a divizării Societății Electrocentrale București S.A. - devenită efectivă la data de 30.09.2014 - fiind înființată Societatea Electrocentrale Constanța S.A., operând desprinderea unei părți din patrimoniul societății divizate - Electrocentrale București SA și transmiterea acesteia către societatea nou înființată, conform Hotărârii nr. 14 din 25 iulie 2014 adoptată în Adunarea Generală Extraordinară nr. 1469/2014 și a Protocolului de predare-preluare a elementelor de activ și pasiv nr. 1778/02.12.2014.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piata este realizata in scopul estimarii cererii pentru o proprietate imobiliara si pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizata. Analiza de piata poate fi efectuata pentru a analiza fie o proprietate imobiliara care are o anumita utilizare, fie o propunere pentru o utilizare a unei proprietati imobiliare, care, la data curenta este neutilizata sau are alta utilizare. In oricare caz, obiectul analizei de piata este acela de a verifica daca exista dovezi ale existentei unei pieti relativ active pentru utilizarea in cauza. Procedura de analiza a pietei este aceeaasi atat pentru proprietatile imobiliare existente, cat si pentru cele aflate in faza de proiect.

Analiza pietei are permanent in atentie cei patru factori interdependenti care creeaza valorile proprietatii imobiliare: utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare.

PIATA SPECIFICA

Piata specifica analizata a zonei in care se afla pozitionata proprietatea imobiliara subiect supusa evaluarii, o reprezinta o zona a municipiului Constanța.

Piata specifica este reprezentata de persoane fizice și juridice care doresc închirierea unui teren intravilan.

4.1. ANALIZA CERERII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2022, factorii cererii sunt:

- dorinta – este dorinta unui cumparator de a avea un bun ce ii poate satisface cerinte firesti sau de a-si indeplini aspiratii individuale ce depasesc nevoile de baza ale vietii;
- puterea efectiva de cumparare – capacitatea unei persoane de a achizitiona bunuri si/sau servicii contra unei sume de bani.

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori si chiriasi).

O serie de caracteristici speciale, deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri sau servicii:

⇒ Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix;

⇒ Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca; sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

⇒ Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati.

⇒ Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factorii endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

4.2. ANALIZA OFERTEI

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor – editia 2022, factorii ofertei sunt:

- utilitatea – capacitatea unui bun de a satisface o nevoie sau o dorinta, de a sprijini o lipsa. Valoarea amenajarilor depinde de masura in care sunt dorite sau utile unui ocupant, fie ca este chiriasul, fie ca este proprietarul.

- raritatea – este data de raportul din cerere si oferta prezentate sau viitoare pentru o anumita categorie de bunuri.

Oferta este in stagnare, imobilele de tip teren liber sunt expuse spre vanzare pe o perioada mai mare de timp, pe mai multe luni, chiar ani si depinde de cererea obiectiva tinand cont de diferentele din cadrul zonei.

Preturile proprietatilor imobiliare de tip teren liber din zona au tendinta de stabilizare, existand un comportament de expectativa din partea participantilor pe piata.

Datorita dezechilibrului dintre cererea solvabila si oferta efectiva, numarul imobilelor comparabile oferite pe piata este in crestere.

4.3. ECHILIBRUL PIETEI

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau nu poate fi atins niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce, pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Principiul ofertei si cererii sustine ca pretul proprietatii imobiliare variaza direct, dar nu neaparat proportional cu oferta, nu neaparat proportional cu cererea. Oferta si cererea tind spre un echilibru acolo unde valoarea, pretul si costul de pe piata sunt egale.

Piata proprietatilor similare celei evaluate este influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri imobiliare, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, in stagnare.

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluată este caracterizata de urmatoarele elemente: Este amplasata intr-o zona cu atractivitate medie; Piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o usoara scadere cu tendinta de stabilizare a preturilor pe segmentul analizat; Se observa un dezechilibru in favoarea cererii (cererea beneficiaza de o oferta superioara ce permite o negociere mai buna pentru cumparatori); Posibilitatea cresterii preturilor datorita dezvoltarii pe segmentul industrial, dar si posibilitatea scaderii preturilor din cauza climatului economic si de perspectiva; Se observa un numar redus de tranzactii, dar si un trend de stabilizare al valorii terenurilor pe piata specifica; Timpul de vanzare si inchiriere mediu al proprietatilor similare celei evaluate: 6-9 luni.

Putem concluziona ca piata in care se incadreaza imobilul subiect, este o piata a cumpărătorului. Analizand site-urile imobiliare de specialitate, se poate lesne observa faptul ca oferta este destul de variată.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conform cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 - Glosar- cea mai buna utilizare reprezinta ***“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”***

Asa cum ii spune si numele, analiza CMBU urmareste evidentierea utilizarii optime a proprietatii, prin prisma pietei in care ea este amplasata. In fapt, se analizeaza utilizarea prezenta in paralel cu alte utilizari probabile ale proprietatii, in mod rational, in concordanta cu piata, cu caracteristicile tehnice ale terenului si constructiei, cu avizele existente si cele legal obtenabile. Variantele de utilizare posibile fizic si permise legal, selectate in mod rezonabil de evaluator, sunt trecute apoi prin filtrul fezabilitatii financiare, selectia finala oprindu-se la una dintre utilizarile demonstrate/justificate, ca fiind cea mai buna.

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa, determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor:

1. Sa se stabileasca daca o utilizare este fizic posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
2. Sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
3. Cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

Acest concept de **CMBU** este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare. O utilizare permisa legal si posibila fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, sa justifice de ce este rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare. Utilizarea din care rezulta valoarea cea mai mare, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.

Acest concept reprezinta alternativa optima selectata din mai multe variante posibile si este baza de plecare in aplicarea abordarilor in evaluare pentru estimarea valorii de piata a unui activ ce va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

In realizarea analizei celei mai bune utilizari a terenului liber, evaluatorul identifica mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizari care trebuie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi in cadrul celor patru teste: ***de permisivitate legala, de posibilitate fizica, de fezabilitate financiara si de valoare maxima.***

a) Analiza CMBU in ipoteza teren liber

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul inspectiei si analizei de piata au fost observate in vecinatate terenuri utilizate în scop industrial. *Concluzia care se desprinde este ca terenul poate fi lasat liber, urmand ca, in viitor, o dezvoltare idustrială fiind probabila in mod rezonabil.*

Testul de permisivitate legala

Faptul ca in imediata vecinatate sunt identificate terenuri utilizate în scop industrial, aduce indicii suficiente pentru a considera ca aceeași dezvoltare este permisa legal. Din documentele puse la dispozitie de utilizatorul desemnat, rezulta faptul ca terenul este intravilan.

In concluzie, nu exista restrictii pentru ca pe o perioada lunga de timp, terenul sa poata fi lasat liber în scopul de a fi folosit pentru dezvoltare industrială.

Testul pentru posibilitatea fizica

Faptul ca in imediata vecinatate sunt prezente terenuri utilizate în industrial aduce indicii suficiente pentru a considera ca terenul poate fi lasat liber în scopul de a fi folosit pentru dezvoltare industrială.

Testul fezabilitatii financiare

Analiza pietei a relevat tranzactii recente cu amplasamente catre utilizatori finali. De asemenea, o serie de terenuri adiacente sunt folosite ca terenuri pentru dezvoltare industrială. Astfel de tranzactii sau utilizări nu s-ar realiza daca dezvoltarea industrială nu ar fi fezabila financiar.

CONCLUZII

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

- Evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a proprietatii subiect, este teren liber pentru dezvoltare industrială;
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;

EVALUAREA PROPRIETATII

Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etape parcurse

Etapele care au stat la baza prezentei evaluari sunt:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii dreptului de suprafata cu titlu oneros al proprietatii imobiliare;
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Pentru evaluare proprietatii subiect a fost utilizata abordarea prin piata.

5.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda abordarii prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Abordarea prin comparatia ofertelor de inchiriere reprezinta o analiza prin care valoarea chiriei de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent inchiriate sau sunt propuse spre inchiriere ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in zona analizata.

Pentru estimarea valorii chiriei de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele de inchiriere din zona.

Din ofertele disponibile in zona, la data evaluarii, au fost selectate pentru evaluare doar ofertele ale caror caracteristici se apropie cel mai mult de cele ale proprietatii subiect, detaliile acestor proprietati comparabile sunt atasate in capitolul "Anexe" precum si grila comparatiilor relative.

Valoarea chiriei de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 35000 mp	0.18 euro/m.p. echivalent cu 0.88 lei/m.p.
Curs BNR: 1 Euro= 4.8981 Lei	
Valoarea nu include TVA	

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIE ASUPRA VALORII

Criteriile pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda de evaluare in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode se refera direct la tipul proprietatii evaluate si viabilitatea pietei specifice. Desi valoarea finala estimata se stabileste pe baza abordarilor relevante, opinia finala in evaluare nu trebuie sa fie neaparat identica cu indicatia asupra valorii, obtinuta prin cea mai adecvata abordare

In cazul subiectului acestei evaluari, abordarea prin piata este cea mai relevanta.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de inchiriere a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anume metode. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca ajustarile pozitive si negative se compenseaza.

In cazul subiectului acestei evaluari, numarul relativ mare de proprietati comparabile existente pe piata spre inchiriere conduce la concluzia ca abordarea prin comparatii directe este cea mai potrivita.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Valoarea de piata a fost estimata in urma aplicarii **abordarii prin piata**. Raționamentul care a condus la concluziile evaluarii consta in selectarea comparabilelor care au furnizat informatii bune despre piata si care au ajutat in estimatea valorii chiriei de piata pentru proprietatea subiect.

Valoarea chiriei de piață:	
Teren intravilan, în suprafață de 35000 mp	0.18 euro/m.p. echivalent cu 0.88 lei/m.p.
Curs BNR: 1 Euro= 4.8981 Lei	
Valoarea nu include TVA	

7. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Anexa 1 – Acte imobil transmise de catre utilizatorul desemnat

Anexa 2 – Comparabile și Grile de comparație, fotografii proprietate


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

STR. MIHAI VITEAZU NR. 2B, COD. POSTAL 900682, CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

Nr. cerere	163121
Ziua	31
Luna	10
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 237748 / UAT Constanța

TEREN Intravilan

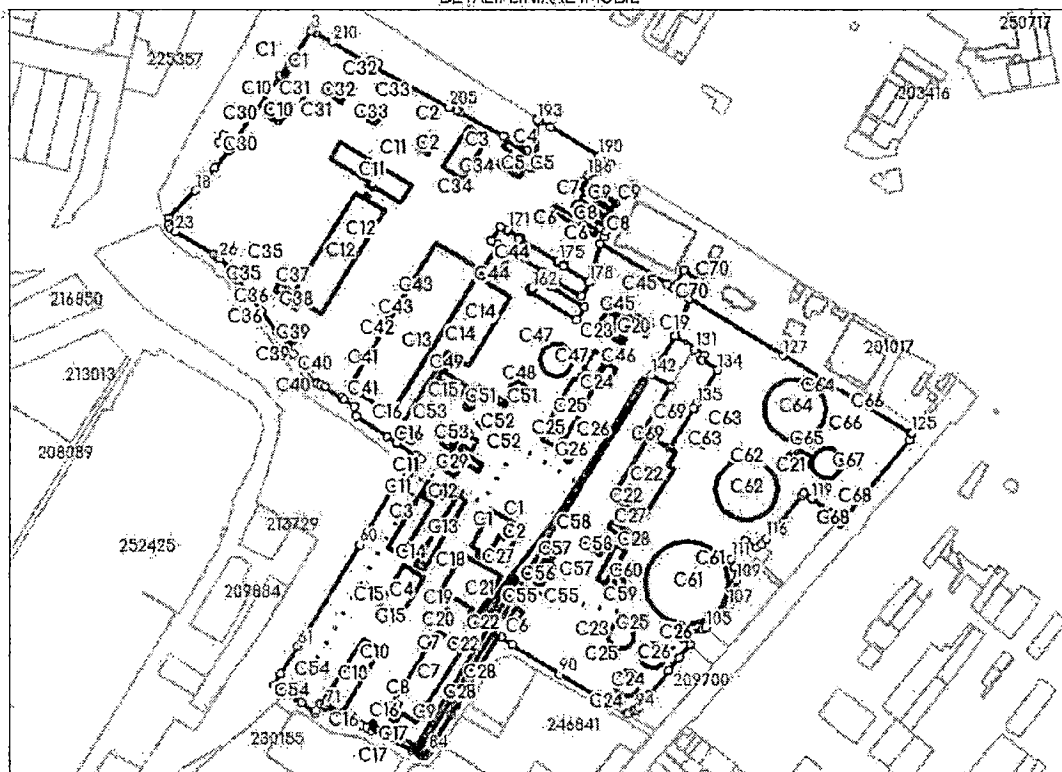
Adresa: Loc. Constanța, Bdul Aurel Vlaicu, Nr. 123, Jud. Constanța

Comuna/Oras/Municipiu: Constanța

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
237748	160597	Teren intravilan împrejmuit; Suprafața de 35000 mp. este afectată de suprafață

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereó 70°

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zona
scara 1:5000



PRESEDINTE SEDINTA,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU