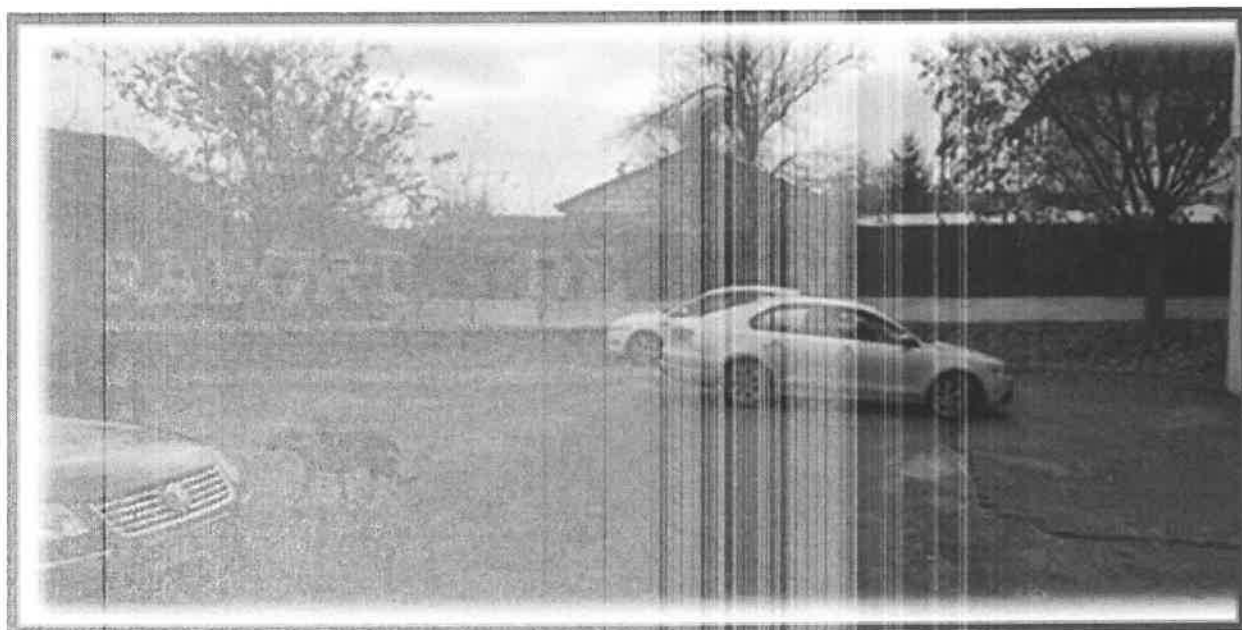




MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10, CUIR 33916838

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan – 871,0 m²) situată în Oras
Negru Voda, teren aferent Bloc S2, Județul Constanta**

Proprietar: U.A.T. ORAS NEGRU VODA

Client: U.A.T. ORAS NEGRU VODA

Utilizator: U.A.T. ORAS NEGRU VODA

Data evaluării: 30.12.2022

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE în alte scopuri
decît cel pentru care a fost contractat și în afara limitelor legale
nu implică sub nici o formă evaluatorul și nu are acordul acestuia.

CUPRINS

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

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Oras Negru Voda, teren aferent Bloc S2, Județul Constanța	
Suprafața	Teren= 871.0 m ² (conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:500, executant TOTAL CAD CONSULT SRL)	
Proprietar	U.A.T. ORAS NEGRU VODA	
Client	U.A.T. ORAS NEGRU VODA	
Utilizator	U.A.T. ORAS NEGRU VODA	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu s-a prezentat extras de carte funciara cu data recenta, imobilul se evaluează in ipoteza ca este liber de sarcini	
Scopul evaluării	Determinarea valorii pentru înregistrarea acestuia în situația poziției financiare	
Tipul valorii	Valoarea justa	
Data inspecției	29.12.2022	
Data evaluării	30.12.2022	
Data raportului	30.12.2022	
Curs BNR	1 EURO= 4.9474 LEI	
Abordarea prin piață	EURO	LEI
	7.774	38.459

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



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

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

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✚ Datele de identificare ale evaluatorului:

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

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

Certificarea evaluatorului

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

- ✚ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✚ analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale;
- ✚ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✚ nu am nicio părtinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✚ angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- ✚ dețin cunoștințele si experiența necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✚ analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate si realizate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 si cu cerințele Codului de etica al evaluatorului;
- ✚ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✚ nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semnează acest raport.



Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR

2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

- Client : U.A.T. ORAS NEGRU VODA
- Adresa: Oras Negru Voda, Sos. Mangaliei, nr. 13, jud. Constanta
- Utilizator desemnat: U.A.T. ORAS NEGRU VODA

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

Imobil alcătuit din teren intravilan in suprafață de 871.0 m² (conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:500, executant TOTAL CAD CONSULT SRL), situat in Oras Negru Voda, teren aferent Bloc S2, Județul Constanta, având destinația actuala – intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut – conform SEV 230, editia 2022, confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)”. Imobilul evaluat este proprietatea U.A.T. ORAS NEGRU VODA. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel, dar si în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

4. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1 EUR= 4.9474 LEI

5. Scopul evaluării: Determinarea valorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare. Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

6. Tipul de valoare: valoarea justa.

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

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

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vanzari fortate”, sau alte bariere în fructificarea normala a proprietatii.

7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului.

Data evaluării: 30.12.2022. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data inspecției: 29.12.2022. Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet.

Data raportului: 30.12.2022

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

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

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

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

10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție evaluatorului (anexate în copie), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispoziție – planuri de situații, relevee, schiță cadastrală se presupun a fi corecte;

- d) Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- e) Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- f) Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
- g) Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru "valoarea prezenta" sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile viitoare;
- j) Valoarea de piata estimata în prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentata în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analiza si descrierea fiecarei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot sa apara în perioada urmatoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizând numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). După cunostința evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte
- m) Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona, daca nu se specifica altfel;
- o) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise în raport;
- p) Nu imi asum nici un fel responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, conditii sau circumstante ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspectiei de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

11. Tipul raportului care va fi elaborat: lettric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia în privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurata după cum urmeaza:



- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enuntat, numai pentru beneficiarul si destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu confera nimanui dreptul de publicare;
- c) Continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fara aprobarea prealabil scrisa a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii 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.

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si se supune legislatiei în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referinta a evaluarii
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situației juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Local – Primăria Limanu

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietății s-a bazat pe următoarele documente puse la dispoziție de proprietar :

- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scară 1:500, executant TOTAL CAD CONSULT SRL;
- ✓ Hotărâre nr. 37/21.03.2022.

Numar cadastral: -

Carte funciara nr.: -

Sarcini care grevează proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evaluează în ipoteza că este liber de sarcini.

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

Negru Vodă este un oraș în județul Constanța, Dobrogea, România, format din localitatea componentă Negru Vodă (reședința), și din satele Darabani, Grăniceru și Vâlcelele. Are o populație de 5.088 locuitori.

Orașul Negru Vodă este situat la sud de Podișul Negru Vodă din Dobrogea, la 6 kilometri de granița cu Bulgaria. Orașul de frontieră se află la 48 de kilometri de municipiul Constanța (10 km pe DN39 și 38 pe DN38) și la 33 de kilometri de municipiul Mangalia (prin DJ 391). Localitatea este și punctul terminus al liniei secundare 803 (Medgidia-Negru Vodă), o cale ferată neelectrificată simplă care leagă Dobrogea de Bulgaria.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Negru Vodă se ridică la 5.088 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.552 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (90,86%). Principalele minorități sunt cele de romi (2,93%) și turci (1,06%). Pentru 4,58% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,19%), dar există și minorități de musulmani (2,46%) și penticostali (2,32%). Pentru 4,58% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat în intravilanul Orașului Negru Voda, în partea mediană.

Tip Localitate: Rural

Transport public: Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: Nu sunt.



Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

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

Influențe ale obiectivului în zona

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

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din drum public, cu o banda de circulatie pe sens, asfaltata.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat și se considera ca acest drept de acces se va mentine și după transferul proprietatii.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan

Suprafața

✓ 871.0 m² (conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scară 1:500, executant TOTAL CAD CONSULT SRL)

Deschidere

10.21 ml

Configurația

Configuratia terenului este plan, forma regulata, fara denivelari și impedimente de relief care să-i afecteze functionalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare fata de utilități: bransat - apa, energie electrica, canalizare.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD;

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

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am întreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt în masura să mă pronunt asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei.

4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

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

5. Istoricul proprietății subiect

Nu au fost prezentate documente din care să reiasă istoricul proprietății.

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității

Imobilul evaluat este format din: un lot de teren:

a) Un lot de teren

- Ținând cont de vecinătăți și de forma terenului considerăm că cea mai bună utilizare a imobilului subiect este cea rezidențială. Va genera confort și tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretențiile persoanelor interesate în segmentul rezidențial.
- Având în vedere că este situat într-o zonă periferică a orașului Negru Vodă iar terenul subiect are o suprafață suficient de mare pentru a putea susține un spațiu rezidențial, este indicată dezvoltarea unei investiții rezidențiale, fiind o soluție fezabilă.
- Investiția turistică nu asigură fezabilitatea economică. Trebuie ținut cont de faptul că imobilul subiect este situat într-o localitate ce nu prezintă interes turistic.

2. Definirea pieței specifice

Criza economică și energetică cu care se confruntă România pare că își lasă amprenta și asupra tranzacțiilor de pe piața imobiliară. Prețul apartamentelor, la nivel național, a scăzut cu 1,8%, în cel de-al treilea trimestru din 2022, față de cele trei luni anterioare.

Excepție de la acest trend fac marile orașe ale țării, unde apartamentele de locuit se mențin la valori ridicate, chiar în creștere ușoară. Specialiștii estimează că ritmul anual al creșterii prețurilor este în continuare mai ridicat decât în aceeași perioadă a anului trecut, diferența la nivelul țării fiind de 9,2%.

Cele mai scumpe apartamente pot fi găsite în zona centrală și ultracentrală a Bucureștiului. Valoarea medie este de 2.568 de euro pe metru pătrat util, după un ușor avans trimestrial de 1% și unul anual de 10,5%.

În zonele semicentrale, prețul pentru un metru pătrat construit este de 1.769 de euro. În schimb, la periferia Capitalei, locuințele se tranzacționează la un preț, solicitat de vânzător, de 1.522 de euro pe metru pătrat util.

În topul celor mai scumpe orașe se situează și municipiul Cluj Napoca. Astfel, în cartierele din zonele centrale și ultracentrale, locuințele se vând cu prețuri medii de 2.708

de euro pe metru pătrat util. În zona semicentrală, apartamentele se comercializează la prețuri mai mari cu 0,4%, valoarea pe metru pătrat construit ajungând până la 2.530 de euro. În cartierele mărginașe vânzătorii cer prețuri de 2.177 de euro pe metru pătrat util.

În municipiul Timișoara, locuințele zonele centrale și ultracentrale pot fi achiziționate cu 1.657 de euro pe metru pătrat util. În zonele semicentrale, un apartament se vinde cu 1.423 de euro pe metru pătrat iar a periferie, prețul mediu solicitat este de 1.417 euro pe metru pătrat util.

În Iași, apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală costă, în medie, 1.896 de euro pe metru pătrat util, în zonele semicentrale, locuințele sunt scoase la vânzare pentru 1.328 de euro pe metru pătrat iar la marginea orașului, prețul este de 1.296 de euro pe metru pătrat.

Locuințele din zona centrală și ultracentrală a municipiului Brașov au o valoare medie de vânzare de 1.663 de euro pe metru pătrat util, în cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziționat cu 1.528 de euro pe metru pătrat, iar la periferie, prețul mediu solicitat ajunge la 1.542 de euro pe metru pătrat util.

În Constanța, în cazul unor apartamente scoase la vânzare în zona centrală și ultracentrală prețurile sunt, în medie, de 1.627 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,7% față de trimestrul trecut. În zonele semicentrale, o locuință are un preț mediu solicitat de 1.500 euro pe metru pătrat. Acest lucru indică o stagnare a prețurilor în ultimele trei luni și, respectiv, o creștere de 6,5% la 12 luni. La periferie, prețul mediu solicitat de vânzători ajunge la 1.298 de euro pe metru pătrat util.

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

Caracteristicile pieței locale

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

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

Cele mai puternice influențe economice asupra pietei locale le au agricultura și comerțul.

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în localitatea Negru Voda, zona mediană, zona puțin dezvoltată din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – strazi amenajate, cu utilități, dar cele aflate în proxima vecinătate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona mediană a loc. Negru Voda.

3. Analiza cererii

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

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

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



4. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de teren in zona.

Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, in stagnare.

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

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

Datele folosite în prezentul raport sunt de nivel 2.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

În prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piață. Piata pentru acest segment se afla în dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii- Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare rezidentiala.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie rezidentiala, sunt de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie turistica sau rezidentiala.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie rezidentiala.

Nivelul maxim al rentabilității – avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala si orizontala.

Cea mai buna utilizare: rezidentiala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

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

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

Definitia valorii de piata este(definitii SEV- cadrul general):
„Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Metode de evaluare teren

Utilizarea uneia sau alteia dintre aceste metode, pentru a stabili valorile proprietatii in speta, se face in functie de aplicabilitatea acestora in fiecare caz in parte.

Comparație directă :

- Abordarea prin piata se bazeaza pe principiul substitutiei care afirma ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul aferent unei proprietati asemanatoare disponibila in conditii similare. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare. Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenurilor.

Tehnici alternative constând in:



- **Metoda alocării** se utilizează pentru terenurile și amplasamentele situate în zone în care acestea se vând rar sau deloc, tranzacțiile preponderente fiind teren plus construcție. Se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare
- **Metoda extracției** 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.

Tehnici de capitalizare a venitului constând în :

- În **capitalizarea rentei funciare** se utilizează o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului sau amplasamentului. Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere. Această tehnică de evaluare se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta.
- **Tehnica valorii reziduale** Această metodă se înscrie în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări cât și teren.
- **Tehnica parcelării și dezvoltării**, numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării, constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

2. Abordarea prin piață

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

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

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 asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În metoda abordării prin piață sunt următoarele elemente de **comparație de bază**:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață.

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietății.

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

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

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

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

Conform SEV 105- Abordări și metode de evaluare - Metoda comparației vânzărilor

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

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

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

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect



- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

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

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre oferte sunt suficiente și din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in Oras Negru Voda, teren aferent Bloc S2, Județul Constanta.

Abordarea prin piață	EURO	LEI
	7.774	38,459

Valoarea nu conține T.V.A.

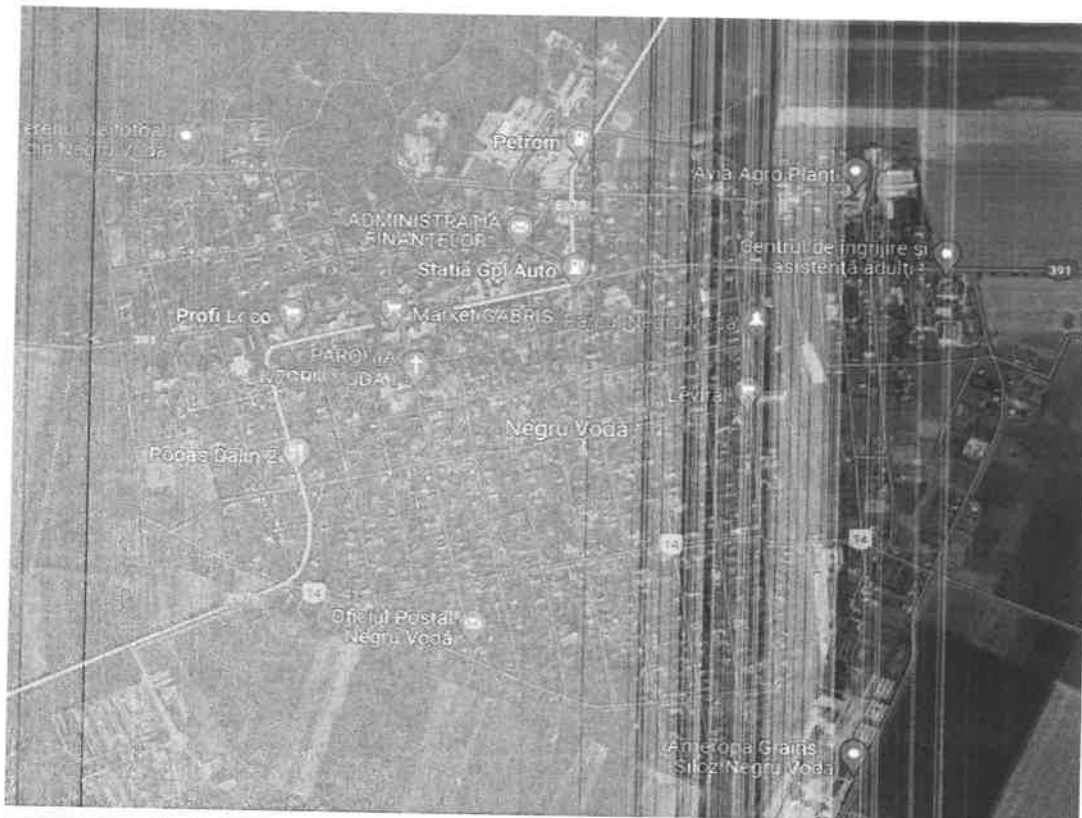
Evaluator Autorizat ANEVAR– EPI, EBM
Membru Titular



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

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

LOCALIZARE



POZE



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN LIBER

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		12000	9000	9750
Tipul comparabilci (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber
Conditii de piata	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22	martie-22
Localizare	Negru Voda, Zona mediana	Negru Voda, str. Sanatații	Negru Voda, str. Pietei	Arsa, Zona Mediana
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum afaltat	drum pietruit
Suprafata	871,00	1382	900	1950
Deschidere	10,21	30	12	27
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0,75	0,65	0,16	0,37
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Alte criterii	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Conform contact telefonic anuntul este valabil la data evaluarii			
Comparabila 2	Conform contact telefonic anuntul este valabil la data evaluarii			
Comparabila 3	Conform contact telefonic anuntul este valabil la data evaluarii			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		12000	9000	9750
Suprafata	871	1382	900	1950
Pret ofertă/vânzare (EUR/m ²)		9	10	5
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-1,3	-1,5	-0,8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		7,4	8,5	4,3
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7,4	8,5	4,3
Condiții de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7,4	8,5	4,3
Condiții de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7,4	8,5	4,3
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare încidat dupa cumparare/Constructii	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	14,6%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0,0	0,0	0,6
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7,4	8,5	4,9
Condiții de piata	deccmbrie-22	deccmbrie-22	deccmbrie-22	martie-22
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7,4	8,5	4,9
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Negru Voda, Zona mediana	Negru Voda, str. Sanatatii	Negru Voda, str. Pietei	Arsa, Zona Mediana
Quantum ajustare (%)		10,0%	5,0%	55,0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0,7	0,4	2,7

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum afaltat	drum pietruit
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0,0	0,0	0,2
Suprafata	871	1382	900	1950
Cuquantum ajustare (%)		5,0%	0,0%	10,0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0,4	0,0	0,5
Deschidere	10,21	30	12	27
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0,75	0,65	0,16	0,37
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0,0	0,0	0,0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0,0	0,0	0,0
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0,0	0,0	0,0
Alte criterii	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0,0	0,0	0,0
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuquantum ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Ajustare NETA		1,1	0,4	4,0
Ajustare NETA (%)		15,0%	5,0%	94,9%
Ajustare BRUTA		1,1	0,4	4,0
Ajustare BRUTA (%)		15,0%	5,0%	94,9%
Numar corectii		2	1	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		8,49	8,93	8,28
Valoare teren	7.774 €	38.459 lei	Curs/18.10.2022 1 Euro	4.9474

COMPARABILE TEREN

Comparabila 1

<https://my.argus.me/properties>

X ID #2494421



Negru Vodă (CT)

383 ZILE PE PIATA | 28/09/2021

Contacte (1) <



Proprietar

+40 744 509 098



Portofoliu >



Adaugă la contacte



12.000 €

Pret initial

Taskuri (0) <



Calendar (0) <



Descriere

Teren intravilan oras Negru Voda, Judetul Constanta

Vand teren intravilan in orasul Negru Voda, Jud Constanta, str.Sanatatii (6 km de granita cu Bulgaria, 33 km de Mangalia si 48 km de Constanta).
Suprafata 1382 mp, cu deschidere 30
Utilitati: apa, energie electrica in fata terenului, str Sanatatii retea de gaze - str Sanatatii, vis-a-vis de proprietate
Are iesire la sosea asfaltata. Se invecineaza cu drumul spre Darabani.
Aproape de Domeniul de Vanatoare
Titlu de proprietate fara cadastru si intabulare.
Pretabil pentru locuinta, constructii industriale, agricole, comert, prestari servicii.

Date proprietate

Tranzactie:

Vanzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

Nr camere:

4

S.teren:

1.382 m²

Comparabila 2

<https://my.argus.me/properties>

X

ID #6083716

☆

⋮

VT

Negru Vodă (CT)

123 ZILE PE PIATA | 26/07/2022

Portofoliu

▼

→

9.000 €

Pret initial



Descriere

Teren intravilan

Vand teren intravilan strada pietii, cadastru si intabulare la teren !!!mai multe detalii la telefon 07*****42

Localizare

Negru Vodă (CT)

Date proprietate

Tranzactie: Vanzare

Tip proprietate: Teren intravilan

S.teren: 900 m²

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf...>

Contacte (1)

+

P

Proprietar

+40 787 738 742

☎

📧

Adaugă la contacte

Trasaturi (0)

▼

Calendar (0)

▼

Comparabila 3

<http://www.imopedia.ro/anunt/teren-in-albesti-constant-189RUN15101>



Evenimente Open House

Vânzări

Închirieri

Ansambluri rezidențiale

Schimbă județul

Adaugă anunțul tău

[« ÎNAPOI](#) [Constanta »](#) [Terenuri de vanzare Constanta »](#) [Vanzare Teren Intravilan Constanta »](#) [Teren intravilan de vanzare in ALBESTI](#)

Teren Intravilan de vanzare ALBESTI - Constanta

ID: 189RUN15101 » Constanta - Zona: ALBESTI - Localizare exactă ZONA MEDIANA

9.750 €

Tip proprietate	Teren intravilan	Suprafata totala	1950 m ²
Regim agricol		Deschidere (front stradal)	27 m

PUBLICATĂ DE

Elena Manoliu

0743335865

CONTACTEAZĂ AGENT

Contactează agent pe Whatsapp

DESCRIERE

-toate actele si impozitele la zi, succesiunea facuta, certificat de urbanism, fara constructie.
Teren intravilan in sat Arsa Comuna Albesti

INFORMAȚII UTILE

Zona	Albesti	Suprafata totala	1950 m ²
Tip proprietate	Teren intravilan	Deschidere (front stradal)	27 m

Imobiliare Litoral

0241 ... Vezi telefonul de contact

ACTE

Cadastru, Certificat de mostenitor, Carte funciara

ALTE SUPRAFEȚE

D - DESCHIDERE: 27 mp

