



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10, CUIRO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (teren intravilan – 17,0 m²) situată în Oras Negru Voda, str. Recoltei, lot propus, 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 decât cel pentru care a fost contractat și în afara limitelor legale va implica sub 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	8
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	10
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere si oferta	
5. Previziunea absorbției proprietății subiect in piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
V. EVALUAREA PROPRIETATII	13
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, str. Recoltei, lot propus, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 17.0 m² (conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:200, 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	Estimarea valorii pentru vânzare	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
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
Valori estimate	195	965

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



In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- 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 în 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 în suprafață de 17.0 m² (conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:200, executant TOTAL CAD CONSULT SRL), situat în Oras Negru Voda, str. Recoltei, lot propus, Județul Constanta, având destinația actuală – intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut – conform SEV 230, editia 2022, confera titularului de a posedea și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)”. Imobilul evaluat este proprietatea U.A.T. ORAS NEGRU VODA. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel, dar și în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se considera ca acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

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

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR = 4.9474 LEI

5. Scopul evaluării: Estimarea valorii pentru vânzare. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definiția tipului de valoare: de piață este (definiția SEV 100- cadrul general) „Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

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.imobiliarelitoral.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile
- Verificarile și constatarile făcute în teren, prin care s-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 evaluată fără ipotecă sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- e) Se presupune că proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acestora;
- f) Se consideră că informațiile furnizate sunt reale și autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei veridicității lor;
- g) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru “valoarea prezenta” sunt bazate pe condiții actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- j) Valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentată în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrată trebuie estimată printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte
- m) Nu am fost informați de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

11. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

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 și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

- prezentarea datelor, descrierea imobilului, 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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: U.A.T. ORAS NEGRU VODA

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

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

- ✓ Hotararea nr. 28/21.03.2022;
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:200, executant TOTAL CAD CONSULT SRL.



Numar cadastral: -

Carte funciara nr.: -.

Sarcini care greveaza proprietatea: nu s-a prezentat extras de **carte funciara**, se evalueaza in ipoteza ca este liber de sarcini.

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

Imobilul evaluat, teren, este situat in intravilanul Orasului Negru Voda, in partea mediana, zona Centru.

Tip Localitate: Rural

Transport public: microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: Nu sunt.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinătățile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se incadreaza in acelasi registru.

Influențe ale obiectivului in zona

Proprietatea se incadreaza in aspectul urbanistic al zonei in 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 si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan.

Suprafața

- ✓ 17.0 m² (conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:200, executant TOTAL CAD CONSULT SRL)

Deschidere

6.26 ml

Configurația

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

Utilități, poziționare fata de utilități: energie electrica, apa

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si 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 intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt în masura sa ma 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 proprietati imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Nu sunt date suficiente pentru a stabili istoricul imobilului.

III. ANALIZA PIETEI

1. 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 metrul pătrat construit ajungând până la 2.530 de euro. În cartierele marginase 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 vânzătorii ajunge la 1.298 de euro pe metru pătrat util.

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

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră 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 pieței 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 – străzi 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.

2. 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.

3. Analiza ofertei

Există un număr satisfăcător de informații privind oferte de teren în zona. Intervalul ofertelor este situat între: 7-9 euro/m².

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

4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

Estimez că proprietatea evaluată necesită o perioadă de expunere pe piață de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

În standardele de evaluare a bunurilor 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 comerciala.

Permis din punct de vedere legal ~ Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie rezidentiala si comerciala, suntem de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie comerciala.

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 comerciala.

Nivelul maxim al rentabilității ~ avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala; utilizarea ca spatiu cu destinatie comerciala.

Cea mai buna utilizare: comerciala.

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 utilizeaza pentru terenurile si amplasamentele situate in zone in care acestea se vand rar sau deloc, tranzactiile preponderente fiind teren plus constructie. Se bazeaza pe principiul echilibrului , conform caruia exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare
- **Metoda extracției** este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vânzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de înlocuire net.

Tehnici de capitalizare a venitului constând in :

- In **capitalizarea rentei funciare** se utilizeaza o rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului sau amplasamentului. Renta de baza reprezinta suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere. Aceasta tehnica de evaluare se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului, independent de amenajarile de pe acesta.
- **Tehnica valorii reziduale** Aceasta metoda se inscrie in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este dependent atat de constructii si amenajari cat si teren.
- **Tehnica parcelarii si dezvoltării**, numita si metoda utilizarii anticipate sau metoda costului dezvoltarii, consta in plasarea evaluatorului in postura ipotetica de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa ca amenajarile si constructiile proiectate reprezinta cea mai probabila utilizare a terenului.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piața 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 piața este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor.

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 piața 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 piața.

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 apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea situată în Oras Negru Voda, str. Recoltei, lot propus, Județul Constanța.

Abordarea prin piață	EURO	LEI
Valori estimate	195	965

Valoarea nu conține T.V.A.

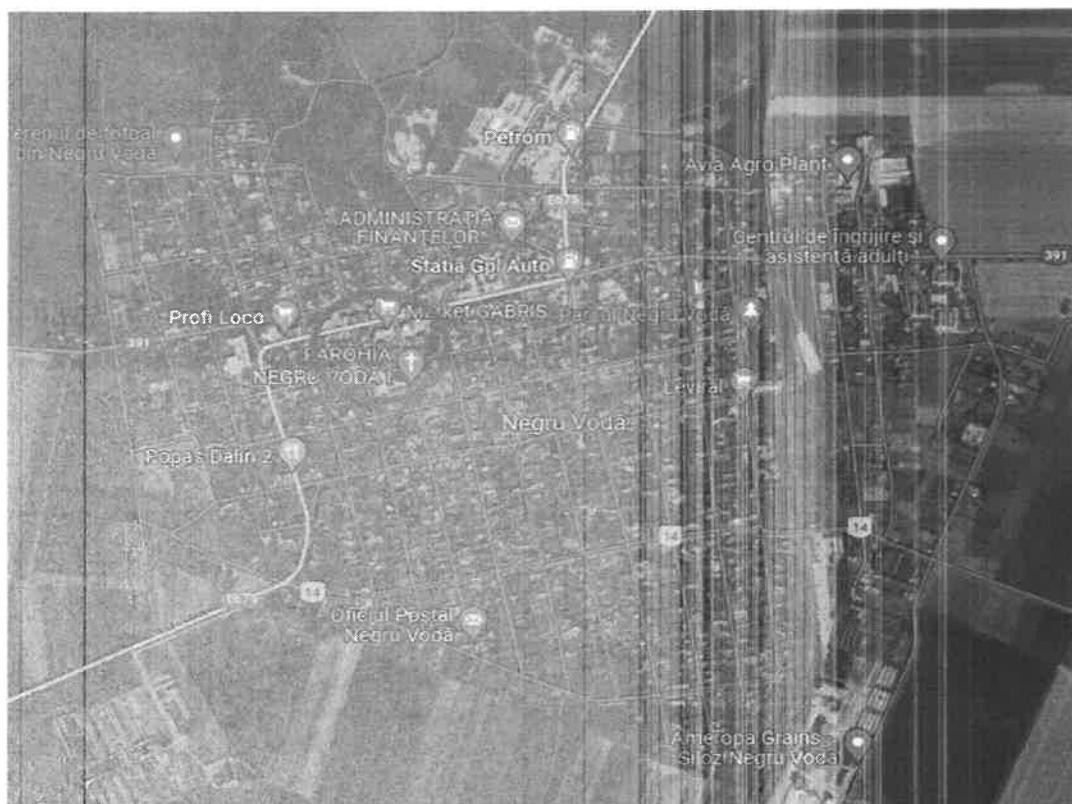
Evaluator Autorizat ANEVAR ~ EPI, EBM
Membru Titular



Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezele speciale enunțate în raport.

LOCALIZARE



POZE



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN LIBER

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		12000	9000	9750
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Condiții de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumpărare/Construcții	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber
Condiții de piață	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22	martie-22
Localizare	Negru Voda, Zona Mediana, str. Recoltei	Negru Voda, str. Sanatații	Negru Voda, str. Pietii	Arsa, Zona Mediana
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum afaltat	drum pietruit
Suprafata	17,00	1382	900	1950
Deschidere	6,26	30	12	27
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0,75	0,65	0,16	0,37
Utilități disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinația (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Comerciala	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	17	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/m ²)		7,4	8,5	4,3
Conditii 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/m ²)		7,4	8,5	4,3
Conditii 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/m ²)		7,4	8,5	4,3
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	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/m ²)		7,4	8,5	4,9
Conditii de piata	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22	martie-22
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		7,4	8,5	4,9
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Negru Voda, Zona Mediana, str. Recoltei	Negru Voda, str. Sanatatii	Negru Voda, str. Pietii	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/m²)		0,0	0,0	0,2
Suprafata	17	1382	900	1950
Cuquantum ajustare (%)		25,0%	20,0%	30,0%
Cuquantum ajustare (EUR/m²)		1,8	1,7	1,5
Deschidere	6,26	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/m²)		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/m²)		0,0	0,0	0,0
Utilizare (CMBU)	Comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Cuquantum ajustare (%)		10,0%	10,0%	10,0%
Cuquantum ajustare (EUR/m²)		0,7	0,9	0,5
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/m²)		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		3,3	3,0	5,5
Ajustare NETA (%)		45,0%	35,0%	129,3%
Ajustare BRUTA		3,3	3,0	5,5
Ajustare BRUTA (%)		45,0%	35,0%	129,3%
Numar corectii		3	3	5
* 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)		10,70	11,48	9,74
Valoare teren	195 €	965 lei	Curs/30.12.2022 1 Euro	4.9474

COMPARABILE TEREN

Comparabilia 1

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

X ID #2494421
☆ ⋮

Negru Vodă (CT)

333 ZILE PE PIATĂ | 28/09/2021

Portofoliu ▾
+

12 000 €

Pret initial

Descriere

Teren intravilan oras Negru Voda, Judetul Constanta

Vand teren intravilan in orasul Negru Voda, Jud.Constanta, str.Sanatati (6 km de granita cu Bulgaria, 33 km de Mangalia si 48 km de Constanta).

Suprafata: 1382 mp, cu deschidere 30 m

Utilitati: apa, energie electrica in fata terenului, str Sanatatii retea de gaze - str Sanatatii, vis-a-vis de proprietate

Acestea sunt caracteristici generale ale terenului. Pentru detalii si vizualizari, va rugam sa contactati agentul nostru.

Are iesire la sosea asfaltata. Se invecineaza cu drumul spre Darabani.

Aproape de Domeniul de Vanatoare.

Titlu de proprietate fara cadastru si intabulare

Potential pentru locuinta, constructii industriale, agricole, comert, prestari servicii.

Contacte (1) ▾
+

Proprietar

+40 744 509 098

Adaugă la contacte
+

Taskuri (0) ▾
+

Calendar (0) ▾
+

Date proprietate

Tranzactle:

Vanzare

Tip proprietate

Teren intravilan

No camera

4

S. terent

1.382 m²

Comparabila 2

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

×

ID #6083716

☆

⋮

VT

Negru Vodă (CT)

123 ZILE PE PIATA | 26/07/2022

Contacte (1) ^

+40 787 738 742

+40 787 738 742

Adaugă la contacte

Portofoliu ▾

+

Taskuri (0) ▾

+

Calendar (0) ▾

+

→

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...>

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 vânzare Constanta](#) » [Vânzare Teren intravilan Constanta](#) » [Teren intravilan de vânzare în ALBESTI](#)

Teren Intravilan de vânzare ALBESTI - Constanta

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

9.750 €

Tip proprietate	Teren Intravilan	Suprafața totală	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 în sat Arsa, Comuna Albesti

INFORMAȚII UTILE

Zona	Albesti	Suprafața totală	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

