

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 2477,0 m²) situată în
Oras Negru Voda, Zona Vama, Lot propus 1, 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: 28.01.2025

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE în alte scopuri
decât 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 raportul.....	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. 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	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, Zona Vama, Lot propus 1, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 2477.0 m ² (conform Carte funciara nr. 106759-Copie)	
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 redevenței pentru concesiune	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	28.01.2025	
Data evaluării	28.01.2025	
Data raportului	28.01.2025	
Curs BNR	1 EURO= 4.9748 LEI	
Valori estimate minime redevență anuala teren	EURO	LEI
	846	4209

Valoarea nu conține T.V.A.

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



In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere următoarele 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 in 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 2477.0 m² (conform Carte funciara nr. 106759- Copie), situat in Oras Negru Voda, Zona Vama, Lot propus 1, 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= 4.9748 LEI

5. Scopul evaluării: Estimarea redevenței pentru concesiune. Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definitia tipului de valoare: de piata este (definitii SEV 100- 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.”

LEGEA 50/1991, Actualizata 2017, Art. 17

Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

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

Data evaluării: 28.01.2025. Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 28.01.2025. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet.

Data raportului: 28.01.2025

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. Limanu.

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 constatările 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 presupune a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- e) Se presupune că proprietățile sunt detinute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- f) Se consideră că informațiile furnizate sunt reale și autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei veridicității lor;
- g) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- i) Estimările făcute pentru “valoarea prezentă” 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 că 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 informat 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: 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 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, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

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

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 și se supune legislației în vigoare.

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 -Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situației juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Local – Primăria Negru Vodă

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

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

- ✓ Carte funciara nr. 106759- Copie.

Numar cadastral: 106759

Carte funciara nr.: 106759

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 Vodă, în partea sudică, Zona Vama- PTF.

Tip Localitate: Urban

Transport public: Microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: -.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes comercial.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se încadrează in acelasi registru.

Influențe ale obiectivului in zona

Proprietatea se încadrează în 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 in 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

2477.0 m² (conform Carte funciara nr. 106759- Copie)

Deschidere

4,174 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: in apropiere

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 in 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 s-au prezentat documente din care sa reiasa istoricul proprietatii.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Piața rezidențială demarează cu prețuri considerabil mai ridicate decât în urmă cu 12 luni, după un an 2024 care a performat peste așteptări. Totuși, avem în fața noastră un an cu provocări: creșterea prețurilor proprietăților nu a fost susținută de evoluția chiriilor, mai ales pe segmentul rezidențial nou; modificările fiscale recent anunțate au și ele un impact important care îndeamnă la prudență; se adaugă instabilitatea politică.

Cluj-Napoca: Clujenii încep anul cu un nou record de preț pentru apartamentele scoase la vânzare. Pragul de 3.000 euro/mp util a fost atins chiar mai rapid decât se anticipa.

Pentru un apartament cu 2 camere cu o suprafață utilă de 52 de metri pătrați un cumpărător trebuie să achite, în medie, suma de 156.000 de euro, potrivit calculelor realizate pe baza Indicelui Imobiliare.ro. Dacă ar fi făcut pasul spre achiziție în urmă cu un an ar fi plătit aproape 134.800 de euro, deci cu circa 21.200 de euro mai puțin.

Brașov: Orașul se menține și la începutul acestui an al doilea cel mai scump din țară pentru cumpărători. Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamente a ajuns la nivelul de 2.083 euro/mp util, cu 22% peste media înregistrată pe plan național. În ultimul an apartamentele din Brașov s-au scumpit cu aproape 20%.

București: Prețurile apartamentelor din Capitală s-au menținut spre finele anului trecut la un nivel relativ stabil. Cumpărătorii care își caută chiar în această perioadă o locuință în București trebuie să fie pregătiți să achite, în medie, 1.862 euro/mp util, deci un cost aproximativ de 96.824 de euro pentru un apartament cu 2 camere.

În cazul apartamentelor din blocuri noi media înregistrată la nivelul pieței locale depășește deja pragul de 2.000 de euro/mp.

Principalul centru economic al Olteniei a reușit să devanseze astfel orașe din primul eșalon precum Constanța, Iași sau Timișoara.

Sibiu: Acesta a fost un alt oraș secundar care a înregistrat în ultimul an o creștere semnificativă. Proprietarii și dezvoltatorii au ajuns să-și scoată la vânzare apartamentele cu un preț mediu de 1.777 euro/mp util. Locuințele s-au scumpit cu 18% în doar 12 luni.

Locuințele se scumpesc în Constanța în mod constant. Într-o singură lună s-a putut observa un avans cu circa 1% la nivelul prețurilor, în timp ce într-un an majorările s-au apropiat de 14%.

Iași: Dacă la începutul anului trecut cumpărătorii achitau, în medie, 1.500 euro/mp util pentru un apartament în Iași, până la finele lui 2024 pragul de 1.700 euro/mp util a fost depășit. 2025 începe cu o medie de 1.737 euro/mp util.

Timișoara: Deși rămâne cel mai accesibil oraș mare în care poți cumpăra o locuință, chiar și în Timișoara s-au putut observa majorări ale prețurilor. Un cumpărător achita, în medie, în primele zile ale anului trecut mai puțin de 78.400 de euro pentru un apartament cu 2 camere.

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

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara din loc. Negru Voda este o piata pe care o consider putin activa, de dimensiuni mici, cu tranzactii ce au în special în vedere case, terenuri libere si constructii.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au agricultura si comertul.

Piata specifica analizata este piata terenurilor intravilane situate în localitatea Negru Voda, zona periferica- vestica, zona putin dezvoltata din punct de vedere urbanistic si al infrastructurii – strazi amenajate, cu utilitati, dar cele aflate în proxima vecinatate. Aria de piata în care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona periferica a loc. Negru Voda.

2. Analiza cererii

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

În cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri, situate în localitatea Negru Voda, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii în segmentul comercial.

Cererea de terenuri este mica, fiind foarte sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

3. Analiza ofertei

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

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

4. 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.

5. 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 comerciala.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie comerciala, sunt 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 si orizontala.

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 între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare

- **Metoda extracției** este o metoda 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 metoda 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 comparație directă sau comparație vânzărilor.

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

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

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 si economic de imobilul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Evaluatorul a considerat urmatoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numarul de ajustari aplicate fiecarei proprietati;
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta - valoric si procentual);
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta - valoric si 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, Zona Vama, Lot propus 1, Județul Constanța.

Valori estimate minime redevență anuală teren	EURO	LEI
	846	4209

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 platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită data, 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				
		10500	10000	13000
Tipul comparabilei (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 cumpărare/Construcții	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber
Conditii de piata	ianuarie-25	ianuarie-25	ianuarie-25	ianuarie-25
Localizare	Negru Voda, Zona Vama- PTF	Negru Voda, str. Zorelelor	Negru Voda, str. Pietei	Negru Voda, Sos. Principala
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Suprafata	2477.00	740	1000	1100
Deschidere	4.17	23	27	19
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.75	0.71	0.73	0.33
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (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 deschiderea este de 23.0 ml			
Comparabila 2	Conform contact telefonic deschiderea este de 27.0 ml			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		10500	10000	13000
Suprafata	2477	740	1000	1100
Pret ofertă/vânzare (EUR/m²)		14	10	12
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		-2.1	-1.5	-1.8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		12.1	8.5	10.0
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		12.1	8.5	10.0
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		12.1	8.5	10.0
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		12.1	8.5	10.0
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare/Constructii	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber	Considerat liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		12.1	8.5	10.0
Conditii de piata	ianuarie-25	ianuarie-25	ianuarie-25	ianuarie-25
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		12.1	8.5	10.0
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Negru Voda, Zona Vama- PTF	Negru Voda, str. Zorelelor	Negru Voda, str. Pietei	Negru Voda, Sos. Principala
Cuantum ajustare (%)		-25.0%	-25.0%	-10.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		-3.0	-2.1	-1.0

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum afaltat	drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Suprafata	2477	740	1000	1100
Quantum ajustare (%)		-20.0%	-15.0%	-15.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		-2.4	-1.3	-1.5
Deschidere	4.174	23	27	19
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.75	0.71	0.73	0.33
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Quantum ajustare (%)		10.0%	10.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		1.2	0.9	1.0
Alte criterii	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-4.2	-2.6	-1.5
Ajustare NETA (%)		-35.0%	-30.0%	-15.0%
Ajustare BRUTA		6.6	4.3	3.5
Ajustare BRUTA (%)		55.0%	50.0%	35.0%
Numar corectii		3	3	3
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		7.84	5.95	8.54
Valoare teren	21,150 €	105,218 lei	Curs/ 28 ian. 2025 1 Euro =	4.9748
REDEVENTA	846	4209		

COMPARABILE TEREN
Comparabila 1
<https://my.argus.me/properties>

×

ID #7155493

☆

⋮

VT

Zorelelor

📅 ZILE

24/11/2024 17:13

Portofoliu

+

→

10.500 €

Pret initial

GRAFIC



Descriere

Vand teren intravilan

Vand teren intravilan Pe strada Zorelelor NR 46
Apa trasa in curte Gaze la poarta. Mai multe
detalii la telefon. "TERENUL INTRAVILAN arabil in
suprafata de 740, 00 m. p. conform masuratori (800, 00 m. p. conform acte), situat in oras
Negru Voda, str. Zorelelor nr. 46B, Judet
Constanta, avand numar cadastral 100611. "

Localizare

Zorelelor

Negru Vodă (CT)

Date proprietate

Tranzactie: Vânzare

Tip proprietate: Teren intravilan

S.teren: 740 m²

Contacte (1)

+

P

Proprietar

+40 732 105 379

☎

📄

Adaugă la contacte

Taskuri (0)

+

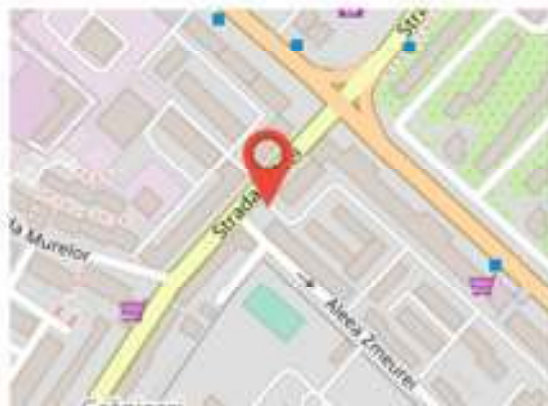
Calendar (0)

+

Localizare

Pietii 39

Negru Vodă (CT)



Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren Intravilan
S.teren:	1.000 m ²



CARTE FUNCİARĂ NR. 106759
COPIE

Carte Funciară Nr. 106759 Negru Vodă

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Negru Voda, Jud. Constanta, ZONA VAMA, LOT PROPUS 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106759	2.477	Teren împrejmuit; Imobilul este delimitat de zidarie constructie intre punctele 18-19-20-21-22-23, 24-25 si neimprejmuit in rest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
62078 / 06/12/2023		
Act Notarial nr. 803, din 05/12/2023 emis de LĂSCHEȘCU OLIVIA;		
B1	Se înființează cartea funciara 106759 a imobilului cu numărul cadastral 106759 / UAT Negru Vodă, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 106707 înscris în cartea funciara 106707;	A1
Act Administrativ nr. 31, din 21/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI NEGRU VODĂ; Act Administrativ nr. 6193, din 10/08/2023 emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGRU VODĂ; Act Administrativ nr. 6034, din 04/08/2023 emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGRU VODĂ; Act Administrativ nr. 6198, din 10/08/2023 emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGRU VODĂ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) ORAȘUL NEGRU VODĂ DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106707/Negru Voda, inscrisa prin incheierea nr. 43680 din 11/08/2023;		

C. Partea III. SARCINI .

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

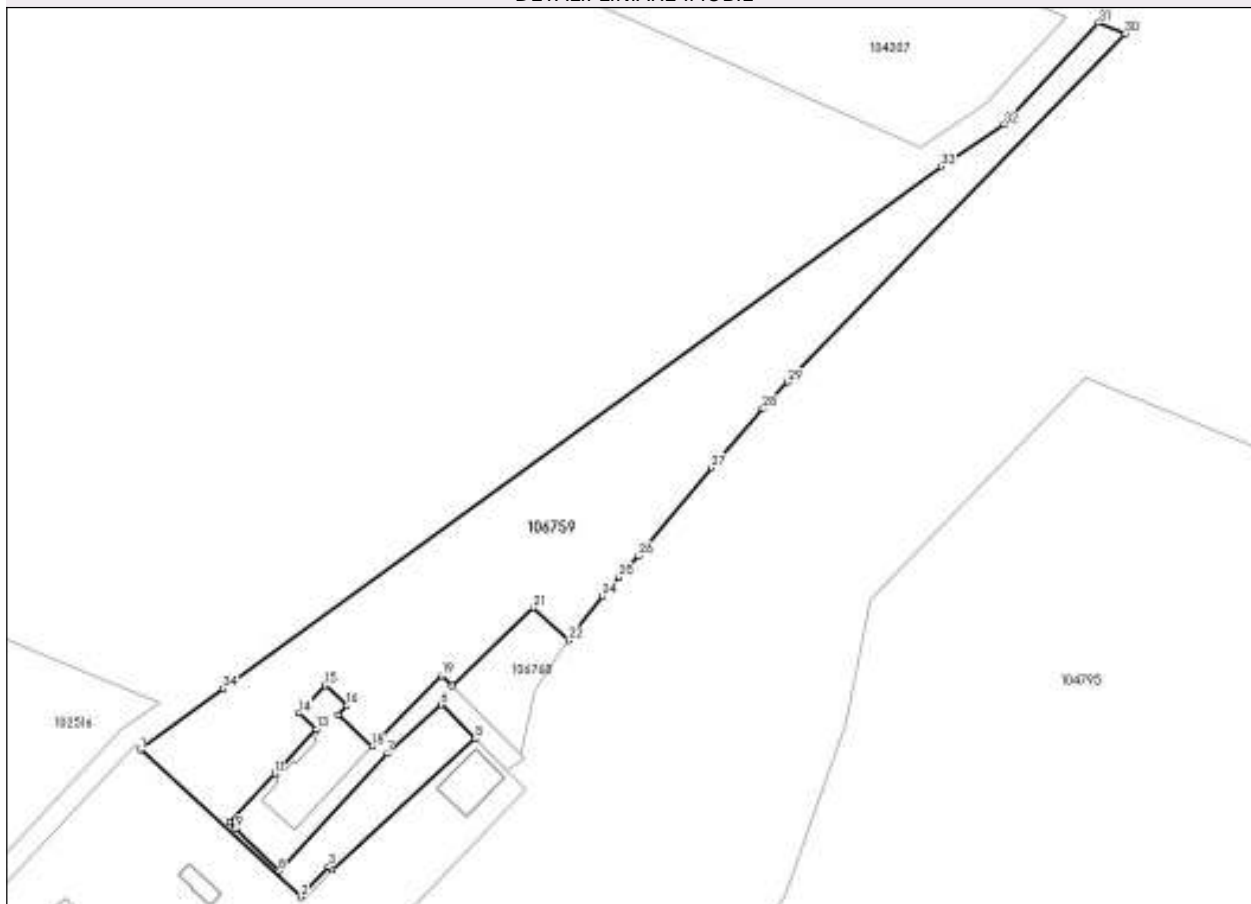
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106759	2.477	Imobilul este delimitat de zidarie constructie între punctele 18-19-20-21-22-23, 24-25 și neîmprejmuit în rest.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.477	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.604	2	3	5.941
3	4	0.668	4	5	28.257
5	6	7.062	6	7	10.605
7	8	23.28	8	9	8.881
9	10	1.22	10	11	9.66
11	12	1.38	12	13	7.52

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	3.421
15	16	4.299
17	18	6.74
19	20	2.135
21	22	6.999
23	24	6.418
25	26	4.238
27	28	11.38
29	30	70.515
31	32	20.295
33	34	129.179

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	5.5
16	17	1.85
18	19	14.446
20	21	16.341
22	23	1.654
24	25	3.64
26	27	16.635
28	29	5.36
30	31	4.174
32	33	10.921
34	1	14.899

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.