



HOTĂRÂREA NR. 213

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 350 mp, situat în localitatea Limanu, str. Amurgului nr. 2, comuna Limanu, jud. Constanța, aflat în proprietatea privată a comunei Limanu

Consiliul local Limanu, întrunit în ședința ordinară, din data de 28.12.2023, în baza dispoziției primarului comunei Limanu nr. 316/22.12.2023

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 350 mp, situat în localitatea Limanu, str. Amurgului nr. 2, comuna Limanu, jud. Constanța, aflat în proprietatea privată a comunei Limanu, înregistrat sub nr. 21412/19.12.2023;
- Referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, înregistrat cu nr. 22414/19.12.2023;
- Referatul Compartimentului Juridic înregistrat sub nr. 22415/19.12.2023;
- solicitarea doamnei [REDACTED], înregistrată cu nr. 14388/11.08.2023;
- contractul de vânzare-cumpărare nr. 1206/12.06.2023, autentificat de către BNI [REDACTED];
- procesul verbal de punere în posesie 6994/86/20.06.2011 emis pe numele de [REDACTED];
- Raportul de evaluare întocmit de [REDACTED], cu privire la terenul intravilan, în suprafață de 350 mp, proprietate privată a Comunei Limanu, situat în localitatea Limanu, str. Amurgului nr. 2, comuna Limanu, județul Constanța;
- HCL nr. 187/2017 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Limanu, județul Constanța, poziția 252 din anexa nr. 1 la acest act administrativ;
- prevederile art. 693-702 și 1172 alin (2) din Legea 287/2009 privind Codul Civil ;
- prevederile art. 129 alin (2) lit c) coroborat cu prevederile art. 139 alin. (3) lit. g) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului local Limanu;

În temeiul art 129 alin (2) lit c) coroborat cu prevederile art. 139 alin. (3) lit. g) din OUG nr. 57 din 2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea raportului de evaluare cu privire la terenul intravilan, în suprafață de 350 mp, proprietate privată a Comunei Limanu, situat în localitatea Limanu, str. Amurgului nr. 2, comuna Limanu, județul Constanța și aprobarea valorii de 1705 lei/an/fara TVA, stabilită pe baza raportului de evaluare.

Art.2. Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 350 mp, situat în localitatea Limanu, str. Amurgului nr. 2, comuna Limanu, județul Constanța, în favoarea doamnei Grumăzescu Marcela.

Art.3. Constituirea dreptului de suprafață în favoarea doamnei [REDACTED] se face pentru o perioadă de 49 de ani.

Art.4. Contravaloarea dreptului de suprafață este de 1705 lei /pe an/fara TVA, pentru întreaga suprafață de 350 mp, la care se va adăuga prețul raportului de evaluare, în cuantum de 714

lei (TVA inclus). Contravaloarea suprafeței se actualizează odată la 5 ani prin raport de evaluare aprobat în consiliu local Limanu.

Art.5. Odată cu încheierea contractului de suprafață în formă autentică cu doamna [redacted] se retrage dreptul de folosință cu titlu gratuit constituit în favoarea domnului [redacted]

Art.6. Mandatarea primarului comunei Limanu în vederea încheierii contractului de suprafață.

Art.7. Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8. Secretarul comunei Limanu va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul legalității, doamnei [redacted], compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru luare la cunoștință și ducere la îndeplinire și se va afișa în locuri publice pentru a fi cunoscută de cetățeni.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 12 voturi pentru, 0 vot abținere, 0 vot împotriva din 12 consilieri prezenți și un număr de 14 consilieri în funcție.

Nr. 213/28.12.2023
Comuna Limanu



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general delegat,
Ivan Georgiana



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10. CUI RO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (teren intravilan - 350 m²) situata in Loc. Limanu, str. Amurgului, nr. 2 (fost lot 1- Zona 6 CAP), Județul Constanta

Proprietar: Consiliul Local – Primăria Limanu

Client: Consiliul Local – Primăria Limanu

Utilizator: Consiliul Local – Primăria Limanu

Data evaluării: 15.11.2023

Utilizarea prezentei 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.

ANEVAR SA 401 213/ 28.12.2023

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. 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 PROPRIETĂȚII	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	Redevență - Teren intravilan	
Adresa	in Loc. Eimanu, str. Amurgului, nr. 2 (fost lot 1- Zona 6 CAP), Judetul Constanta	
Suprafata	Teren = 350.0 m ² (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 34605/14.06.2023)	
Proprietar	Consiliul Local - Primăria Limanu	
Client	Consiliul Local - Primăria Limanu	
Utilizator	Consiliul Local - Primăria Limanu	
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 superficie	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	15.11.2023	
Data evaluării	15.11.2023	
Data raportului	15.11.2023	
Curs BNR	1 EURO = 4.9701 LEI	
Valori estimate redevență anuală teren	EURO	LEI
	343	1705

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat

[Signature]
[Stamp: AGACHI CRISTIAN, Loc. Eimanu Nr. 2/375, Valabil 2023]

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

- valoarea a fost exprimata tinând 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:**

[REDACTED]

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: [REDACTED] / [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: [REDACTED] / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, [REDACTED], certific cu buna credință și după cunoștința mea următoarele:

- ✦ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✦ analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✦ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✦ nu am nicio părținare legată de bunul care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✦ angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- ✦ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✦ analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate și realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 și cu cerințele Codului de etică al evaluatorului;
- ✦ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✦ nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.



Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

- Client: Consiliul Local - Primăria Limanu
- Adresa: Limanu, Strada Castanului, Nr. 32, Județul Constanta
- Utilizator desemnat: Consiliul Local - Primăria Limanu

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

Imobil alcătuit din teren intravilan în suprafață de 350.0 m² (conform Extrăs de carte funciara pentru informare nr. Gerere 34605/14.06.2023), situat în Loc. Limanu, str. Amurgului, nr. 2 (fost lot 1- Zona 6 CAP), 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, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea Consiliul Local - Primăria Limanu. Proprietatea imobiliara a fost evaluata în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă 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 după transferul proprietatii.

4. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata în LEI si în 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= 4.9701 LEI

5. Scopul evaluării: Estimarea redevenței pentru suprafață. 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, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Evaluarea prestației superficialului - Art. 697 Noul Cod Civil actualizat 2018 - Legea 287/2009

(1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită,

pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

(2) În caz de neînțelegere între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească.

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

Data evaluării: 15.11.2023. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 15.11.2023. Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat [redacted] în mod complet.

Data raportului: 15.11.2023

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informatiilor obtinute in urma inspectarii privind amplasarea, vecinatatile, componenta, starea de functionare, uzura si modul de intretinere a proprietatii. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentatia pusa la dispozitie de către client cu realitatea constatata în teren.
- Analiza ariei de piata specifica: au fost culese informatii dintr-un numar de surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor de tip - terenuri situate în Comuna Limanu, localitatea Limanu.

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

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- În privinta identificarii s-au obtinut informații de la proprietar si din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet [redacted], baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala, informatii culese de la persoane fizice si juridice care au incheiat tranzactii imobiliare la proprietati comparabile
- Verificarile si constatarile facute în teren, prii care s-a observant caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii 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, schița cadastrală se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluată fără ipotece 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 dă nici o garanție asupra preciziei veridicităților;
- 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 detinute 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: 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, 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 nimanui 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 Limanu

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

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

- ✓ Cerere nr. 14388/11.08.2023;
- ✓ Încheiere nr. 34605/14.06.2023;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 34605/14.06.2023.

Numar cadastral: 107010

Carte funciara nr.: 107010/ Limanu

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 și localizare

Limanu este o comună în județul Constanța, Dobrogea, România, formată din satele 2 Mai, Hagieni, Limanu (reședința) și Vama Veche. Comuna este situată la extremitatea sud-estică a județului Constanța și se învecinează la sud cu Bulgaria, la vest cu comuna Albești, la nord cu comuna Pecineaga și cu orașul Mangalia, iar la est cu Marea Neagră.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Limanu se ridică la 6.270 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.747 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (85,12%). Principalele minorități sunt cele de tătari (2,85%), ruși lipoveni (2,84%) și romi (1,34%). Pentru 7,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,76%), dar există și minorități de musulmani (3,09%) și ortodocși de rit vechi (2,19%). Pentru 7,56% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat în intravilanul localității Limanu, în partea sudică, Zona CAP, la o distanță de aproximativ 305 ml până la Drumul 391B.

Tip Localitate: Rural

Transport public: Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: Nu sunt.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial.



Influente ale vecinătăților asupra utilității lotului

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

Influente 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 – strada Amurgului, pietruita.

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; este ocupat de o constructie cu regim de inaltime P- se evalueaza in ipoteza ca este liber de constructii.

Suprafata

✓ 350.0 m² (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 34605/14.06.2023)

Deschidere

18.06 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 proprietăți imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Nu s-au prezentat documente din care să reținem istoricul proprietății.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Evoluția din iunie 2023

Cel mai mare avans lunar, în cuantum de 2,7%, a fost consemnat în Constanța.

La fel ca în cele două luni anterioare, prețurile apartamentelor (noi și vechi) scoase la vânzare în România s-au menținut pe un curs ușor ascendent și în iunie 2023. Trei dintre marile orașe monitorizate constant de portal au înregistrat majorări ale valorilor medii de listare pentru acest gen de proprietăți, cea mai mică marjă de creștere fiind consemnată în Craiova, iar cea mai mare, în Constanța.

București:

Pe tot parcursul lunii iunie, prețul apartamentelor disponibile spre vânzare în cel mai mare oraș al țării a cunoscut un ușor declin în valoare de 0,5%, de la o medie de 1.498 de euro pe metru pătrat util, până la 1.491 de euro pe metru pătrat.

Brașov:

În Brașov se observa o ușoară depreciere în luna iunie, mai exact -0,4%, de la 1.596 la 1.590 euro pe metru pătrat util.

Cluj-Napoca:

Și Cluj-Napoca a fost caracterizat, luna trecută, de o evoluție descendentă a prețurilor apartamentelor: pretențiile vânzătorilor au înregistrat o depreciere de -1,2%, ajungând la o medie de 2.416 de euro pe metru pătrat util (față de 2.446 euro pe metru pătrat la finele lunii mai).

Constanța:

Similar tendinței din luna mai, când prețurile apartamentelor disponibile spre vânzare au crescut, în luna iunie prețurile au continuat trendul ascendent (cu un plus de 2,7%), de la 1.470 la 1.509 de euro pe metru pătrat util.

Iași:

În Iași, se observa o evoluție ușor negativă în luna iunie: este vorba despre un minus de 0,2%, de la o medie de 1.375 de euro pe metru pătrat util la 1.372 de euro pe metru pătrat.

Timișoara:

Și Timișoara se numără printre centrele regionale în care prețurile apartamentelor s-au depreciat în luna iunie: aici a avut loc, pe ansamblu, un declin de 0,8% comparativ cu luna anterioară, de la o medie de 1.472 de euro pe metru pătrat util, la 1.460 de euro pe metru pătrat.

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 localitatea Limanu, Comuna Limanu este o piață pe care o considerăm puțin activă, de dimensiuni mici, cu tranzacții ce au în special în vedere terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au atât turismul sezonier cât și situația economică a Santierului Naval Mangalia; ambii factori sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în localitatea Limanu, Zona sudică, zona în dezvoltare din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – străzi în curs de amenajare, utilități complete (apa, canalizare și energie electrică), dar și cele aflate în proximitate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona Periferică a loc. Limanu.

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 Limanu, Comuna Limanu, 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 zonă.

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 ofertă competitivă cunoscute.

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

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 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, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-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 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 piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind prețurile tranzactiilor si/sau ofertelor si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finantare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumparare,
- condițiile de piata.

Ajustări specifice proprietății:

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

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizării si 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 prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Evaluatorul a considerat urmatoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numărul 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 Loc. Limanu, str. Amurgului, nr. 2 (fost lot 1 – Zona 6 CAP), Județul Constanța.

Valori estimate	EURO	LEI
redevanță anuală teren	343	1705

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 preț 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 aprecierii evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezele speciale enunțate în raport.

