ROMANIA
CONSILIUL LOCAL LIMANU
JUDETUL CONSTANTA

Iniţiator-Primar

ROMANIA PRIMAR Comuna Limanu Judeţul Constanta

HOTĂRÂREA NR. 75

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de ., cu privire la terenul intravilan, în suprafaţă de 500 mp, proprietate privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Pictor Tonita nr. 29, judeţul Constanţa şi aprobarea vânzării acestui teren

Consiliul local Limanu, întrunit în şedinţa ordinară din data de 19.04.2023, în baza dispoziţiei primarului comunei Limanu nr. 91/13.04.2023

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de ., cu privire la terenul intravilan, în suprafaţă de 500 mp, proprietate privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Pictor Tonita nr. 29, judeţul Constanţa şi aprobarea vânzării acestui teren, înregistrat cu nr. 6814/13.04.2023;
- referatul de aprobare al primarului inregistrat sub nr. 6815/13.04.2023;
- referatul compartimentului juridic inregistrat sub nr. 6816/13.04.2023;
- Cererea domnului înregistrată la sediul unităţii administrative cu nr. 17340/26.09.2022;
- procesul-verbal de punere în posie nr. 45 – 3283/31.05.2004;
- autorizatia de construire nr. 48/25.05.2011;
- procesul-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 6349/05.08.2011;
- Raportul de evaluare întocmit de , cu privire la terenul intravilan, în suprafaţă de 500 mp, proprietate privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Pictor Tonita nr. 29, judeţul Constanţa;
- prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală;
- HCL nr. 187/2017 privind însuşirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Limanu, judeţul Constanţa, pozitia 440 din anexa nr. 1 la acest act administrativ;
- Prevederile art. 1730 din Legea 287/2009 privind Codul Civil;
- prevederile art. 363-364 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 129 alin (2) lit c), alin. (6) lit. b) coroborat cu prevederile art. 139 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

Avizele comisiilor de specialitate;

În temeiul art. 129 alin (2) lit c) alin. (6) lit. b) coroborat cu prevederile art. 139 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂŞTE:

1. Aprobarea raportului de evaluare întocmit de cu privire la terenul intravilan în suprafaţă de 500 mp, proprietatea privată a Comunei Limanu,

situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Pictor Tonita nr. 29, judeţul Constanţa şi aprobarea valorii de 55596 lei, stabilită pe baza raportului de evaluare.

Art.2. Aprobarea vânzării imobilului teren în suprafaţă de 500 mp, proprietatea privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Pictor Tonita nr. 29, judeţul Constanţa, identificat cu nr. Cadastral 10062, aferent construcţiei edificate cu autorizatia de construire nr. 48/25.05.2011 şi finalizată cu procesul-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 6349/05.08.2011.

Art.3. Preţul de vânzare al terenului este de 55596 lei + TVA, pentru întreaga suprafaţă de 500 mp, la care se va adăuga preţul raportului de evaluare, în cuantum de 550 lei.

Art.4. În termen de 15 zile de la aducerea la cunoştinţă a prezentului act administrativ, domnul în calitate de constructor de bună credinţă al imobilului deţinut în baza autorizatiei de construire nr. 48/25.05.2011, finalizată cu procesul-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 6349/05.08.2011, îşi poate exprima opţiunea de cumpărare a imobilului şi poate beneficia de prevederile HCL 40/30.03.2020.

Art.5. Mandatarea primarului comunei Limanu pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu beneficiarul de la art. 4 din prezentul act administrativ, în cazul în care acesta îşi exprimă dreptul de preempţiune prevăzut de art. 1730 din Legea 287/2009 privind Codul Civil.

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanţa de contencios administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.7. Secretarul comunei Limanu va comunica prezenta hotărâre Instituţiei Prefectului – Judeţul Constanţa pentru controlul legalităţii, domnului Oprea Marian Daniel, compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru luare la cunoştinţă şi ducere la îndeplinire şi se va afişa în locuri publice pentru a fi cunoscută de cetăţeni.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi pentru 0 voturi abtinere, 0 voturi împotrivă din 14 consilieri prezenţi şi un număr de 15 consilieri în funcţie.

Nr. 75/19.04.2023

Comuna Limanu

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Cuzu Ion-Fabrice

ROMANIA JUDEȚUL CONSTANȚA COMUNA LIMANU CONSILIUL LOCAL

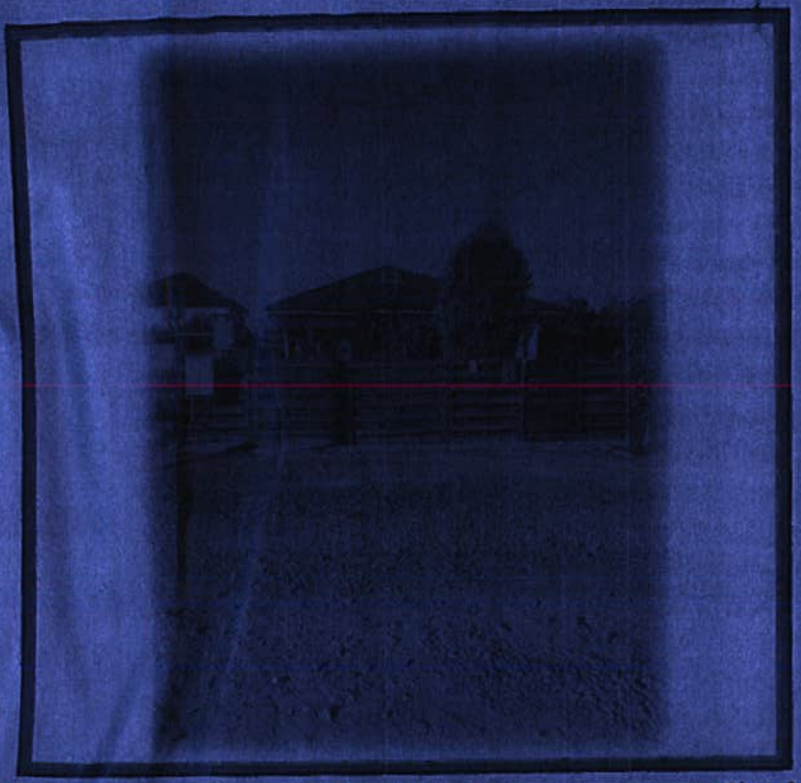
CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL,

Ivan Georgiana

ANEVAR
MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10, CUI RO 35916638

RAPORT DE EVALUARE



Pretate imobiliara (teren intravilan – 500.0 m²) situata in Loc. Limanu, str. Pictor Tonita, nr. 29, Județul Constanta

Proprietar: Consiliul Local – Primăria Limanu

Client: Consiliul Local – Primăria Limanu

Utilizator: Consiliul Local – Primăria Limanu

Data evaluării: 03.04.2023

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decat cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma evaluatorul si nu are acordul acestuia

ANEXA LA HCL NR. 75 / 19.04.2023

ROMANIA JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMARIA LIMANU

DIRECTOR DE SEMNĂTURĂ
GABRIEL

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 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	Loc. Limanu, str. Pictor Tonita, nr. 29, Judeţul Constanta	
Suprafaţa	Teren= 500.0 m² (conform Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, nr. 20315/13.12.2005)	
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 valorii pentru vânzare	
Tipul valorii	Valoarea de piaţă	
Data inspecţiei	03.04.2023	
Data evaluării	03.04.2023	
Data raportului	03.04.2023	
Curs BNR	1 EURO= 4.9419 LEI	
Valori estimate	EURO	LEI
Abordarea prin piaţă	11,250	55,596

Valoarea nu conţine T.V.A.

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AGACHI
STEFAN CIPRIAN
Legitimaţie Nr. 17876
Valabil 2023
Specializarea: BI1, EB1
ANEVAR

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

- valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicţie;
- 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AGACHI STEFAN CIPRIAN
Legitimația Nr. 17876
Valabil 2023
Specializarea EPI, EBM
ANEVAR

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR

2. **Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati**
   - Client: Consiliul Local - Primăria Limanu
     Adresa: Limanu, Strada Castanului, Nr. 32, Judetul Constanta
   - Utilizator desemnat: Consiliul Local – Primăria Limanu

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

   Imobil alcătuit din teren intravilan in suprafață de 500.0 m² (conform Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, nr. 20315/13.12.2005), situat in Loc. Limanu, str. Pictor Tonita, nr. 29, Judetul Constanta, având destinatia 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 Consiliul Local - Primăria Limanu. 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= 4.9419 LEI

5. **Scopul evaluării:** Estimarea valorii pentru vânzare. 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."

7. **Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului.**
Data evaluării: 03.04.2023. Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.
Data inspecției: 03.04.2023. Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet.
Data raportului: 03.04.2023

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 d surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor de tip - terenuri situate in loc. Limanu.

9. **Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:**
   - Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
   - In 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 (www.imobiliarelitoral.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), 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 in teren, prin care s-a observant caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor 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 bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
b) Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
c) Documentele tehnice puse la dispozitie- planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupun a fi corecte;

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

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

11. Tipul raportului care va fi elaborat: 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 si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia în privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enuntat, numai pentru beneficiarul si destinatarul acestuia;
b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu confera nimanui dreptul d 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: Consiliul Local – Primăria Limanu
A fost evaluat intregul drept de proprietate.
Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Cerere nr. 17340/26.09.2022;
- ✓ Proces verbal de punere in posesie nr. 45/31.05.2004;
- ✓ Incheiere nr. 20315/11.12.2006;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 20315/22.02.2007;
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, nr. 20315/13.12.2005.

Numar cadastral: 10062
Carte funciara nr.: 10431
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

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 si localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat in loc. Limanu, Zona IV, la o distanta de aproximativ 225.0 ml de intersectia strazii Pictor Tonitza cu str. Liliacului.

Tip Localitate: Rural

Transport public: Microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: -.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential.

Influenţe ale vecinătăţilor asupra utilităţii lotului

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

Influenţe ale obiectivului in zona

Proprietatea se încadrează 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 – strada Pictor Tonita, pietruit.

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; se evalueaza in ipoteza ca este liber de constructii.

Suprafaţa

- ✓ 500.0 m² (conform Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, nr. 20315/13.12.2005)

Deschidere

15.35 ml

Configuraţia

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

Utilităţi, poziţionare fata de utilităţi: bransat: apa, energie electrica si canalizare

Restricţii de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

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

Drepturi de servitute sau alte restricţii

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**

Toamna s-a terminat cu o ușoară scădere a prețurilor apartamentelor puse la vânzare.

În luna noiembrie, prețurile solicitate pentru apartamentele noi și vechi disponibile spre vânzare la nivel național s-au diminuat cu 0,2% față de luna anterioară. Totuși, în trei centre regionale s-au consemnat creșteri ușoare de preț.

Pe parcursul lunii trecute, Capitala a consemnat un recul de 0,7% al prețului mediu solicitat de proprietari, până la un nivel de 1.716 euro/mp util.

Scăderi au avut loc pe ambele segmente de piață analizate: locuințele din blocurile vechi s-au depreciat la 1.593 de euro/mp, iar cele nou-construite au înregistrat un declin de până la 1.848 de euro/mp.

Brașov

Prețul mediu al apartamentelor a scăzut până la 1.621 de euro/mp.

Tendința de scădere a fost consemnată doar pe segmentul vechi: este vorba despre un minus de 0,3% de până la 1.507 de euro/mp.

Locuințele nou construite, pe de altă parte, au înregistrat un avans de 2% luna trecută, ajungând la 1.813 de euro/mp.

Cluj-Napoca

Așteptările vânzătorilor au crescut cu 0,6% ajungând la 2.415 euro/mp util în noiembrie.

Prețurile apartamentelor din blocurile vechi au stagnat, astfel acestea costă în medie 2.337 euro/mp.

Unitățile locative din cadrul noilor ansambluri rezidențiale au consemnat o creștere de 3,3% până la 2.557 de euro/mp.

Constanța

În ultima lună de toamnă vânzătorilor și-au mărit pretențiile.

Este vorba despre o creștere în cuantum de 0,6% față de octombrie, până la 1.428 euro/mp util.

Asemenea lunii octombrie valoarea medie de listare pentru apartamentele vechi a stagnat la 1.372 euro/mp.

Prețul solicitat pentru locuințele nou-construite a crescut 3,8%, până la 1.512 de euro/mp.

Iași

Apartamentele scoase la vânzare aici s-au apreciat. per ansamblu. cu 0,5%, ajungând astfel să coste, în medie. 1.339 de euro/mp.

Preţurile locuinţelor din blocurile vechi ale Iaşiului au consemnat o majorare de 0,9% în perioada analizată de până la 1. 323 de euro/mp.

Apartamentele nou construite au înregistrat o stagnare a preţului, astfel acestea costă în medie 1.328 de euro/mp.

Timişoara

Aşteptările vânzătorilor de apartamente s-au redus, per ansamblu, cu 0,4% în luna noiembrie, la 1.453 de euro/mp util.

Pe segmentul locuinţelor vechi a avut loc o scădere de 0,4%, acestea au ajuns să coste 1.428 euro/mp.

Unităţile locative din cadrul noilor ansambluri rezidenţiale au consemnat un recul de 1% şi au ajuns la 1.508 euro/mp.

Analiza pieţei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieţei 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 Sat Limanu este o piata pe care o consider putin activa, de dimensiuni mici, cu tranzactii ce au in special in vedere terenuri libere si constructii.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au atat turismul sezonier cat si situatia economica a Santierului Naval Mangalia; ambii factori sunt stabili pe termen scurt si lung.

Piata specifica analizata este piata terenurilor intravilane situate în Comuna sat Limanu, Zona IV, zona in dezvoltare din punct de vedere urbanistic si al infrastructurii – strazi in curs de amenajare, utilitati complete (apa, canalizare si energie electrica), dar si cele aflate in proxima vecinatate. Aria de piata in care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Cartierul de Vile.

2. **Analiza cererii**

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

In cazul proprietatii evaluate. analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri, situate in sat Limanu, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii in segmentul rezidential.

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 in zona.

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

4. **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piață. Piata pentru acest segment se afla in 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 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, 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 directa :

- 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 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 preturile 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 aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii 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 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 diferenţelor dintre proprietatea subiect şi proprietăţile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată preţurilor proprietăţilor comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Conform SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare - Metoda comparaţiei vânzărilor

Metoda comparaţiei vânzărilor, cunoscută şi sub numele de metoda vânzărilor de referinţă, utilizează informaţii despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect,pentru obţinerea unei indicaţii 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 condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie stabilită clar, analizată critic şi argumentată.

Dacă există puţine vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricţionat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puţine informaţii disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie stabilită clar, analizată critic şi argumentată.

Etapele principale ale metodei comparaţiei vânzărilor sunt:

- identificarea unităţilor de comparaţie utilizate de participanţii de pe piaţa relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante şi determinarea principalelor variabile care influenţează valoarea.
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor şi diferenţelor calitative şi cantitative dintre activele comparabile şi activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferenţelor dintre activul subiect şi activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicaţiilor asupra valorii

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

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

Adecvarea: in zona de influenta a proprietatii exista suficiente oferte cu proprietati similare; adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre oferte cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei de profil, metoda are un grad bun de incredere.

Cantitatea de informații: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate suficiente date de piata, informatiile disponibile despre oferte sunt suficiente si din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

2. Concluzia asupra valorii

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

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in Loc. Limanu, str. Pictor Tonita, nr. 29, Județul Constanta.

Valori estimate	EURO	LEI
Abordarea prin piață	11.250	55.596

Valoarea nu conține T.V.A.

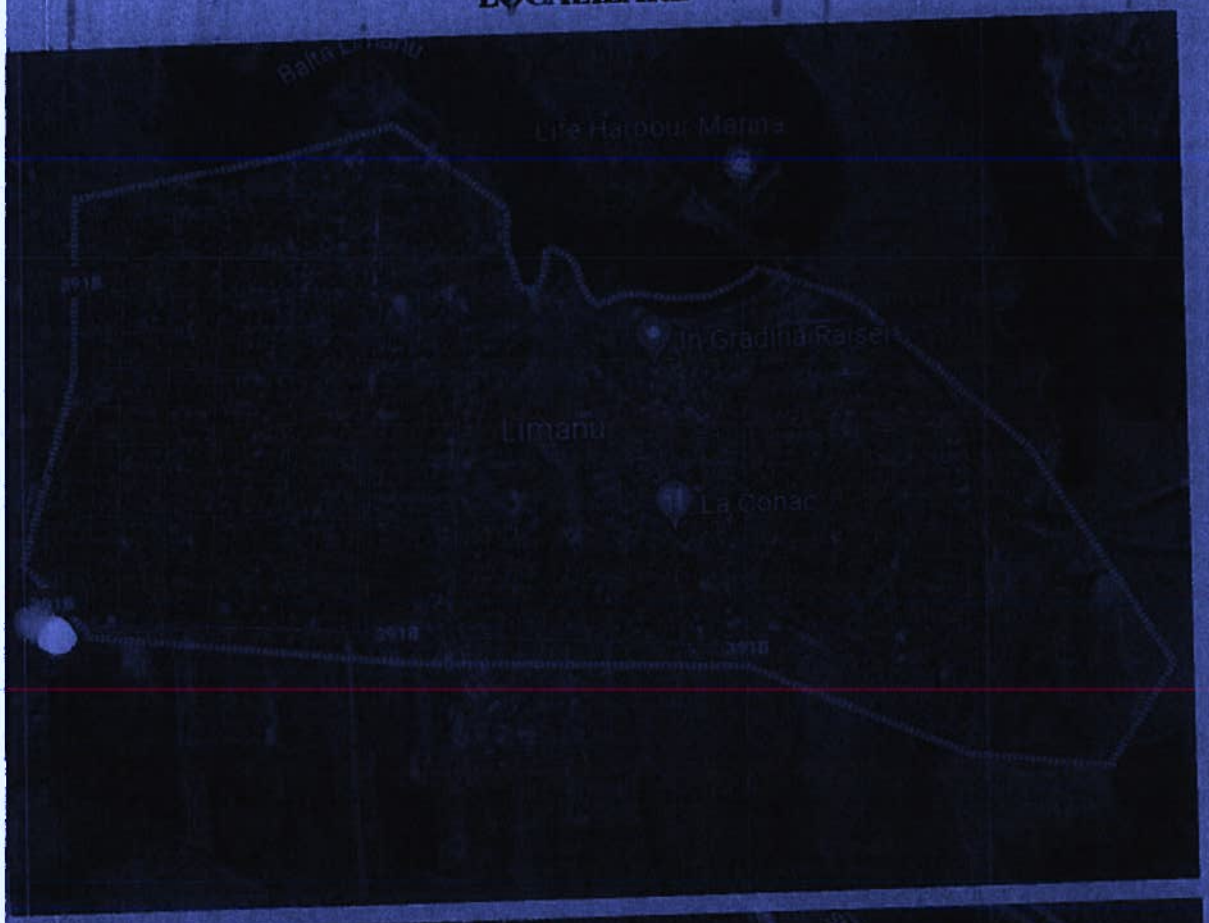
Evaluator Autorizat ANEVAR – EPI, EBM
Membru Titular

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AGACHI STEFAN CIPRIAN
Legitimația Nr. 17876
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

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

LOCALIZARE


Limanu
La Conac

Strada Trifoiului
Strada Pictor Tonitza
Strada Pictor Tonitza
Strada Nicolae Grigorescu

ò

ò

POZE

FIŞA DE COLECTARE A INFORMAŢIILOR DE PIAŢĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		8700	15925	25000
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
Restrictii Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imeidiat dupa cumparare/Constructii	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23
Localizare	Limanu, Zona IV	Limanu, Zona de Vest	Limanu, str. Campului	Limanu, Zona IV
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
Suprafata	500.00	300	637	1000
Deschidere	15.35	20	20.8	31
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.47	1.33	0.68	0.96
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata

Alte informatii	
Comparabila 1	Nu este cazul.
Comparabila 2	Nu este cazul.
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		8700	15925	25000
Suprafata	500	300	637	1000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M²)		29	25	25
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		-2.9	-2.5	-2.5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		26.1	22.5	22.5
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)		26.1	22.5	22.5
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)		26.1	22.5	22.5
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)		26.1	22.5	22.5
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imeidiat dupa cumparare/Constructii	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		26.1	22.5	22.5
Conditii de piata	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23	ianuarie-23
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		26.1	22.5	22.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Limanu, Zona IV	Limanu, Zona de Vest	Limanu, str. Campului	Limanu, Zona IV
Cuantum ajustare (%)		-5.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		-1.3	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		24.8	22.5	22.5

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Suprafata	500	300	637	1000
Cuantum ajustare (%)		-5.0%	0.0%	5.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		-1.2	0.0	1.1
Deschidere	15.35	20	20.8	31
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.47	1.33	0.68	0.96
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-2.5	0.0	1.1
Ajustare NETA (%)		-9.8%	0.0%	5.0%
Ajustare BRUTA		2.54	0.0	1.1
Ajustare BRUTA (%)		9.8%	0.0%	5.0%
Numar corectii		2	0	1
* 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)		23.6	22.5	23.6
Valoare teren	11,250 €	55,596 lei	Curs/03.04.2023 1 Euro=	4.9419

COMPARABILE TEREN

Comparabila 1

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=5749&pagina_select=2

VANZARI ◊ TERENURI ◊ Intravilane

Jud. Constanta ◊ LIMANU ◊ Limanu - sat

Teren de vanzare Limanu

Categorie VANZARI ◊ TERENURI ◊ Intravilane
Localitate LIMANU
ID 5749
Tip Teren intravilan
Suprafata (mp) 300
Front stradal (m) 20
Pret / mp 29
Moneda euro
Pret total
Zona Limanu
Descriere

Teren intravilan in suprafata de 300 mp amplasat in zona de vest a localitatii

Utilitati : apa, curent electric

Pret 29 euro / mp

FREE LAND IMOBILIARE S.R.L.
Reg. com.: J13/1872/2010
CIF: 27535795
MANGALIA Sos. Constanei Nr.20 , Bl. F2, Cod 905500, ROMANIA
RO09INGB0000999905258985, ING

Mobil:	+40 747 338 798
E-mail:	office@free-land.ro
Website:	www.free-land.ro

Comparabila 2

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=4597&pagina_select=3

Caut

HOME | CONTACT

VANZARI ◆ TERENURI ◆ Intravilane

Jud. Constanta ◆ LIMANU ◆ Cartierul Nou

Teren de vanzare Limanu

Categoria VANZARI ◆ TERENURI ◆ Intravilane
Localitate LIMANU
ID 4597
Tip Teren INTRAVILAN
Suprafata (mp) 637 mp
Front stradal (m) 21 m
Pret / mp 25
Moneda euro
Pret total 15 925
Zona Cartierul Nou
Descriere

Teren intravilan in suprafata de 637 mp amplasat in zona de sud - est a localitatii.

Utilitati - la limita proprietatii apa, curent electric

Pret 25 euro / mp

Oferta reprezentata de FREE LAND imobiliare

FREE LAND IMOBILIARE S.R.L.
Reg. com.: J13/1872/2010
CIF: 27535768
MANGALIA Sos. Constantei Nr.20 Bl. F2, Cod 905500, ROMANIA
RO09INGB0000999905256985 ING

Mobil	+40 747 338 796
E-mail	office@free-land.ro
Website	www.free-land.ro

Comparabila 3

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=4867&pagina_select=3

VANZARI ◆ TERENURI ◆ Intravilane

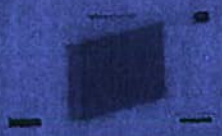
Jud. Constanta ◆ LIMANU ◆ Cartierul Nou

Teren de vanzare Limanu

Categoria VANZARI ◆ TERENURI ◆ Intravilane
Localitate LIMANU
ID 4867
Tip Teren Intravilan
Suprafata (mp) 1 000 mp
Front stradal (m) 31 m
Pret / mp 25
Moneda euro
Pret total
Zona Lacul Mangalia
Descriere

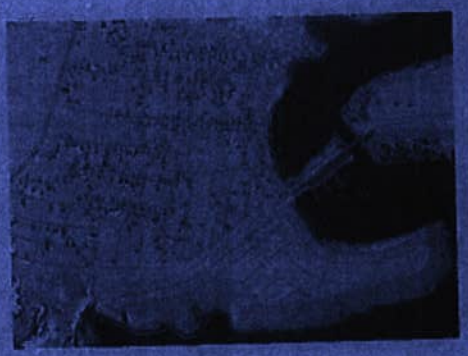
Teren intravilan in suprafata de 1 000 mp amplasat in zona de nord - est a localitatii

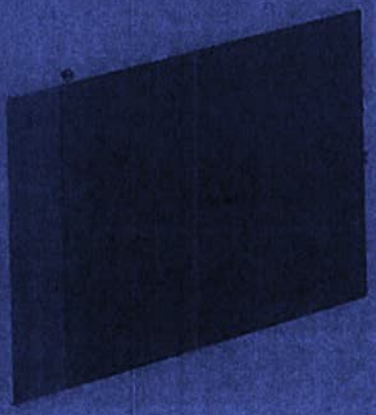
Pret 25 euro / mp



FREE LAND IMOBILIARE S.R.L.
Reg. com.: J13/867/2010
CIF: 27535766
MANGALIA Sos. Constantei Nr.20 , Bl. F2, Cod 905500, ROMANIA
RO09INGB0000999905256905, ING

Mobil:	+40 747 338 798
E-mail:	office@free-land.ro
Website:	www.free-land.ro





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA LIMANU – PRIMĂRIA LIMANU

NR. 3283 DIN 31.05.2004

PROCES – VERBAL DE PUNERE ÎN POSESIE NR. 45

Urdea Nicolae Iustin , primarul comunei Limanu , judeţul Constanţa ;

Având în vedere :

- **Legea nr. 15/09.01.2003** – privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală ;
- **Hotărârea Consiliului Local nr.** 5 / 8.03.2004 prin care se atribuie lotul nr. 143 din zona 10 d-lui/d-nei OPREA MARIAN DANIEL

În temeiul **art. 5 alin.(2)** din Hotărârea nr. **896 din 29.07.2003** , pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 15/2003** ,

atribuie în folosinţă gratuită

lotul nr. 143 zona 10 din LIMANU în suprafaţă de 500 mp cu următoarele vecinătăţi :
- la Nord LOT NR. 113
- la Sud AD
- la Est LOT NR. 142
- la Vest LOT NR. 144

d-lui/d-nei [redacted]

cu domiciliul în LIMANU C.N.P. 1810916133931
în vederea construirii unei locuinţe .

Potrivit art. 5 alin. (1) din Legea nr. 15/2003 - beneficiarul terenului pentru construirea unei locuinţe proprietate personală este obligat să înceapă construcţia locuinţei în **termen de un an de la data atribuirii terenului** şi să o realizeze cu respectarea prevederilor **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii , republicată , cu modificările şi completările ulterioare .

În cazul nerespectării condiţiilor prevăzute la art. 5 alin. (1) din Legea nr. 15/2003 , prin hotărâre a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosinţă asupra terenului atribuit .

Primar ,
Ing. Urdea Nicolae Iustin

Beneficiar ,
.....

ROMANIA

PRIMARIA COMUNEI LIMANU

INVESTITOR
Oprea Marian Daniel

VIZAT PRIMAR
ing. Urdea Iustin Nicolae

ROMANIA Primar Comuna Limanu Judeţul Constanţa

PROCES-VERBAL
DE RECEPŢIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
Nr. 6349 din 05.08.2011

Privind lucrarea **construire locuinţă P,** executată în regie proprie.

1. Lucrările au fost executate în baza autorizaţiei nr. **48** din **25.05.2011**, eliberata de Primăria comunei Limanu, cu valabilitate pînă la **25.05.2013**
   în str. **Tonitza, nr.29 , sat Limanu,** comuna **Limanu,** judeţul **Constanţa**
2. Comisia de recepţie şi-a desfăşurat activitatea în intervalul 02.08.2011, fiind formată din :
   Oprea Marian Daniel — investitor
   (nume şi prenume) — (calitatea)
3. Au mai participat la recepţie :
   Pohrib Vasilică — reprezentant Primăria Limanu
   (nume şi prenume) — (calitatea)
4. Comisia de recepţie, în urma constatărilor făcute, propune : *construcţia este realizată în procent de 100 %.*
5. Valoarea obiectivului este de lei **75.716,72** Ron , conform declaraţiei pe proprie răspundere
6. Comisia de recepţie recomanda următoarele : **[redacted] la Registrul Agricol şi serviciul Impozite şi Taxe.**
7. Prezentul proces-verbal, conţinînd 1(una) file şi ..... anexe numerotate, cu un total de 1(una) file a fost încheiat astăzi 05.08.2011, la sediul Primăriei comunei Limanu în 2 (două) exemplare

Sc = 100,00 mp

Comisia de recepţie :
Investitor (proprietar) : Oprea Marian Daniel .....
Delegat al administraţiei publice locale : Pohrib Vasilică .....

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA MANGALIA

Dosarul nr. 20315 / 11.12.2006

INCHEIERE Nr. 20315

Registrator SANDU MARILENA
Asistent - registrator IONITA ELENA

Asupra cererii introdusa de PF Baciu Danila privind Primirea tabulara, si in baza documentelor aferente:
- dosar cadastru nr. 303/11.12.2006 emis de Baciu Danila;
- hotarare nr. 06/08.03.2004 emis de C. L. Limanu;
- act de P.V punere in posesie nr 45/31.05.2004 emis de Primaria Limanu;
- adeverinta nr. 7256/04.12.2006 emis de Primaria Limanu;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, taxele de 51,00 lei achitat prin documentele de plata:
- chitanta nr. 9767291/11.12.2006 in suma de: 36,00 lei;
- chitanta nr. 9767292/11.12.2006 in suma de: 15,00 lei;

pentru servicii PI12

DISPUNE:

Admite cererea cu privire la
- imobil cu numarul cadastral 10002 teren intravilan arabil, in suprafata masurata de 500 mp, in suprafata din acte de 500 mp, cu destinatie teren arabil in intravilan (TOT), inscris in cartea funciara cu numarul 10431 a unitatii administrativ teritoriale Limanu si se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se constituie dreptul de PROPRIETATE, in favoarea: CONSILIUL LOCAL LIMANU - DOMENIUL PRIVAT, 6,1 din cartea funciara cu nr. 10431/Limanu;
- se constituie dreptul de FOLOSINTA, in favoarea: OPREA MARIAN-DANIEL sub C.1 din cartea funciara nr. 10431/Limanu;

Prezenta va comunica partilor.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data: 12.02.2007

Registrator
SANDU MARILENA

Asistent - registrator
IONITA ELENA

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA MANGALIA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Carte funciara cu nr. 10431 — Comuna/oras/municipiu Limanu

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului		Observatii
1	CAD: 10002	Adresa: Limanu, Strada PICTOR TONITA, Nr. 29 Descriere: teren intravilan arabil, in suprafata masurata de 500 mp, in suprafata din acte de 500 mp, cu destinatia terenuri aferente in intravilan(TEI).	masurata 500 MP (din acte 500 MP)	

Cartea funciara cu nr. 10431 — Comuna/oras/municipiu Limanu

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	CONSILIUL LOCAL LIMANU - DOMENIUL PRIVAT PROPRIETATE, cf act 20315/2006	

Cartea funciara cu nr. 10431 — Comuna/oras/municipiu Limanu

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	OPREA MARIAN-DANIEL FOLOSINTA , cf act 20315/2006	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la inchiderea actelor autentificate de notarul public.

Asistent registrator,
IONITA ELENA

Cartea funciara cu nr. 10431

Comuna/oras/municipiu Limanu

PLAN DE AMPLIAMIENTO Y DELIMITARE A CONSTRUCTIE PROPRIETATE

Beneficiar:

Adresa imobilului: LOCALITATEA [illegible]

Cod poștal:

Adresa imobilului:

Str. [illegible] nr. [illegible] bloc [illegible]

Nr. cadastral al imobilului de proprietate: 10082

Suprafața totală a terenului: [illegible]

Suprafața ocupată de construcții la sol: [illegible]

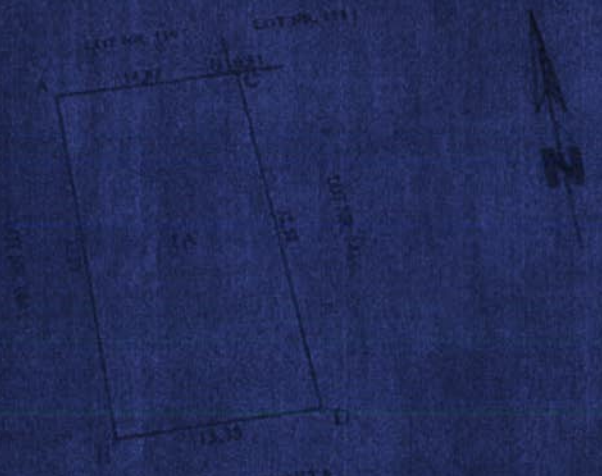
Suprafața ocupată de pavaje la proiectare: [illegible]

Suprafața totală pentru dezvoltare: [illegible]

Nr. punct	Coordonate X	Coordonate Y	Distanțe (m)	Observații
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

SUCCESIUNEA DE PARCELE STABILITE PRIN:

Nr.	X	Y	Observații
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



STR. VICTOR TOMITA

Semnat: Bucătă Daniela,
Decembrie 2006.

Bucătă

10312