

HOTĂRÂREA NR. 215

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de [redacted], cu privire la terenul intravilan, în suprafață de 500 mp, proprietate privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Mihail Sadoveanu nr. 6, județul Constanța și vânzarea directă a acestui teren, domnului [redacted]

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 aprobarea raportului de evaluare întocmit de [redacted], cu privire la terenul intravilan, în suprafață de 500 mp, proprietate privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Mihail Sadoveanu nr. 6, județul Constanța și vânzarea directă a acestui teren, domnului [redacted], înregistrat sub nr. 22429/19.12.2023;
- Referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, înregistrat cu nr. 22430/19.12.2023;
- Referatul Compartimentului Juridic înregistrat sub nr. 22431/19.12.2023;
- Cererea domnului Bondei Iulian, înregistrată la sediul unității administrative cu sub nr. 16712/20.09.2023;
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 19814/28.12.2020 privind edificarea construcției în proporție de 100%;
- imobilul identificat cu numar de carte funciară 111924;
- HCL nr. 8/08.03.2004 privind atribuirea de loturi de teren în vederea construirii de locuințe persoanelor care îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea 15/2003 ;
- Procesul verbal de punere în posesie nr. 33, înregistrat cu nr. 3283 din 31.05.2004;
- Raportul de evaluare întocmit de [redacted], cu privire la terenul intravilan, în suprafață de 500 mp, proprietate privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Mihail Sadoveanu nr. 6, județul Constanța;
- Prevederile art. 8 din Legea 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 187/2017 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Limanu, județul Constanța, pozitia 375 din anexa nr. 1 la acest act administrativ,
- Prevederile art. 129 alin. (6) lit. b) coroborat cu prevederile art. 139 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului local Limanu;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea raportului de evaluare întocmit de [redacted], cu privire la terenul intravilan în suprafață de 500 mp, proprietatea privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Mihail Sadoveanu, nr. 6, județul Constanța și aprobarea valorii de 124.057 lei, stabilită pe baza raportului de evaluare.

Art.2. Vânzarea directă către domnul [REDACTED] a imobilului teren în suprafață de 500 mp, proprietatea privată a Comunei Limanu, situat în comuna Limanu, sat Limanu, strada Mihail Sadoveanu, nr. 6, județul Constanța.

Art.3. Prețul de vânzare al terenului este de 124.057 lei + TVA, pentru întreaga suprafață de 500 mp, la care se va adăuga prețul raportului de evaluare, în cuantum de 714 lei (TVA inclus).

Art.4. Domnul Bondei Iulian poate beneficia de prevederile HCL 40/30.03.2020.

Art.5. Mandatarea primarului comunei Limanu pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6. 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.7. Secretarul comunei Limanu va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul legalității, domnului [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. 215/28.12.2023
Comuna Limanu



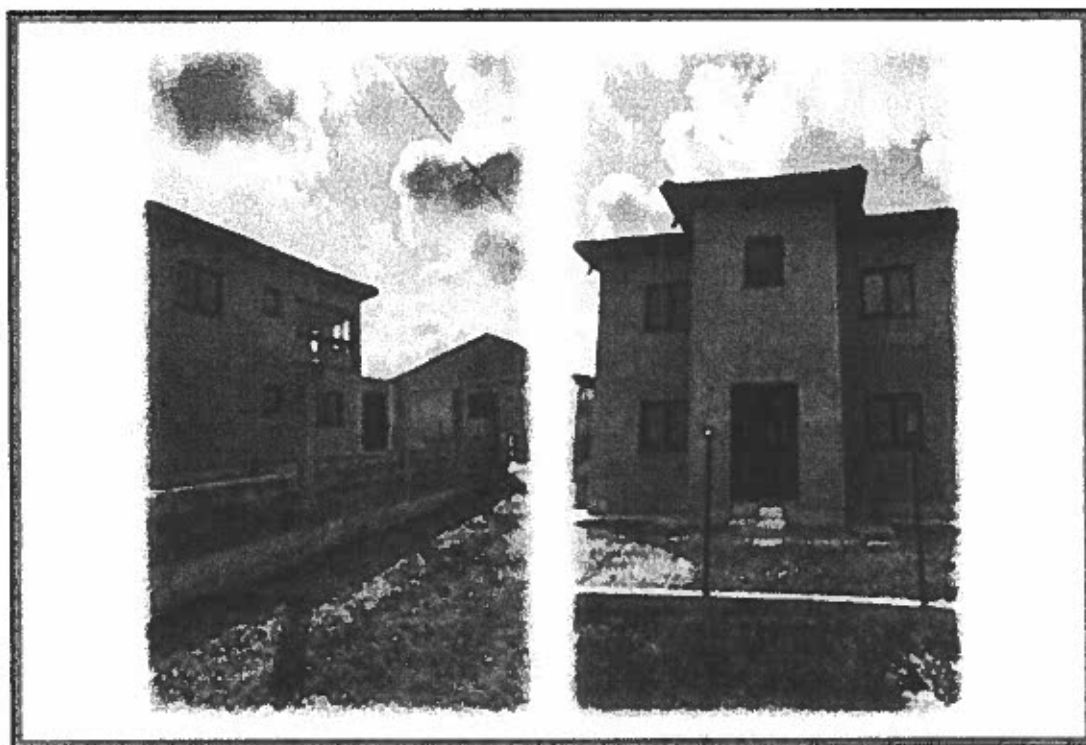
CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general delegat,
Ivan Georgiana





MANGALIA STRADA ALEXANDRU VI AHUTA NR.10, CUIRO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (teren intravilan – 500.0 m²) situata in Loc. Limanu, str. Mihail Sadoveanu, nr. 6, Judetul Constanta

Proprietar: Consiliul Local – Primăria Limanu

Client: Consiliul Local – Primăria Limanu

Utilizator: Consiliul Local – Primăria Limanu

Data evaluării: 15.11.2023

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

CUPRINS

Sinteza raportului.....	3
I. TERMENI 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. Mihail Sadoveanu, nr. 6, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 500.0 m ² (conform Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, din 24.05.2021, executant Bacila Danila)	
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 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	EURO	LEI
Abordarea prin piață	24.961	124.057

Valoarea nu conține TVA.

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



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

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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 500.0 m² (conform Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, din 24.05.2021, executant Bacila Daniela), situat în Loc. Limanu, str. Mihail Sadoveanu, nr. 6, Județul Constanta, având destinația actuală - intravilan.

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

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

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR = 4.9701 Lei

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

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

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

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 această dată.

Data inspecției: 15.11.2023. Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet.

Data raportului: 15.11.2023

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

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

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

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

10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

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

- d) Proprietatea este evaluata fara ipotezi sau datorii daca nu se specifica altfel;
- e) Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- f) Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
- g) Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru "valoarea prezenta" sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile viitoare;
- j) Valoarea de piata estimata în prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentata în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot sa apara în perioada urmatoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizând numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluării). După cunostința evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte
- m) Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune ca proprietățile sunt conforme cu toate reglementarile si restricțiile urbanistice din zona, daca nu se specifica altfel;
- o) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise 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 și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare 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 ediția 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 situație 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. 16712/20.09.2023;
- ✓ Proces verbal de punere în posesie nr. 33/08.03.2004;
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scară 1:500, din 24.05.2021, executant [REDACTAT];
- ✓ Încheiere nr. 24212/13.07.2021
- ✓ Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 19814/28.12.2020.

Numar cadastral: -

Carte funciara nr.: -

Sarcini care greveaza proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evalueaza în 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. 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 loc. Limanu, Zona IV – vedere la lac. Port turistic, la o distanță de aproximativ 95,0 ml de intersecția străzii Trifoiului cu str. Căprian Porumbescu.

Tip Localitate: Rural

Transport public: Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: Portul Turistic

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

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

Influențe ale obiectivului în zona

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

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din drum public cu o banda de circulatie pe sens – strada Trifoiului, pietruit.

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

3. Descrierea terenului

Teren intravilan. Pe teren se găsește o construcție cu regim de înălțime P+1E și se evaluează în ipoteza că este liber de construcții.

Suprafața

- ✓ 500.0 m² (conform Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, din data de 24.05.2021 executant Bacila Danila)

Deschidere

20.09 ml

Configurația

Configurația terenului este plan, forma regulată, fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare față de utilități: bransat: apă, energie electrică și canalizare

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD:

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informație indisponibilă

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am întreprins o analiză detaliată a solului deoarece nu sunt în măsură să mă pronunț asupra stării acestuia, dar suntem de părere că nu există factori de contaminare a locației.

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 reiasă istoricul proprietății.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Apartamentele scoase la vânzare în cele mai mari orașe din țară au continuat să se scumpească pe parcursul lunii august.

Orașul Brașov s-a aflat în fruntea majorărilor de preț, fiind urmat de Cluj-Napoca și Constanța. Capitala se poziționează, în schimb, la coada clasamentului. De altfel, prețul mediu solicitat în București pentru apartamentele scoase la vânzare este abia al patrulea cel mai ridicat din țară.

De menționat este și faptul că într-un singur oraș s-a depășit de mult pragul de 2.000 de euro/mp util la vânzarea apartamentelor. Este vorba despre Cluj-Napoca.

Apartamentele din Brașov s-au scumpit pe parcursul lunii trecute cu 2,2%, prețul mediu solicitat de către proprietari pentru locuințele listate pe piață ajungând la 1.625 de euro/mp util.

Prețurile solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în Cluj-Napoca, cel mai scump oraș pentru cumpărători, au crescut și ele în luna august. S-a putut observa, astfel, o apreciere cu 1,4% comparativ cu situația din iulie.

După un avans cu 1,3% înregistrat în iulie, prețurile au continuat să urmeze un trend ascendent în Constanța și pe parcursul lunii august. Majorarea pe plan local a fost cu 1,1% în doar 30 de zile, media ajungând să se situeze, la ora actuală, în jurul valorii de 1.546 de euro/mp util.

În cazul apartamentelor scoase la vânzare pe piața rezidențială din Iași avansul s-a apropiat, luna trecută, de 1%. Prețul mediu solicitat a ajuns, astfel, la valoarea de 1.390 de euro/mp util.

În cazul apartamentelor scoase la vânzare pe piața din Timișoara avansul a fost apropiat de cel înregistrat luna trecută în Iași și s-a menținut sub pragul de 1%.

Prețul mediu solicitat de proprietari pentru apartamentele vechi și noi scoase la vânzare în București a ajuns în luna august la 1.508 euro/mp util, după o ușoară creștere. Acesta se menține, însă, cu 1,6% sub nivelul înregistrat în august 2022.

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

Caracteristicile pieței locale

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

Piata imobiliara din 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 pieței 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 V, 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 condițiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pieței 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 in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

Definitia valorii de piata este (definitii SEV- cadrul general):

„Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Metode de evaluare teren

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

Comparație directă :

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

Tehnici alternative constând in:

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

Tehnici de capitalizare a veniturii 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 vandute 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 abordării 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 accesi 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 diferentelor 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.

Etaplele 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 diferentelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferentelor 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 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 detalieri, 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 in 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. Mihail Sadoveanu, nr. 6, Județul Constanta.

Valori estimate	EURO	LEI
Abordarea prin piață	24,961	124,057

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR - EPI, EBM
Membru Titular

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

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

