

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL RASOVA

HOTARAREA NR.29

Privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul „ Statie de pompare si teren aferent” parcela CC 4351/2, apartinand domeniului privat al comunei Rasova, judetul Constanta

Consiliul Local al comunei Rasova, judetul Constanta, intrunit in sedinta ordinara in data de 22.07.2020, in baza Dispozitiei nr.144/17.07.2020 a primarului comunei Rasova, judetul Constanta, Mitu Maria

Avand in vedere:

- proiectul de hotarare initiat de primarul comunei Rasova, judetul Constanta, Mitu Maria.
- Avizul favorabil al comisiilor 1,2 si 3 pe domenii de specialitate din cadrul Consiliului Local Rasova.
- raportul de necesitate al primarului comunei Rasova, Mitu Maria, precum si raportul de specialitate al viceprimarului comunei Rasova, privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul ‘Statie de pompare si teren aferent’ parcela CC 4351/2, apartinand domeniului privat al comunei Rasova, judetul Constanta.
- Raportul de evaluare nr.33/30.06.2020, intocmit de catre S.C. FLORION TRAINING SRL, privind imobilul Statie de pompare si teren aferent, parcela CC 4351/2 , domeniul privat al comunei Rasova. In temeiul art.129, alin.(2) , litera c), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.g), precum si ale art. 196, alin.(1) ,lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ.

HOTARASTE

Art.1 Se aproba Raportul de evaluare nr.33/30.06.2020 , intocmit de catre S.C. FLORION TRAINING SRL, pentru imobilul “Statie de pompare si teren aferent”, parcela CC 4351/2, apartinand domeniului privat al comunei Rasova , in scris in cartea funciara nr.103009, conform Anexei nr.1, parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 Secretarul comunei Rasova, va face publica prezenta hotarare prin afisaj la locurile special amenajate , si va comunica in termen prevederile prezentei hotarari ; primarului comunei Rasova, Institutiei Prefectului-Judetului Constanta, precum si altor institutii si personae interesate.

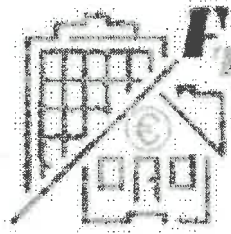
Prezenta hotarare a fost adoptata cu un numar de 13 voturi pentru, -----voturi impotriva, -----voturi abtineri, din numarul total de 13 consilieri prezenti, consiliul local fiind alcatuit din 13 consilieri.

Rasova : 22.07.2020

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONS. POENARU ION

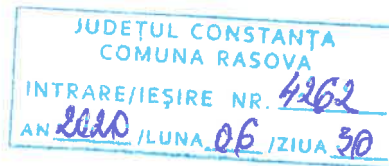


CONTRASEMNEAZA SECRETAR
CARA-DIMA MARIAN



S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Sediu social: Constanța, Str. Brizei, nr. 5A, bl. FB 7A, ap. 1.
Telefon/fax: 0241/682.238, mobil 0744/381.712
Cod fiscal: 19203910
Reg.Com. J 13 /3469 / 2006
Capital social 200 RON
Cont bancar: RO40TREZ2315069XXX016592 Trezoreria Constanța
RO02INGB0000999901958626 ING BANK Constanța



Nr. 33 / 30.06.2020

RAPORT DE EVALUARE

Stație de pompare și teren aferent
Parcela CC 4351/2
Domeniul privat al Comunei Rasova

Stabilirea valorii de piață

Client	Primăria Comunei Rasova
Utilizator Deseminat	Compartimentul contabilitate al Primăriei Comunei Rasova
Adresa	Comuna RASOVA, str. Dunării nr. 31, jud. Constanța
Evaluator	S.C. FLORION TRAINING S.R.L.
Data Raportului	30.06.2020
Valoare proprietate	7.626 EURO ECHIVALENT 36.929 LEI

Constanța, 30.06.2020

Către Primăria Comunei Rasova,

Vă transmitem Raportul de evaluare cu nr. 33/30.06.2020 care actualizează raportul nr. 2 / 11.01.2020.

Proprietatea evaluată – *Stație de pompare suprafață 63 mp și teren extravilan aferent 1500 mp*, situată în Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2, jud Constanța, număr cadastral 103009.

Drepturile proprietății evaluate sunt integral deținute de Domeniul privat al Comunei Rasova conform *HCL 55 privind aprobarea introducerii în domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile situate în extravilanul comunei Rasova, județul Constanța; Extrasului de carte funciară pentru informare emis de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Medgidia nr. 40828 / 15.11.2019 și Planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500.*

Inspecția proprietății a fost realizată în prezența reprezentanților Primăriei Rasova.

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru vânzarea imobilului.*

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 30.06.2020.

În opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise, este :

7.626 EURO ECHIVALENT 36.929 LEI

fără TVA

Expert evaluator

Ing. Florin Razvan



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea raportului

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării.....	10
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	10
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	11
1.3. Scopul evaluării.....	11
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	12
1.5. Tipul valorii.....	12
1.6. Data evaluării	12
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	12
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea.....	13
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	13
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	15
1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.....	16
1.12. Descrierea raportului de evaluare	16
Capitolul 2. Prezentarea datelor	19
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	19
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	19
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	19
2.4. Informații despre amplasament.....	21
2.5. Descrierea construcțiilor	21
2.6. Date privind impozitele și taxele	22
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	23
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare.....	24
3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare	24
3.2. Delimitarea pieței	25
3.3. Analiza cererii	25
3.4. Analiza ofertei.....	25
3.5. Interacțiunea cererii cu oferta	25
3.6. Previțiunea absorbției subiectului cu aria pieței.....	26
3.7. Date de piață semnificative	27
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	28
Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare	30
5.1. Metoda comparației directe.....	30
5.2. Metoda costului.....	34
5.2.1. Stabilirea valorii de înlocuire a mijloacelor fixe de evaluat.....	34
5.2.2. Estimarea depreciierilor	36
5.2.3. Valorile evaluate ale mijloacelor fixe	36
5.3. Metoda capitalizării directe.....	37
Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	38

ANEXE

1. Tabele 5.2.1. Evaluarea construcțiilor și terenului aferent.
2. Localizare proprietate.
3. Poze proprietate.
4. Oferte, informații de piață.
5. Documente proprietate:
 - HCL 55 privind aprobare introducerii în domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile situate în extravilanul comunei Rasova, județul Constanța;
 - Extrasul de carte funciară pentru informare emis de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Medgidia nr. 40828 / 15.11.2019,
 - Planul de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500.
6. Documente calificare evaluator – Autorizație membru corporativ valabilă 2020, nr. 0432 emisă de ANEVAR.

Sinteza raportului de evaluare

Identificarea evaluatorului: Raportul de evaluare a fost întocmit de către S.C. FLORION TRAINING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, în baza autorizației 0432 valabilă pentru anul 2020, reprezentată de Oncioiu Florin Răzvan posesor a legitimației 14845. Evaluatorii sunt ec. Patache Cristian posesor al legitimației 15067 și ing. Oncioiu Florin Răzvan legitimație 14845.

Client / Utilizator desemnat: Clientul este *Primăria Comunei Rasova* cu sediul în Comuna Rasova, str. Dunării nr. 31, jud. Constanța, și Utilizatorul desemnat este *Compartimentul contabilitate al Primăriei Comunei Rasova*.

Scopul evaluării: Scopul raportului de evaluare este acela de a determina și recomanda valoarea de piață a proprietății evaluate conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru vânzarea imobilului.

Identificarea activelor: Proprietatea evaluată este reprezentată de Stație de pompare suprafață de 63 mp și teren aferent în suprafață de 1.500 mp, situată în Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2, județul Constanța, număr cadastral 103009, aparținând Domeniului Privat al Comunei Rasova.

Tipul valorii: Valoarea de piață. „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data inspecției: 09.01.2020 și 29.06.2020

Data evaluării: 30.06.2020

Ipozeze speciale: Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data prezentată și pentru un interval de timp limitat după această dată. Durata estimării depinde de modul și durata de utilizare dar și de modificarea condițiilor de piață.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza menținerii tuturor condițiilor constatate cu ocazia inspecției efectuate în perioada menționată mai sus. Evaluatorul nu î-și asumă responsabilitatea pentru orice

modificare survenită asupra bunurilor evaluate în prezentul raport după data inspecției și până la data raportului de evaluare.

Stația de pompare a fost bransată la energie electrică dar la data inspecției instalația electrică era defrișată, evaluatorul nu a putut aprecia dacă aceasta este îngropată sau dacă mai există și la stabilirea valorii a considerat că imobilul nu este bransat la utilități.

La solicitarea proprietarului evaluatorul a efectuat actualizarea raportului de evaluare nr. 2 din 11.01.2020, luând în considerare starea tehnică de la data de 09.01.2020.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare: Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei în care ar putea să apară.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și numai pentru destinația stabilită.

Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare: Comuna Rasova este situată în partea de vest a județului Constanța pe DJ 223 Cernavodă - Ion Corvin, la o distanță de 78 de kilometri de reședința de județ Municipiul Constanța și la 19 km de orașul Cernavodă, având hotar malul estic al fluviului Dunărea. Coordonatele geografice ale localității sunt: 44°14'38" N și 27°56'8" E. Comuna Rasova este formată din satele Rasova și Cochirleni.

Accesul la proprietate se realizează din autostrada A2, până în orașul Cernavodă după care accesul se face pe DJ 223 până în localitatea Rasova. Teritoriul comunei Rasova mai este traversat de drumul județean DJ 225, care merge spre Ivrinezu și de drumul comunal DC 56, care merge în sud spre Abrud.

Accesul pe calea ferată se realizează pe relația București - Constanța, până la stația Cernavodă și apoi pe drumurile menționate anterior.

Activități specifice zonei: Cultura viței de vie; Cultura cerealelor; Creșterea animalelor; Pescuit. Activități economice principale: Comerț.

Proprietatea *Stație de pompare și teren aferent*, este localizată în zona extravilană comunei Rasova în apropierea Lacului Vederoasa.

Zona nu are acces la utilități.

Accesul la căile de comunicații se face ușor prin DJ223.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Vecinătăți: - nord – P 4351/4/1;
- vest – HC 4356/1;
- est – De 4329/1;

- sud – De 4329/1.

Drept de proprietate: Aparține *Domeniului privat al Comunei Rasova*, dar nu s-a putut realiza verificarea existenței unor servituți, ipoteci, cerințe contractuale speciale privind ocuparea sau utilizarea care să afecteze dreptul de proprietate integrală asupra proprietății evaluate, astfel încât evaluatorul nu-și asumă răspunderea în caz că există asemenea probleme juridice sau comerciale care să afecteze valoarea proprietății, evaluatorul neluându-le în considerare.

Metoda capitalizării directe și metoda comparației directe nu au fost utilizate pentru estimarea valorii deoarece clădirea este în stare de degradare, necesitând lucrări de reparații și renovări pentru a putea fi utilizată și nu există informații certe de piață privind tranzacții cu proprietăți similare cu proprietatea evaluată.

Singura abordare recomandată în această situație este *Metoda Costului*, ținând cont de starea clădirii, de faptul că aceasta este construită înainte de 1990 și trebuie efectuate lucrări de renovare și modernizare pentru a putea fi utilizată.

Valoarea de piață Stație de pompare

Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2:

7.626 EURO ECHIVALENT 36.929 LEI

fără TVA

Raportul de evaluare a fost realizat

S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Întocmit

Expert evaluator

Ing. Oncioiu Florin Răzvan

Expert evaluator

Ec. Cristian Patache



CERTIFICAREA VALORII

Subsemnații expert evaluator ing. Oncioiu Florin Răzvan și expert evaluator ec. Patache Cristian, certificăm cu bună credință și după cunoștința noastră următoarele:

- evaluatorii își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorii își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- evaluatorii nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorii nu au nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- datele și informațiile culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.;
- evaluatorii au inspectat părțile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorii nu pot să-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea să se informeze personal;

- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018*, respectiv SEV 100 – Cadru general (IVS cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Implementare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor; a Codului deontologic al evaluatorului din Statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu prevederile SEV 400 „Verificarea evaluării”, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea evaluării („VE”), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI;
- evaluatorul este membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluate.



iunie 2020

Expert evaluator
Ing. Oncioiu Florin Răzvan



Expert evaluator
Ec. Cristian Patache

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire: **S.C. FLORION TRAINING S.R.L. Constanța**
Sediul social: Constanța, Str. Brizei, nr. 5A, bl. FB 7A, ap. 1.
Telefon/fax: tel/fax 0241-682238, mobil 0744-381712
Cod fiscal: cod fiscal 19203910
Reg. Comerțului J 13/3469/2006
Cont bancar: **RO02INGB0000999901958626 ING BANK Constanța**
Forma juridică: Societate cu răspundere limitată
Obiect de activitate: Activități de consultanță în management, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Evaluatorul este membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) cu nr. de autorizație 0432. Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării pentru anul 2020, cu asigurare nr. 30139/10.12.2019 la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. – nivel de asigurare 250.000 EURO.

Evaluatorii sunt **Ing. Oncioiu Florin Răzvan**, domiciliat în CONSTANȚA, Str. Brizei, nr. 5 A, bl. FB 7 A, ap. 1, membru ANEVAR, posesor al legitimației nr. 14845. Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării pentru anul 2020, cu asigurare nr. 30140/10.12.2019 la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. – nivel de asigurare 10.000 EURO și **Ec. Patache Cristian**, domiciliat în Constanța, b-dul. Ferdinand, nr. 98, bl. R24, sc. B, et. 4, ap. 38, membru ANEVAR, posesor al legitimației 15067. Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării pentru anul 2020, cu asigurare nr. 30259/ 13.12.2019 la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. – nivel de asigurare 10.000 EURO.

În calitate de evaluatori au participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participării la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare menționăm:

Oncioiu Florin Răzvan - VOLKSBANK Medgidia, VOLKSBANK Cernavodă, EXIMBANK Constanța, COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA CANALELOR NAVIGABILE S.A. Constanța, S.C. FLACĂRA S.A. Ploiești, DRUM NOU SCM Constanța, COMPANIA COMUNICAȚII CONSTRUCȚII HIDROTEHNICE S.A. Constanța, COMPANIA NAȚIONALĂ

ADMINISTRAȚIA PORTURILOR MARITIME Constanța, S.C. ARCOM S.A. București, S.C. BLACK SEA CONSULTING GRUP S.R.L. Agigea, S.C. CEMINTER S.A. Constanța, S.C. AVICOLA CUMPĂNA S.A. Cumpăna, S.C. COMPLEX OVIDIU -MELODY S.A. Constanța, S.C. CINA S.A. Constanța, DIRECȚIA NAȚIONALĂ ANTICORUPȚIE, PRIMĂRIA Murfatlar, PRIMĂRIA Năvodari, PRIMĂRIA Poarta Albă, PRIMĂRIA Cerchezu, PRIMĂRIA Siliștea, PRIMĂRIA Agigea, PRIMĂRIA Ciobanu, PRIMĂRIA Istria, PRIMĂRIA Rasova, PRIMĂRIA Năvodari, Regia Autonomă Județeană de Drumuri și Poduri Constanța, etc.

Patache Cristian - VOLKSBANK Medgidia, VOLKSBANK Cernavodă, EXIMBANK Constanța, S.C. AGROMECC S.A. Constanța, S.C. THR MAREA NEAGRĂ S.A. Eforie, S.C. OLIMP ESTIVAL 2002 S.A. Olimp, COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA CANALELOR NAVIGABILE S.A. Constanța, S.C. FURNIMOB S.A. Constanța, S.C. FLACĂRA S.A. Ploiești, S.C. OVIDIUS S.A., S.C. VIE VIN POIANA BRAȘOV S.A. Basarabi, S.C. LEGMAS S.A. AGIGEA, S.C. CHIMPEX S.A. Constanța, S.C. COMPLEX OVIDIU -MELODY S.A. Constanța, S.C. CINA S.A. Constanța, S.C. UTILTRANS S.A. Constanța, S.C. RAMICO S.R.L. Constanța, S.C. SMART S.A., S.C. APULLUM MAV S.A. Constanța, S.C. ARCOM S.A. București, S.C. CONSTRUCȚII FERROVIARE S.A. Constanța, S.C. „NUCLEAR MONTAJ CONSTANȚA PREST” S.A. Cernavodă, COMPANIA COMUNICAȚII CONSTRUCȚII HIDROTEHNICE S.A. Constanța, COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA PORTURILOR MARITIME Constanța, S.C. CEMINTER S.A. Constanța, S.C. AVICOLA CUMPĂNA S.A. Cumpăna, DIRECȚIA NAȚIONALĂ ANTICORUPȚIE, PRIMĂRIA Constanța, PRIMĂRIA Murfatlar, PRIMĂRIA Năvodari, PRIMĂRIA Poarta Albă, PRIMĂRIA Cerchezu, PRIMĂRIA Siliștea, PRIMĂRIA Agigea, PRIMĂRIA Ciobanu, PRIMĂRIA Istria, PRIMĂRIA Rasova, PRIMĂRIA Năvodari, Regia Autonomă Județeană de Drumuri și Poduri Constanța, etc.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul este Primăria Comunei Rasova, cu sediul în Comuna Rasova, str. Dunării nr. 31, județul Constanța.

Prezentul raport de evaluare este destinat utilizatorului desemnat *Compartimentului contabilitate al Primăriei Comunei Rasova*.

1.3. Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este acela de a determina și recomanda o valoare de piață a proprietății evaluate conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, pentru vânzarea imobilului.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea evaluată este reprezentată de *Stație de pompare suprafață de 63 mp și teren aferent în suprafață de 1.500 mp*, situată în Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2, județul Constanța, număr cadastral 103009, aparținând Domeniului Privat al Comunei Rasova.

1.5. Tipul valorii

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”.

Valoarea recomandată de evaluator corespunde unei plăți cash, la data evaluării bunului, în lei(ROM) și echivalent într-o valută, fie USD, fie EURO, la cursul comunicat de B.N.R. pentru data întocmirii raportului de evaluare **30.06.2020**, lei/USD respectiv **4,8423** lei/EUR.

Orice alt aranjament financiar (plata în rate în lei, plata în rate în lei consolidată cu inflația, plata în rate în lei cu echivalent în valute cu sau fără consolidare, leasing, etc.) care nu reflectă încasarea valorii evaluate sub formă cash, la data evaluării conduce la o altă valoare estimată ce necesită un alt raport de evaluare.

1.6. Data evaluării

Data evaluării, convenită cu beneficiarul și înscrisă în contractul de execuție a Raportului de evaluare, este 30 iunie 2020.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a verificat și consultat următoarele documente prezentate în anexe: *Hotărârea Consiliului Local nr. 55 privind aprobare introducerii în domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile situate în extravilanul comunei Rasova, județul Constanța, Extrasul de carte funciară pentru informare emis de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Medgidia nr. 40828 / 15.11.2019 și Planul de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500.*

Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, acestea referindu-se la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, etc. Acuratețea raportului și a estimărilor de mai jos sunt, deci, strâns legate de corectitudinea și completitudinea acestor informații; în consecință, în cazul în care acestea sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată și, în consecință, ne rezervăm dreptul de a modifica raportul în mod corespunzător.

Evaluatorii au efectuat personal inspecția activelor, în data de 09.01.2020 și 29.06.2020, în prezența reprezentantului Primăriei Rasova, ocazie cu care au fost realizate fotografiile și au fost solicitate date pentru estimarea stării tehnice a proprietății evaluate.

Rezultatul evaluării poate fi interpretat ca o garanție necesară dar nu neapărat suficientă, iar în cadrul unei eventuale tranzacții vor avea efecte juridice și comerciale numai garanțiile și clauzele contractuale.

Datele de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Datele și informațiile furnizate, mai ales cele contabile, sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la caracteristici, stare tehnică, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Datele și informațiile privind activele evaluate au fost preluate și selectate de la proprietar / utilizatorul desemnat – **Comuna Rasova**, din interviuri cu persoanele implicate în exploatarea bunurilor și gestionarul acestora și din observațiile personale ale evaluatorului.

Datele și informații culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicații, buletine CET, buletine ANEVAR

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piața specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate.

Informații primite de la client:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața construcției;
- Istoricul proprietății;
- Scopul evaluării;
- Planuri de amplasament;
- Extrase de carte funciară pentru informare;

Informații colectate de evaluator:

- Informații de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii (prețuri, tranzacții, etc.);

- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate - baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale, privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Domeniul juridic:
 - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
 - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
 - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății,
 - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - se presupune că autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
 - se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
 - evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, documentele fiind considerate legale și corecte.
 - bunurile evaluate se afirmă de către proprietar că fiind libere de orice sarcini și pot fi vândute cu respectarea legilor în vigoare;
 - informațiile furnizate de părțile implicate sunt considerate a fi autentice fără a putea fi garantată în vre-un fel precizia acestora;

- nu se asumă nici o responsabilitate pentru aspectele ascunse (invizibile) ale proprietății ce ar avea efect asupra evaluării;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător.
- Domeniul ipotezelor generale speciale:
 - orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
 - evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- Domeniul ipotezelor speciale suplimentare:
 - orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
 - documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
 - previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
 - evaluarea a fost efectuată în ipoteza proprietății liberă de sarcini;
 - *valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării;*
 - *evaluarea a fost realizată în ipoteza menținerii tuturor condițiilor constatate cu ocazia inspecției efectuate în perioada menționată mai sus. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare survenită asupra bunurilor evaluate în prezentul raport după data inspecției și până la data raportului de evaluare.*
 - *stația de pompare a fost bransată la energie electrică dar la data inspecției instalația electrică era defrișată, astfel, evaluatorul nu a putut aprecia dacă aceasta este îngropată sau dacă mai există și la stabilirea valorii a considerat că imobilul nu este bransat la utilități.*
 - *la solicitarea proprietarului evaluatorul a efectuat actualizarea raportului de evaluare nr. 2 din 11.01.2020, luând în considerare starea tehnică de la data de 09.01.2020.*

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- În cazul utilizării neautorizate de alte terțe persoane, evaluatorul își rezervă dreptul de a acționa în instanță pentru recuperarea prejudiciului creat de utilizarea raportului de evaluare fără acordul scris

al evaluatorului. Evaluatorul se obligă să asigure confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, niciodată și în nici o circumstanță. Lucrarea nu poate fi utilizată ca probă în instanță.

- Utilizarea raportului de evaluare în alte scopuri decât cele pentru care a fost elaborat, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său.

- Prezentul raport de evaluare precum și orice referiri la acesta nu pot fi publicate și nici incluse, în întregime sau parțial, în nici un document destinat publicității, circulare sau în declarații, fără acordul scris prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. În caz de încălcare a dreptului său, evaluatorul poate face apel la justiție pentru recuperarea prejudiciilor morale și financiare create din aceasta situație.

- Acest raport de evaluare este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar la punctul 1.3. și nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop;

- Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea raportului de către alte persoane, nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

- În cazul modificării aduse raportului de către orice altă persoană neautorizată evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate;

- Validitatea prezentului raport este conferită doar prin aplicarea semnăturii originale.

1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Elaborarea raportului de evaluare a avut în vedere legislația în vigoare la data de referință, bibliografia de specialitate și *Standardele de evaluare a Bunurilor 2018*: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară; SEV 400 – Verificarea evaluării.

Evaluatorul confirmă statutul său de evaluator extern față de Client conform accepțiunii Standardelor de evaluare, adică "Un evaluator care, împreună cu orice asociați, nu are legături materiale cu clientul, cu un reprezentant acționând în numele clientului, sau cu subiectul misiunii".

1.12. Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost realizat de S.C. FLORION TRAINING S.R.L. Constanța – în calitate de prestator de servicii pentru PRIMĂRIA COMUNEI RASOVA având la bază informațiile

pute la dispoziție de aceasta și de administratorul proprietăților, precum și informațiile culese de echipa de evaluatori la inspecția bunurilor mobile.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii evaluate.

Raportul de evaluare a fost redactat concis, la obiect, în condițiile unei totale transparențe a considerațiilor avute în vedere, precum și calculului efectiv. Pe cât posibil s-au dat explicații la nivelul tuturor capitolelor, oferind posibilitatea de analiză independentă și evaluare a componentelor activelor evaluate.

Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor informațiilor personale din raportul de evaluare, iar acestea sunt reale și corecte:

Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății analizate sau a proprietății vecine iar dacă se va stabili ulterior că există o contaminare, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul nu a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice sau periculoase și, prin urmare, nu putem oferi nici o asigurare a potențialului impact asupra evaluării, de aceea pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt pe sau în cadrul proprietății nici un fel de substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare, iar orice identificare ulterioară nu este imputabilă evaluatorului;

Evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că acele părți sunt în stare tehnic bună astfel încât nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau a sistemului bunului evaluat.

Raportul de evaluare va cuprinde următoarele elemente:

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea valorii

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

- 1.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

- 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018
- 1.12. Descrierea raportului de evaluare

Capitolul 2. Prezentarea datelor

- 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- 2.4. Informații despre amplasament
- 2.5. Descrierea construcțiilor
- 2.6. Date privind impozitele și taxele
- 2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

- 3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare
- 3.2. Delimitarea pieței
- 3.3. Analiza cererii
- 3.4. Analiza ofertei
- 3.5. Interacțiunea cererii cu oferta
- 3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței
- 3.7. Date de piață semnificative

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare

- 5.1. Metoda comparației directe
- 5.2. Metoda costului
- 5.3. Metoda capitalizării directe

Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății – Stație de pompare suprafață de 63 mp și teren aferent în suprafață de 1.500 mp, situată în Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2, județul Constanța, număr cadastral 103009, aparținând Domeniului Privat al Comunei Rasova, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 55 privind aprobare introducerii în domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile situate în extravilanul comunei Rasova, județul Constanța, Extrasului de carte funciară pentru informare emis de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Medgidia nr. 40828 / 15.11.2019 și Planului de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500, dar nu s-a putut realiza verificare existenței unor servituți, ipoteci, cerințe contractuale speciale privind ocuparea sau utilizarea care să afecteze dreptul de proprietate integrală asupra proprietății evaluate, astfel încât evaluatorul nu-și asumă răspunderea în caz că există asemenea probleme juridice sau comerciale care să afecteze valoarea proprietății, evaluatorul neluându-le în considerare.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu sunt bunuri mobile care se evaluează.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Comuna Rasova este situată în partea de vest a județului Constanța pe DJ 223 Cernavodă - Ion Corvin, la o distanță de 78 de kilometri de reședința de județ Municipiul Constanța și la 19 km de orașul Cernavodă, având hotar malul estic al fluviului Dunărea. Coordonatele geografice ale localității sunt: 44°14'38" N și 27°56'8" E.

Suprafața comunei Rasova este de 10.192 de hectare din care 1008,82 ha reprezintă teren agricol ocupat cu pășune. Cele două localități componente ale comunei sunt Rasova și Cochirleni.

Accesul la mijloacele fixe ce aparțin Domeniului privat al Comunei Rasova se realizează din autostrada A2, până în orașul Cernavodă după care accesul se face pe DJ 223 până în localitatea Rasova. Teritoriul comunei Rasova mai este traversat de drumul județean DJ 225, care merge spre Ivrinezu și de drumul comunal DC 56, care merge în sud spre Abrud.

Accesul pe calea ferată se realizează pe relația București - Constanța, până la stația Cernavodă și apoi pe drumurile menționate anterior.

Suprafața comunei Rasova este de 10.192 de hectare din care 1008,82 ha reprezintă teren agricol ocupat cu pășune. Cele două localități componente ale comunei sunt Rasova și Cochirleni.

Activități specifice zonei: Cultura viței de vie; Cultura cerealelor; Creșterea animalelor; Pescuit.

Activități economice principale: Comerț.

În comuna Rasova se află un chei pe malul Dunării într-o zonă pitorească cu un potențial turistic ridicat. Atât pe malul Dunării cât și în imediata apropiere a canalului natural ce face legătura între fluviul Dunărea și Balta Baciului există o zonă împădurită pe ambele maluri cu plantație de salcâmi și salcie - zonă deosebit de căutată pentru pescuitul sportiv.

Conform recensământului populației și al locuințelor din 2011, la 20 octombrie 2011 populația comunei Rasova era formată din 3.762 persoane astfel: 1.946 bărbați și 1.819 femei și din 1.228 de gospodării din care 829 în satul Rasova și 399 în Cochirleni.

Conform Anuarului statistic al Județului Constanța 2016, populația localității Rasova după domiciliu la 01.07.2015 era formată din 3.895 persoane din care 2.038 bărbați și 1.857 femei. Câștigul salarial nominal mediu brut lunar, pe activități ale economiei naționale la 01.07.2015 a fost de 2.403 lei.

Codul poștal al localității Rasova este 907250.

Vecinătățile comunei Rasova sunt:

- Fluviul Dunărea și localitatea Cernavodă la nord;
- Comuna Peștera la est;
- Comunele Deleni și Aliman la sud;
- Fluviul Dunărea la vest.

Relieful este format din două trepte bine individualizate: de-a lungul Dunării, la nord-vest este Dobrogea Dunăreană iar la sud se află Podișul Adamclisi cu o altitudine medie de 120 m.

Regimul climatic este format dintr-o climă de stepă cu veri calde și secetoase și ierni reci. Rețeaua hidrografică este formată din fluviul Dunărea și lacul Cochirleni. Pânza freatică se află la adâncimi mari de 10-30 metri.

Vegetația este caracteristică zonei de podiș, fiind reprezentată de golomoș, pir, colții babei.

În comuna Rasova cea mai reprezentativă ramură a economiei este agricultura. În această ramură este absorbită peste 80% din forța de muncă locală. În cadrul acestei ramuri a economiei cultivarea plantelor cerealiere și tehnice împreună cu zootehnia caracterizată prin creșterea bovinelor și a ovinelor ocupă de departe primul loc.

Analiza zonei se prezintă astfel: tip locație rurală; caracterul edilitar al zonei agricol; infrastructură medie – drumuri comunale asfaltate și drumuri de exploatare din pământ; accesul se face cu mijloace de transport auto; vârsta construcțiilor în zonă este mai mică de 50 ani; utilități edilitare: energie electrică și rețea apă; nivel de dezvoltare lent; economia zonei în ușoară dezvoltare; șomajul în stagnare.

2.4. Informații despre amplasament

Bunurile evaluate sunt reprezentate de Stație de pompare și teren aferent (construcție cu teren aferent], localizată în zona extravilană a comunei Rasova, parcela CC4351/2, cu deschidere la DJ 223.

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Zona extravilană este propice proprietăților de tip terenuri agricole și lacul Vedereoasa.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- Vecinătăți: - nord – P 4351/4/1;
- vest – HC 4356/1;
- est – De 4329/1;
- sud – De 4329/1.

Transportul în comun se realizează cu firme de maxi-taxi private cu o frecvență de plecări-sosiri de 3 ori/zi.

Localitatea Rasova dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă.

Alimentarea cu energie electrică a localităților comunei Rasova se face din sistemul energetic național, prin rețele electrice de distribuție.

Energia termică se asigură în sistem de încălzire local, cu combustibil solid (lemne sau cărbuni).

În comuna Rasova nu există rețea de gaze de joasă presiune.

Serviciile de telecomunicații se asigură printr-o rețea telefonică cu fibră optică cu centrală digitală. Din punct de vedere al telefoniei mobile, teritoriul comunei este acoperit de anten principalelor companii: Vodafone, Orange, Telecom.

2.5. Descrierea construcțiilor

Descrierea construcțiilor este prezentată detaliat, astfel:

- **Stație de pompare CI;**
- An construcție: 1975
- Regim de înălțime: parter;
- Acces: din DJ 223;

- Sistem constructiv: fundații de beton, stâlpi și grinzi din beton armat și închideri perimetrice din beton;
- Arhitectura: - finisaje interioare:
 - pardoseală: - pământ;
 - pereți: - tencuieli drișcuite cu zugrăveli cu var;
 - plafon: - beton armat;
 - tâmplărie - tâmplărie exterioară și interioară metalică;
- finisaje exterioare: - tencuieli drișcuite cu zugrăveli cu var;
- acoperiș tip terasă necirculabilă din chesoane

beton armat;

Rezistența: structura de rezistență este din stâlpi și grinzi din beton armat.

- Instalații electrice: - tip îngropat asigură iluminatul interior și prize monofazice și circuit trifazic;
- Instalații sanitare: - nu este cazul;
- Încălzire: - nu este cazul;
- Suprafața construită: 63 mp;
- Suprafața desfășurată: 63 mp;

Starea tehnică: *satisfăcătoare – necesită reparații și modernizări pentru a putea fi utilizată.*

Tâmplăria interioară și exterioară lipsește, instalațiile electrice au fost defrișate, țevile folosite pentru pomparea apei au fost scoase la fel și echipamentele utilizate la pomparea apei. Hidroizolația de la acoperiș este deteriorată și au apărut infiltrații la interior. Din cauza infiltrațiilor apa se scurge pe pereți și a apărut mușgaiul. Stația de pompare a fost bransată la energie electrică dar la data inspecției instalația electrică era defrișată. Imobilul nu deține certificat de independență energetică.

- **Teren extravilan aferent**, amplasat în comuna Rasova, parcela CC4351/2, cu următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 1.500 mp;
- Suprafață stație de pompare C1: 63 mp;
- Acces: DJ223 (drum asfaltat) prin alee de acces pietruită;
- Acces: drum asfaltat.

Terenul are forma dreptunghiulară, este relativ plat și este situat în comuna Rasova, parcela CC4351/2. Terenul este neîmprejmuit.

2.6. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile art. 458, 459, 460 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, impozitul pe clădiri se calculează astfel:

- Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2 - 1,3% asupra valorii;
- Pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,08% - 0,2% asupra valorii impozabile a clădirii;
- Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote cuprinse între 0,2% - 1,3%, inclusiv, asupra valorii impozabile a clădirii.
- Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, utilizate pentru activități din domeniul agricol, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de 0,4% asupra valorii impozabile a clădirii.

Calculul impozitului pe teren nu a fost considerat relevant în aplicarea metodelor de evaluare.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Există un număr limitat de oferte de proprietăți cu caracteristici, stare tehnică și în zone diferite față de proprietatea evaluată.

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Conform datelor prezentate în Ziarul Financiar, directorul general Credit IFN Robert Rekkers, a precizat că prețurile terenurilor agricole se situează între 2.500 – 10.000 euro/ha, în funcție de zonă, iar tendința de tranzacționare se va menține ridicată și în anul 2020. Piața terenurilor agricole s-a dublat sau chiar s-a triplat în anumite zone, începând din 2012, iar tendința de creștere se va păstra până în 2020, chiar dacă nu în ritmul de până acum.

Cele mai scumpe terenuri sunt în Ilfov și Ialomița, unde sunt cuprinse între 5.000 – 10.000 euro/ha, pentru Arad, Timiș și Caraș-Severin prețurile sunt cuprinse între 6.000 – 8.500 euro/ha, iar în Călărași 4.000 – 8.000 euro/ha.

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este ridicată pe fondul evenimentelor geopolitice din Europa, a stabilității economice a României care va atrage mai mulți investitori.

Astfel, există anunțuri în mica publicitate în zonă și pe internet pentru terenuri cererea de proprietăți agricole în zonă fiind crescută și există la vânzare un număr limitat de oferte.

3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este amplasată în zona extravilană a comunei Rasova, județul Constanța. Localitatea are o economie slab dezvoltată din punct de vedere al industriilor. Populația ocupată activează preponderent în agricultură (cultura plantelor și viticultură) și creșterea animalelor. Veniturile obținute de aceștia sunt sub media pe țară, rata șomajului este sub nivelul național.

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este în stagnare, există puține anunțuri în mica publicitate și pe internet, cererea de terenuri extravilane în zonă fiind relativ crescută.

Este o zonă cu proprietăți tip terenuri agricole, pășuni, plantații de vișă de vie.

Potențialii cumpărători sunt numai cei ce vor să desfășoare activități agricole.

3.2. Delimitarea pieței

Piața este constituită din proprietăți agricole (terenuri extravilane, ferme de animale și plantații de viță de vie).

Potențialii cumpărători sunt numai cei care vor să desfășoare o activitate agricolă în zonă.

Ținând cont de destinațiile terenurilor, de faptul că o parte dintre acestea sunt concesionate, există potențiali cumpărători dar și investitori pentru a dezvolta o afacere în zonă.

3.3. Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un bun economic pe care cumpărătorii sunt capabili și dispuși s-o achiziționeze la un moment dat sau într-o anumită perioadă, la diferite niveluri ale prețului.

- cererea reprezintă o relație între prețul unui bun economic și cantitatea solicitată din acel bun;

- cumpărătorul schimbă, de fapt, un bun economic numit monedă, pe un alt bun economic numit marfă;

- conform teoriei consumului, acest schimb se va efectua la acea cantitate din bunul-marfa la care se realizează egalitatea utilitatilor marginale ale celor două bunuri.

Între preț și cerere există o relație inversă, dacă ceilalți factori rămân constanți, atunci când prețul unui bun scade, cantitatea cerută crește, iar când prețul unui bun crește, cantitatea cerută scade.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, pe fondul creșterii stabilității economice a României, creșterea interesului investițional și creșterea nivelului creditării. În fapt cererea solvabilă a crescut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca și „putere de cumpărare”.

Piața imobiliară a terenurilor extravilane este activă, cererea de proprietăți în zonă fiind mare, iar cererea pentru închirierea ca spații de birouri este redusă.

Pentru proprietăți de tipul celei evaluate (stație de pompare) cererea este scăzută.

3.4. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul (cantitatea) dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piața dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de „raritate” a acestui tip de proprietate.

Raporturile de cauzalitate dintre schimbarea prețului și cantitatea oferită reprezintă conținutul legii generale a ofertei; corespunzător acestei legi creșterea prețului determină creșterea cantității oferite; reducerea prețului determină reducerea cantității oferite.

Factorii studiați de către evaluator în vederea analizei ofertei proprietăților competitive sunt:

- Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil).
- Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat).
- Costurile de construcție și dezvoltare.
- Proprietățile oferite aflate pe piață.
- Destinația proprietății de evaluat.
- Ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași.
- Conversia spre utilizări alternative.
- Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție.

În ziarele de mică publicitate și pe internet, există oferte de vânzări și închirieri de proprietăți similare în zone diferite cu cele evaluate, cu caracteristici și dotări diferite.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este mică, terenurile agricole fiind proprietăți private administrate de către proprietari sau date în arendă.

Nu există informații de piață privind tranzacții cu proprietăți de tipul celei evaluate (stație de pompare). Pentru terenuri extravilane există un număr limitat de oferte privind tranzacții cu proprietăți similare.

3.5. Interacțiunea cererii cu oferta

Echilibrul microeconomic (al pieței) se produce atunci curba cererii intersectează curba ofertei (în acest caz, cantitatea cerută este egală cu cantitatea oferită). În absența distorsiunilor pieței, echilibrul microeconomic este rezultatul exclusiv al jocului liber al forțelor pieței (cererea și oferta).

La prețuri mai mici decât prețul de echilibru există exces de cerere, iar la prețuri mai mari decât prețul de echilibru, exces de ofertă. Dacă pe piață este exces de cerere, atunci prețul va crește, iar dacă este exces de ofertă, atunci prețul va scădea.

Echilibrul pieței este atins atunci când deciziile producătorilor și cele ale consumatorilor sunt reciproc consistente, cererea și oferta se egalizează la cel mai ridicat volum posibil al cantităților vândute respectiv cumpărate.

Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietăților evaluate, în zona de amplasare a acestora și dat fiind caracteristicile/tipul acestora, dezvoltarea din punct de vedere economic a zonei, tendința pentru perioada imediat următoare este de ușoară creștere a prețurilor de vânzare pentru terenurile extravilane.

3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței

Procesul de stabilire a ariilor de piață cuprinde următoarele etape:

- Cunoașterea teritoriului la pas sau cu mașina;
- Determinarea sectoarelor de influență;

- Descrierea ariei de piață.

Prin compararea caracteristicilor proprietăților evaluate cu ofertele analizate, în perioada următoare rezultă o creștere a cererii de terenuri intravilane.

De asemenea populația de la oraș preferă zonele limitrofe liniștite în locul marilor aglomerări urbane, astfel mulți locuitori de la oraș au decis să concesioneze sau să cumpere terenuri în pentru construcția de locuințe

Există puține oferte de închiriere proprietăți similare, dar în zone și cu caracteristici diferite față de proprietatea evaluată.

3.7. Date de piață semnificative

Nu au fost identificate informații de piață privind tranzacții certe și identificabile cu comparabile similare, astfel Metoda comparației directe nu a fost aplicată.

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți, mai mult decât orice altceva, este ceea ce îi determină valoarea și se definește ca fiind acea utilizare care, dintre utilizările alternative corespunzătoare și probabile, este:

- permisă legal;
- posibilă din punct de vedere fizic;
- realizabilă/fezabilă din punct de vedere financiar;
- maxim productivă.

Proprietatea este evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare.

În cursul analizei, evaluatorul a făcut distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

1. Cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a proprietății imobiliare, adică a terenului construit cu proprietatea actuală este acea utilizare rezonabilă, probabilă și legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisibilă legal

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, nu influențează fezabilitatea utilizării.

Ținând cont de destinația actuală a terenului, de amplasarea într-o zonă agricolă, CMBU este cea de proprietate tip spații industrial agricole.

Posibilă fizic

Proprietatea evaluată este amplasată în extravilanul Comunei Rasova, fără utilități, zona este una agricolă, dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) nu afectează utilizările proprietății imobiliare evaluate.

Fezabilă financiar

Deoarece la data inspecție proprietatea evaluată este liberă și nu închiriată, în stare de degradare, nu au putut fi prognozate venituri și cheltuieli de exploatare generate de proprietate.

Maximum productivă

Având în vedere specificul mijlocului fix, cea mai bună utilizare potențială a terenului construit este utilizarea pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică a construcțiilor.

Având în vedere aceste aspecte, putem afirma că proprietatea evaluată este la Cea mai bună utilizare a sa.

2. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Din analiza caracteristicilor, dotărilor și amplasării construcției într-o zonă agricolă, în apropierea lacului Vederoasa, rezultă așadar că CMBU este proprietatea tip spații industrial agricole.

Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630): Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018, *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Având în vedere scopul evaluării și specificul bunului evaluat, evaluatorul a apelat la *abordarea prin cost pentru construcții* (La baza acestei abordări stă principiul substituției, conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți substituit sau a unui bun echivalent. Baza metodei costului este fie costul de reproducție brut, fie costul de înlocuire brut, sau o combinație a ambelor.) și *abordarea prin piață pentru teren.*

5.1. Metoda comparației directe

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vânzărilor”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Această metodă se bazează pe tranzacțiile cu terenuri similare anterioare și corectarea acestor valori pentru a le aduce la caracteristicile proprietății evaluate. *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice au similare, al căror preț se cunoaște.

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea este diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și / sau oferte comparabile.

Această metodă se bazează pe tranzacțiile cu terenuri similare anterioare și corectarea acestor valori pentru a le aduce la caracteristicile proprietății evaluate. *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice au similare, al căror preț se cunoaște.

Terenul extravilan a putut fi evaluat prin comparație, dar proprietatea incluzând construcțiile și teren nu a putut fi evaluată prin comparație deoarece nu au fost identificate comparabile identificabile din punct de vedere fizic și cu aceleași caracteristici și dotari.

Proprietățile comparabile (oferte terenuri extravilane) au putut fi identificate și au caracteristici fizice conforme cu informațiile scriptice.

Informațiile au fost preluate de pe internet și din publicațiile locale de mică publicitate și din reviste de specialitate, etc..

Rezultate evaluării sunt prezentate detaliat în tabelul 5.1.

Tabel 5.1 Evaluarea proprietății prin metoda comparației de piață

Nr. crt.	Specificație	Proprietatea evaluată	Teren 1	Teren 2	Teren 3
1	Preț tranzacționare (RON/mp)	?	1,6	1,3	2,5
2	Preț tranzacționare (EURO/mp)		0,33	0,27	0,52
3	Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
4	Marja de negociere 1 (%)		-10%	-10%	-10%
4	Valoarea marja de negociere 1 (EUR)		-0,03	-0,03	-0,05
5	Preț de vânzare corectat		0,30	0,24	0,47
6	Drepturi de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
7	Ajustări 2 (%)		0%	0%	0%
7	Valoarea ajustării 2 (EUR)		0	0	0
8	Preț corectat		0,30	0,24	0,47
9	Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar
10	Ajustări 3 (%)		0%	0%	0%
10	Valoarea ajustării 3 (EUR)		0	0	0
11	Preț corectat		0,30	0,24	0,47
12	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
13	Ajustări 4 (%)		0%	0%	0%
13	Valoarea ajustării 4 (EUR)		0	0	0
14	Preț corectat		0,30	0,24	0,47
15	Condiții de piață	30.06.2019	20.02.2019	01.04.2019	28.03.2019
16	Ajustări 5 (%)		20%	20%	20%
16	Valoarea ajustării 5 (EUR)		0	0	0
17	Preț corectat		0,35	0,29	0,56
18	Localizare	Rasova	Rasova	Rasova	Saligny
19	Ajustări 6 (%)		0%	0%	-20%
19	Valoarea ajustării 6 (EUR)		0	0	-0,11
20	Preț corectat		0,35	0,29	0,45

21	Suprafața	1.500,00	79.200,00	75.000,00	25.000,00
22	Ajustări 7 (%)		15%	15%	15%
	Valoarea ajustării 7 (EUR)		0	0	0
23	Preț corectat		0,41	0,34	0,52
24	Tip teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
25	Ajustări 8 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 8 (EUR)		0	0	0
26	Preț corectat		0,41	0,34	0,52
27	Destinație *	curti construcții - industrial - agricole	agricol	agricol	agricol
28	Ajustări 9 (%)		20%	20%	20%
	Valoarea ajustării 9 (EUR)		0,08	0,07	0,10
29	Preț corectat		0,49	0,40	0,62
30	Construcție pe teren	Da - la cea mai buna utilizare	nu	nu	nu
31	Ajustări 10 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 10 (EUR)		0	0	0
32	Preț corectat		0,49	0,40	0,62
33	Utilități	nu	nu	nu	nu
34	Ajustări 11 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 11 (EUR)		0	0	0
35	Preț corectat		0,49	0,40	0,62
36	Ajustări totale nete		0,16	0,13	0,10
37	Ajustări totale nete ca % preț		49%	49%	19%
38	Ajustări totale brute		0,194	0,159	0,377
39	Ajustări totale brute ca % preț		59,0%	59,0%	72,4%
40	Număr ajustări		3	3	4
41	Valoarea unitară activ (EURO/mp)	0,40			
42	Valoarea unitară activ (LEI/mp)	1,95			
43	Valoare teren (EURO)	604			
44	Valoare teren (LEI)	2.923			

*a fost aleasă comparabile 2 cu cele mai mici ajustări brute

Valoarea terenului extravilan situat în comuna Rasova, Parcela CC 4351/2, considerat liber/neocupat prin metoda comparației directe de piață este de 604 EURO, echivalent 2.923 LEI, fără TVA.

Proprietățile comparabile au putut fi identificate și au caracteristici fizice conforme cu informațiile scriptice.

Informațiile au fost preluate de pe internet, din publicațiile locale de mică publicitate și din reviste de specialitate, etc..

Comparabile teren extravilan Rasova, parcela CC 4351/2:

Comparabila 1: Teren extravilan arabil, situat în Rasova, suprafață 79.200 mp; data anunț 20.02.2019, ID anunț: -; www.vanzari-terenuri.ro, contact telefonic 29.06.2020 persoană fizică Cristian Valentin, nr. telefon 0726.012.093.

Comparabila 2: Teren extravilan arabil, sol calitatea 1 fără înclinație, situat în Rasova, suprafață 75.000 mp; data anunț 01.04.2019, ID anunț: 227631; www.directproprietar.ro, contact telefonic 29.06.2020 persoană fizică Calin Nicu, nr. telefon 0722.332.256, email: office@cert-accommodation.ro.

Comparabila 3: Teren extravilan arabil, situat în Saligny, suprafață 25.000 mp; data anunt 28.03.2019, ID ofertă: 7808627; www.publi24.ro, contact telefonic 30.06.2020 Nicolae Alina, nr. telefon 0724.759.289.

S-au luat în considerare următoarele ajustări specifice tranzacționării și proprietății, astfel:

1. Tip comparabilă: Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10%, astfel, prețurile la oferte pentru comparabilele C1, C2 și C3 se ajustează în minus cu 10%;

2. Drept de proprietate transmis: *condițiile fiind similare nu se aplică ajustări;*

3. Condiții de finanțare: *condițiile fiind similare nu se aplică ajustări;*

4. Condiții de vânzare: *condițiile fiind similare nu se aplică ajustări;*

5. Condiții de piață: ofertele sunt actualizate în perioada februarie - aprilie 2019. Studiind ofertele din piață se observă o creștere a prețurilor terenurilor extravilane în zone similare cu cea evaluată de cca. 20% în ultimele 6 luni, astfel pentru comparabilele C1, C2 și C3 se aplică ajustare pozitivă de 20%;

6. Localizare: Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabila (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de pret asemănătoare). Comparabila 3 fiind amplasată în zonă diferită (mai bună) față de proprietatea evaluată se aplică ajustare negativă de 20% (conform analizei de piață prețul pe mp este diferit cu aproximativ 20%); iar pentru celelalte comparabile 1 și 2, fiind situate în zonă similară cu proprietatea evaluată, nu se aplică ajustări;

7. Suprafață: Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât pretul unitar tinde să scadă. Suprafețele comparabilelor 1, 2 și 3, fiind mai mari față de cele ale proprietății evaluate, se aplică ajustare pozitivă de 15% la comparabilele 1, 2 și 3 pentru diferența de suprafață (conform analizei de piață diferența de preț pe mp pentru un teren până în 2000 mp este mai mare cu cca 15% față de teren cu suprafața mai mare de 20.000 mp);

8. Tip teren: Ajustarea ține cont de tipul terenului – intravilan sau extravilan. Deoarece proprietatea evaluată este teren extravilan, la fel ca comparabilele 1, 2 și 3, nu se aplică ajustări;

9. Destinație: Ajustarea ține cont de destinația terenului – agricol, curți construcții, pădure, forestier, pășune, etc. Având în vedere destinația proprietății de teren extravilan curți construcții - industrial - agricole, comparativ cu destinațiile comparabilelor 1, 2 și 3 de teren agricol, se aplică ajustare negativă de 20% pentru comparabilele 1, 2 și 3 (studiind informații de piață din zone similare pentru terenuri ocupate de ferme de animale, se observă ca terenurile au o depreciere de cca 20%.

61
pentru faptul că sunt ocupate de ferme de animale, în comparație cu cele care sunt libere și pot fi utilizate în circuitul agricol);

10. Utilizare actuală: Terenul se evaluează la CMBU, adică teren liber, nu se aplică ajustări;

11. Utilități: Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță. Deoarece proprietatea evaluată nu are acces la utilități, similar cu comparabilele C1, C2 și C3 nu se aplică ajustări.

Testul valorii de piață pentru comparabile teren extravilan Rasova

Nr. crt.	Cerința obligatorie din definiția valorii de piață	Răspuns corect		
		Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3
1.	Clauze sau situații speciale	Nu	Nu	Nu
2.	Data efectivă a valabilității prețului	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2020
3.	Cumpărător hotărât	Da	Da	Da
4.	Vânzător hotărât	Da	Da	Da
5.	Tranzacție nepărtinitoare	Da	Da	Da
6.	Marketing adecvat	Da	Da	Da
7.	Cerința de acțiune în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri	Da	Da	Da

5.2. Metoda costului

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției / construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda **costului de înlocuire net** (după deducerea deprecierei n. t.). Ea se utilizează când nu există fie nici o dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (V_i)

Deprecierea (D) cu cele patru componente: deprecierea economică – (Dec); deprecierea funcțională – (D_{funct.}); deprecierea strategică (datorită factorilor externi).

Valoarea ramasă actualizată estimată (CÎN): $V_r = V_i \times (1 - D)$, unde D [%].

5.2.1. Stabilirea valorii de înlocuire a mijloacelor fixe de evaluat

Evaluarea construcției se face prin metoda CÎN (costului de înlocuire net), în care se determină pe baza costului de înlocuire sau de reconstrucție (valoarea de înlocuire) corectată cu gradul de depreciere fizică sau economică (strategică și de mediu).

Pentru determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor se utilizează metodele stabilite de ANEVAR pentru evaluarea mijloacelor fixe ale societăților comerciale, respectiv metoda costului de reconstrucție sau metoda costului de înlocuire brut.

Aceste metode au la bază procedurile bazate pe comparații unitare, a costurilor segregate sau a devizelor.

La procedeul de stabilire a valorii de înlocuire bazat pe informațiile de piață valoarea de înlocuire s-a stabilit prin informare directă de pe piață de la firmele de specialitate și utilizând publicațiile editate de IROVAL – „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale”, IROVAL 2009, cu indici de actualizare 2019-2020, care conțin TVA 19%, având ca autor pe Corneliu Șchiopu.

Evaluarea construcțiilor se face prin cel puțin una din metodele de mai sus.

- Determinarea gradului de depreciere fizică și/sau funcțională;
- Determinarea gradului de depreciere economică;
- Determinarea costului de înlocuire net prin corectarea valorii de înlocuire cu gradul de depreciere.

Tabel 5.2.1. Evaluarea proprietății prin metoda CÎN

Nr. crt.	Specificație	mp	lei/mp	Valori
	Data PIF*			1975
1	Suprafață constr. (mp)			63,00
2	Sprafață desfășurată (mp)			63,00
3	Valoare de înlocuire (LEI)			126.850,60
	din care: - structura 7SCLISP1	63,00	1.218,40	76.759,20
	- finisaj hala FINSCLISP1	63,00	475,70	29.969,10
	- inst. el.ELSCLISP1	63,00	86,90	5.474,70
	- instalatii sanitare SASCLISP1	63,00	36,40	2.293,20
	- usi duble de acces	1,00	586,00	586,00
	- acoperis tip terasa necirculabila	63,00	186,80	11.768,40
4	Corecții totale (LEI)			-4.439,8
	din care: Corectie distanta			1,00
	Corectie manopera			0,9650
5	Valoarea corectată (lei)			122.410,8
6	Deprecierea totală (%)	pondere	uz.	66,94
	- deprecierea fizică			58,68
	din care: - structura si inchideri	64	48	29,27
	- învelitoare	10	60	5,57
	- finisaje	21	75	17,72
	- instalații	5	100	6,12
	- deprecierea funcțională		0	0,00
	- deprecierea externă		20	20,00
7	Valoarea estimată de evaluator cu TVA (LEI)			40.468
8	Valoarea estimată de evaluator fără TVA (LEI)			34.006
9	Valoarea estimată de evaluator fără TVA (EURO)			7.023
10	Valoarea unitară fără TVA (LEI)			540
11	Valoarea unitară fără TVA (EURO)			111

Curs valutar lei/Eur 30.06.2020

4,8423

Evaluarea prin metoda costului de înlocuire net duce la o valoare a construcțiilor de 34.006 LEI, fără TVA, la care se va adăuga valoarea terenului obținută prin metoda comparației de piață.

5.2.2. Estimarea depreciierilor

Estimarea gradului de uzură s-a făcut ținând cont de metodologia de calcul a gradului de uzură conform normelor ANEVAR., folosindu-se relația:

$$\text{Uzura} = \frac{\text{DUC}}{\text{DUC} + \text{DUR}} \cdot 100 (\%) ;$$

unde: DC - durata de utilizare consumată istorică de la data PIF până la data evaluării;

DR - durata de utilizare rămasă estimată de evaluator;

Determinarea celor trei componente ale deprecierei s-a realizat astfel:

- *deprecierea fizică* reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare - *ca în anexă 58,68%*;
- *deprecierea funcțională* este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, cheltuieli de capital sau de funcționare excesive, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul - *nu este cazul*.
- *deprecierea externă/economică* este o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare externi activului, datorată reducerii duratei de funcționare prin modernizare și rețehnologizare sau a influenței altor factori externi ce afectează valoarea - *ca în anexe astfel: 20% - clădirea necesită lucrări de renovare și modernizare pentru a putea fi folosită conform destinației*.

Rezultatele calculului gradului de uzură și estimării directe a deprecierei suplimentare s-au sintetizat în Anexa 1. Centralizator și în Tabelele de costuri de înlocuire nete pe baza numerelor de inventar.

5.2.3. Valorile evaluate ale mijloacelor fixe

Valoarea evaluată reprezintă valoarea rămasă din valoarea de înlocuire după aplicarea gradului de depreciere totală ce include și uzura și se calculează cu relația:

$$\text{Valoarea rămasă (CÎN)} = \left(1 - \frac{\text{Deprecierea totală}}{100} \right) \times \text{Valoarea de înlocuire (CÎB)}$$

Valorile evaluate a mijloacelor fixe sunt prezentate detaliat în tabelele de calcul.

5.3. Metoda capitalizării directe

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode – 1) procedeul capitalizării veniturilor sau al 2) actualizării fluxurilor de numerar (analiza DCF) - pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului.

În cazul utilizării acestei metode valoarea rezultată evaluată este cea care revine construcției.

Metoda tehnicii reziduale se bazează pe determinarea distinctă a ratelor de capitalizare pentru terenuri și construcții și a venitului distinct aferent exploatării terenului și a construcțiilor și transformarea venitului aferent construcțiilor în valoare prin intermediul ratei de capitalizare a construcțiilor.

Metoda capitalizării chiriei se bazează pe transformarea venitului stabilizat în valoare pe baza ratei de capitalizare cu relația de mai jos:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit anual stabilizat}}{c} \quad c = a - g; \quad a = R_f (1 + \text{Prima de risc})$$

Metoda nu se aplică deoarece nu au fost identificate comparabile identificabile din punct de vedere fizic și cu aceleași caracteristici și dotări.

Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- În cazul **metodei comparației directe**, Valoarea prin metoda comparației se obține pe baza unor tranzacții recente ale unor proprietăți similare situate într-o zonă apropiată și este metoda recomandată pentru terenuri și proprietăți, când tranzacțiile sunt numeroase și relevante. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. *Metoda nu a putut fi aplicată la determinarea valorii proprietății.*
- În cazul **metodei costului** este recomandată în cazul unei proprietăți cu scop de locuință individuală nerezidențială și nu rezidențială sau în scop de afaceri și constă în evaluarea terenului și a construcției pornind de la costul de reconstrucție care se depreciază în conformitate cu starea tehnică a clădirii evaluate și însumarea celor două valori și s-a aplicat la evaluarea proprietății. *Metoda a putut fi aplicată.*
- La **metoda capitalizării directe**, metoda tehnicii reziduale se bazează pe repartizarea din venitul anual aferent întregii proprietăți tip a zonei a veniturilor aferente terenului și transformarea acestora în valoare prin intermediul ratei de capitalizare pentru terenuri această metodă fiind recomandată în cazul în care există suficiente date de piață pentru separarea celor două rate de capitalizare, respectiv pentru teren și pentru construcție și nu este foarte concludentă în lipsa unor venituri constante și relevante aferente proprietăților tranzacționate, adică fiind mai potrivită proprietăților generatoare de afaceri și mai puțin celor rezidențiale. *Metoda nu a putut fi aplicată.*

Conform celor 3 abordări posibile prezentate anterior la evaluarea mijloacelor fixe se observă că s-a putut aplica *metoda prin cost*.

Valorile evaluate sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. crt.	Denumire		Suprafață			Valoarea prin metoda CÎN		
			S. teren	Sc	Sc. desf.	Teren	Construcție	Proprietate
	nr plan	mp	mp	mp	LEI	LEI	LEI	
1	Statie pompare	CI	0,00	63	63	0	34.006	34.006
2	Teren aferent constructii		1.500,00	0	0	2.923	0	2.923
	Total proprietate		1.500,00	63,00	63,00	2.923	34.006	36.929

Concluzie:

Metoda capitalizării directe și metoda comparației directe nu au fost utilizate pentru estimarea valorii deoarece clădirea este în stare de degradare, necesitând lucrări de reparații și renovări pentru a putea fi utilizată și nu există informații certe de piață privind tranzacții cu proprietăți similare cu proprietatea evaluată.

Singura abordare recomandată în această situație este Metoda Costului, ținând cont de starea clădirii, de faptul că aceasta este construită înainte de 1990 și trebuie efectuate lucrări de renovare și modernizare pentru a putea fi utilizată.

Nr. crt.	Denumire		Suprafață			Valoarea evaluată					
			S. teren	Sc	Sc. desf.	Teren		Construcție		Proprietate	
						mp	mp	mp	LEI	EURO	LEI
1	Statie pompare	C1	0,00	63	63	0	0	34.006	7.023	34.006	7.023
2	Teren aferent constructii		1.500,00	0	0	2.923	604	0	0	2.923	604
	Total proprietate		1.500,00	63,00	63,00	2.923	604	34.006	7.023	36.929	7.626

**Valoarea de piață Stație de pompare
Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2:
7.626 EURO ECHIVALENT 36.929 LEI
fără TVA**

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Întocmit

Expert evaluator

Ing. Oncioiu Florin Răzvan

Expert evaluator

Ec. Cristian Patache



- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafata			Valoarea prin metoda CIN			Valoarea evaluata					
		S. teren mp	Sc mp	Sc. desf. mp	Teren LEI	Construcție LEI	Proprietate LEI	Teren LEI	EURO	Construcție LEI	EURO	Proprietate LEI	EURO
1	Statie pompare	0,00	63	63	0	34.006	34.006	0	0	34.006	7.023	34.006	7.023
4	Teren aferent constructii	1.500,00	0	0	2.923	0	2.923	2.923	604	0	0	2.923	604
	Total proprietate	1.500,00	63,00	63,00	2.923	34.006	36.929	2.923	604	34.006	7.023	36.929	7.626

Anexa 1 - Tabel 5.2.1.

Statie de pompare - Rasova

Metoda CÎN - Clădiri industriale - Corneliu Șchiopu - pag 86 și Clădiri cadre metalice - pag 101, actualizate cu indicii 2019 - 2020

Nr Plan C1

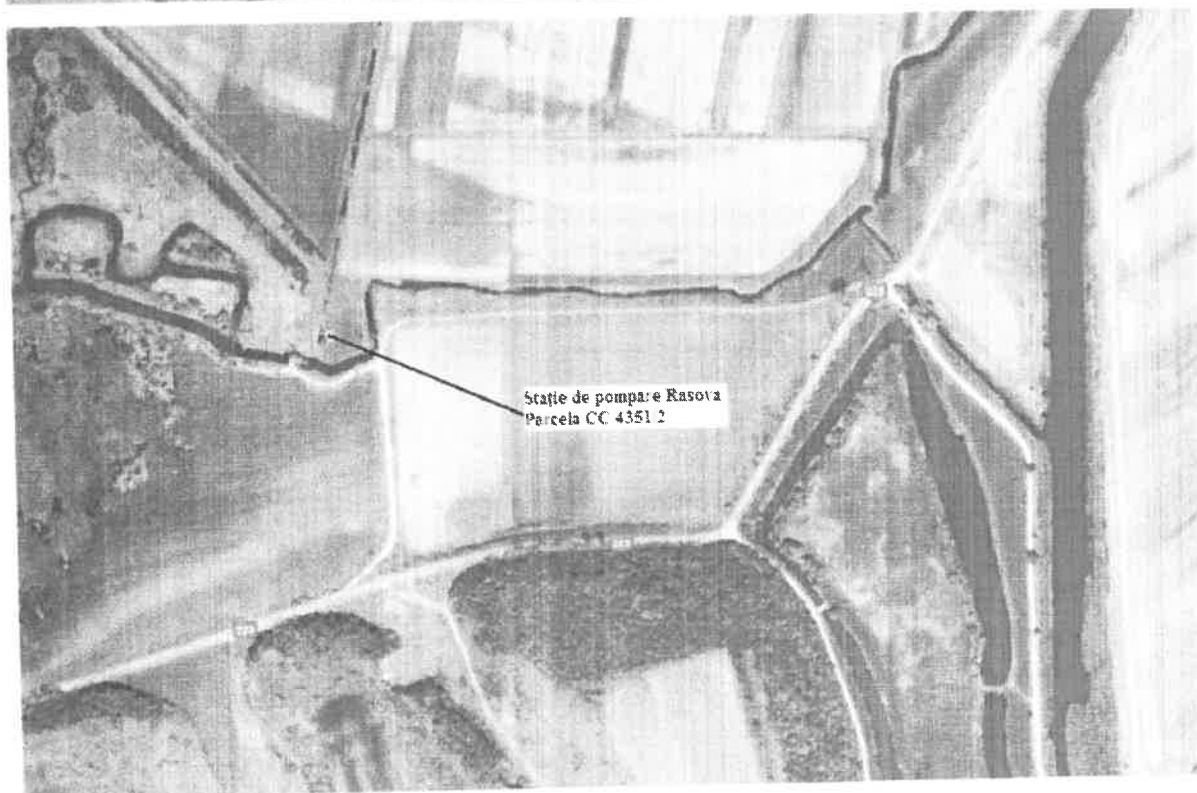
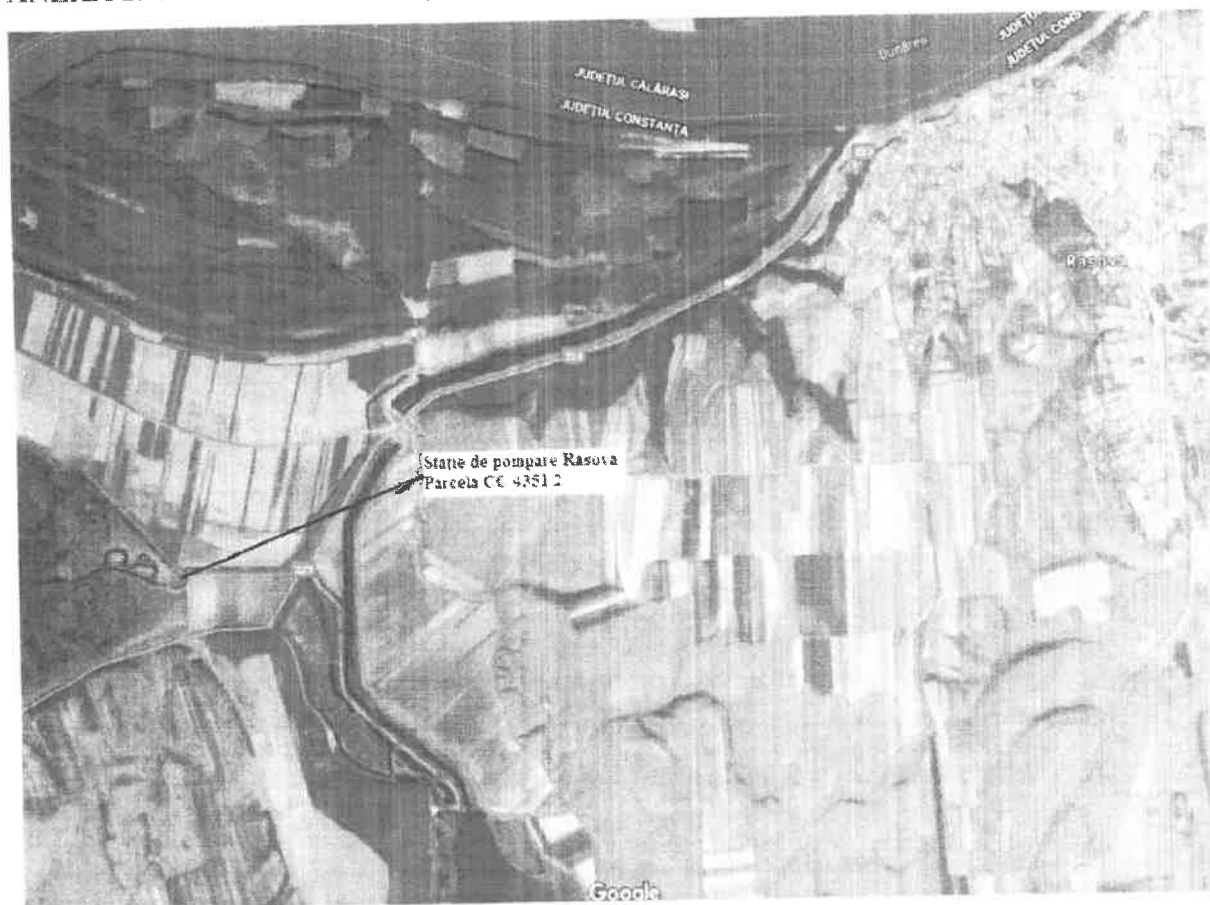
Nr. crt.	Specificație	mp	Lei/mp	Valori
	Data PIF*			1975
1	Suprafață constr. (mp)			63,00
2	Suprafață desfășurată (mp)			63,00
3	Valoare de înlocuire (LEI)			126.850,60
	din care: - structura 7SCLISP1	63,00	1.218,40	76.759,20
	- finisaj hala FINSCLISP1	63,00	475,70	29.969,10
	- inst. el.ELSCLISP1	63,00	86,90	5.474,70
	- instalatii sanitare SASCLISP1	63,00	36,40	2.293,20
	- usi duble de acces	1,00	586,00	586,00
	- acoperis tip terasa necirculabila	63,00	186,80	11.768,40
4	Corecții totale (LEI)			-4.439,8
	din care: Corectie distanta			1,00
	Corectie manopera			0,9650
5	Valoarea corectată (lei)			122.410,8
6	Deprecierea totală (%)	pondere	uz.	66,94
	- deprecierea fizică			58,68
	din care: - structura și inchideri	61	48	29,27
	- învelitoare	9	60	5,57
	- finisaje	24	75	17,72
	- instalații	6	100	6,12
	- deprecierea funcțională		0	0,00
	- deprecierea externă		20	20,00
7	Valoarea estimată de evaluator cu TVA (LEI)			40.468
8	Valoarea estimată de evaluator fără TVA (LEI)			34.006
9	Valoarea estimată de evaluator fără TVA (EURO)			7.023
10	Valoarea unitară fără TVA (LEI)			540
11	Valoarea unitară fără TVA (EURO)			111
12	Curs Ieu/EUR	30.06.2020		4.8423

Teren extravilan cu destinație curți construcții, Rasova Parcela CC 4351/2 - Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	Specificație	1EURO	4,8423 LEI	30.06.2020		
		Proprietatea evaluată	Teren 1	Teren 2	Teren 3	
1	Preț tranzacționare (RON/mp)	?	1,6	1,3	2,5	
2	Preț tranzacționare (EURO/mp)		0,33	0,27	0,52	
3	Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	
4	Marja de negociere 1 (%)		-10%	-10%	-10%	
	Valoarea marja de negociere 1 (EUR)		-0,03	-0,03	-0,05	
5	Preț de vânzare corectat		0,30	0,24	0,47	
6	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	
7	Ajustări 2 (%)		0%	0%	0%	
	Valoarea ajustării 2 (EUR)		0	0	0	
8	Preț corectat		0,30	0,24	0,47	
9	Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar	
10	Ajustări 3 (%)		0%	0%	0%	
	Valoarea ajustării 3 (EUR)		0	0	0	
11	Preț corectat		0,30	0,24	0,47	
12	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	
13	Ajustări 4 (%)		0%	0%	0%	
	Valoarea ajustării 4 (EUR)		0	0	0	
14	Preț corectat		0,30	0,24	0,47	
15	Condiții de piață	30.06.2020	20.02.2019	01.04.2019	28.03.2019	
16	Ajustări 5 (%)		20%	20%	20%	
	Valoarea ajustării 5 (EUR)		0	0	0	
17	Preț corectat		0,35	0,29	0,56	
18	Localizare	Rasova	Rasova	Rasova	Saligny	
19	Ajustări 6 (%)		0%	0%	-20%	
	Valoarea ajustării 6 (EUR)		0	0	-0,11	
20	Preț corectat		0,35	0,29	0,45	
21	Suprafața	1.500,00	79.200,00	75.000,00	25.000,00	
22	Ajustări 7 (%)		15%	15%	15%	
	Valoarea ajustării 7 (EUR)		0	0	0	
23	Preț corectat		0,41	0,34	0,52	
24	Tip teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	
25	Ajustări 8 (%)		0%	0%	0%	
	Valoarea ajustării 8 (EUR)		0	0	0	
26	Preț corectat		0,41	0,34	0,52	
27	Destinație *	curți construcții - industrial - agricole	agricol	agricol	agricol	
28	Ajustări 9 (%)		20%	20%	20%	
	Valoarea ajustării 9 (EUR)		0,08	0,07	0,10	
29	Preț corectat		0,49	0,40	0,62	
30	Construcție pe teren	Da - la cea mai buna utilizare	nu	nu	nu	
31	Ajustări 10 (%)		0%	0%	0%	
	Valoarea ajustării 10 (EUR)		0	0	0	
32	Preț corectat		0,49	0,40	0,62	
33	Utilități	nu	nu	nu	nu	
34	Ajustări 11 (%)		0%	0%	0%	
	Valoarea ajustării 11 (EUR)		0	0	0	
35	Preț corectat		0,49	0,40	0,62	
36	Ajustări totale nete		0,16	0,13	0,10	
37	Ajustări totale nete ca % preț		49%	49%	19%	
38	Ajustări totale brute		0,194	0,159	0,377	
39	Ajustări totale brute ca % preț		59,0%	59,0%	72,4%	
40	Număr ajustări		3	3	4	
41	Valoarea unitară activ (EURO/mp)		0,40			
42	Valoarea unitară activ (LEI/mp)		1,95			
43	Valoare teren (EURO)		604			
44	Valoare teren (LEI)		2.923			

* a fost aleasă comparabila 2 cu cele mai mici corecții brute

ANEXA 2. LOCALIZARE STAȚIE DE POMPARE RASOVA



ANEXA 3. POZE STAȚIE DE POMPARE - Domeniul privat al comunei Rasova



statie de pompare rasova (1)



statie de pompare rasova (2)



statie de pompare rasova (3)



statie de pompare rasova (4)



statie de pompare rasova (5)



statie de pompare rasova (6)



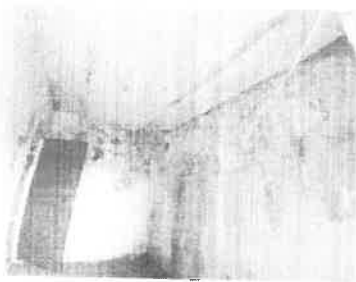
statie de pompare rasova (7)



statie de pompare rasova (8)



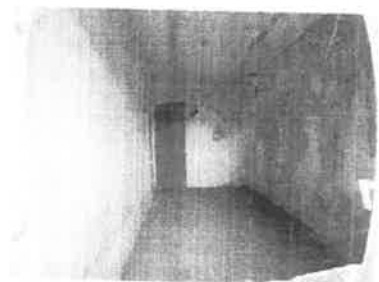
statie de pompare rasova (9)



statie de pompare rasova (10)



statie de pompare rasova (11)



statie de pompare rasova (12)



statie de pompare rasova (13)



statie de pompare rasova (14)



statie de pompare rasova (15)

ANEXA 3. POZE STAȚIE DE POMPARE - Domeniul privat al comunei Rasova



statie de pompare rasova (16)



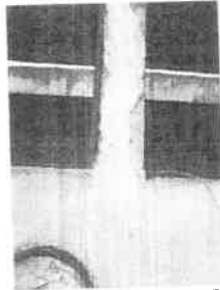
statie de pompare rasova (17)



statie de pompare rasova (18)



statie de pompare rasova (19)



statie de pompare rasova (20)



statie de pompare rasova (21)



statie de pompare rasova (22)



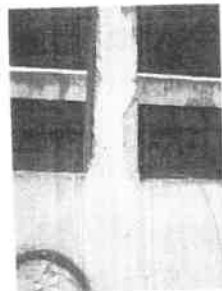
statie de pompare rasova (23)



statie de pompare rasova (24)



statie de pompare rasova (25)



statie de pompare rasova (26)



statie de pompare rasova (27)



VÂNZĂRI TERENURI

Vanzare teren RASOVA Județul Constanta

20.02.2019

Vand teren arabil, localitatea
Rasova, Jud. Constanta, 7.92 ha.



79200 mp

26000 euro negociabil

CONTACT

Cristian Valentin

Telefon: 0726012093

+ mai vezi: [Vânzări terenuri în oraș pe](#)
[Agunturi.info](#)

vanzari-terenuri.ro nu este responsabil de corectitudinea informațiilor introduse de către utilizatori.

Închirieri apartamente : Vânzări apartamente : Vânzări apartamente București : Vânzări
Închirieri



www.DirectProprietar.ro
Fara intermediari | Comision 0% | Detalii 100% reale

office@directproprietar.ro

OFERTE
RECOMANDATE



Oropeni - Nord, Nord
Case-Vile
Pret total: 2.000.000



Bucuresti - Militari, Ujdeni, Iuliu - Mama Vitezeiilor
Apartament 4 camere
Pret total: 2.995.000

Servicii imobiliare

Autentificare

Cont nou

Terenuri - Extravilane - Arabile

Home » Vanzari in Bulgaria » Terenuri » Extravilane » Arabile

Adauga oferta

Modifica oferta

Retrage oferta

Sterge oferta

Reactualizeaza oferta

Oferta luni:

Bucuresti - Floreasca Garibaldi



Apartamente
2 camere
Pret total:
2.000.000

Rasova - Rasova, Rasova

COD OFERTA: 227631

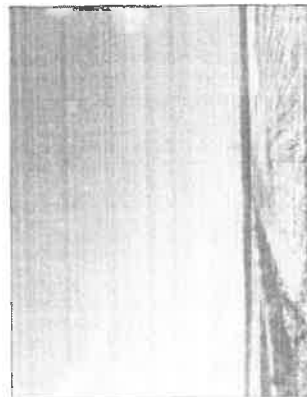
Vanzari imobiliare - Constanta

Judet: Constanta
Localitate: Rasova
Cartier: Rasova
Zona: Rasova
Adresa: Rasova sat

PRET DE VANZARE:
Pret total:
20.250 EUR

Proprietarul doreste sa colaboreze cu
agentiile imobiliare si ofera:
...un comision de 2 %
din pretul afisat.

LOCALIZARE PE HARTA



Imagini generale:



Cautare:

Sectiunea:
 Categoria:
 Localizare:
 Judet:

Cautare dupa **Cod Oferta:**

Cautare dupa **Telefon:**

Curs valutar:

1 EUR = 4,7628 RON
 1 USD = 4,2434 RON
 1 CHF = 4,2614 RON

Calculator de taxe:

Click aici pentru a calcula taxele...

Stiri:

- Ultima Ora**
- Divertisment**
- Mondene**
- Eveniment**
- Politica**
- Social**

DETALII GENERALE:

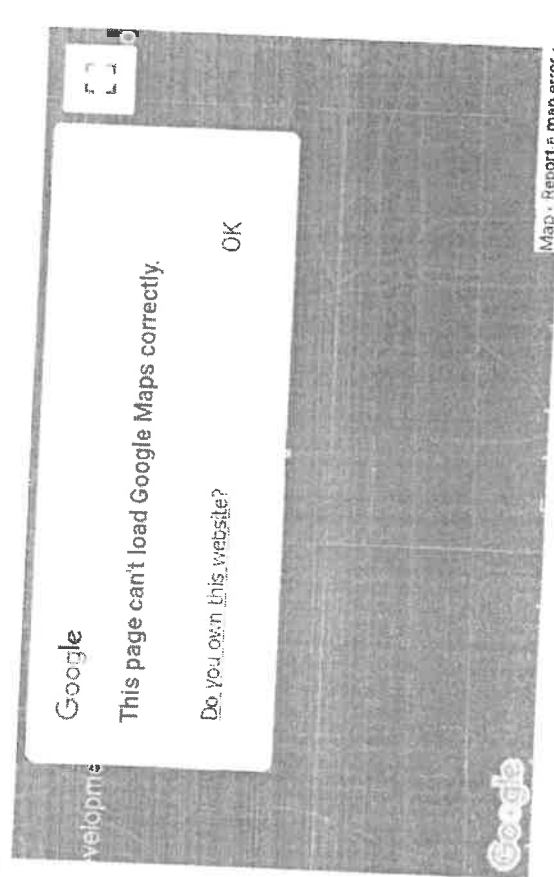
Clasificarea intravilan: ---
 Clasificarea extravilan: **Agricole**
 Suprafata: **75000.00 mp**
 Front stradal: **200.00 metri**
 Nr. fronturi: ---
 Latime drum de acces: **30.00 metri**

POT: ---
 CUT: ---
 RHMAY: ---
 Nr. max. etaje: ---
 Altele: ---

DETALII SUPLEMENTARE:

Vand teren extravilan, comuna Rasova, jud Constanta, in bloc sau parcelabil. Teren destinatie agricola. Suprafata: 7,5 ha. Sol calitatea 1, fara inclinatii.

LOCALIZARE PE HARTA:



Map · Report a map error



Teren agricol 2,5 ha 13 000 EUR

Constanta (<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/constant/>), Saligny (<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/constant/saligny/>) [Vezi pe harta \(/\)](#)
Valabil din 28.03.2019 09:06:30

Specificatii

Suprafata terenului

25000,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren agricol in comuna Saligny ,in suprafata de 2,5 ha.
Pret 5200 euro/HA. telefon 0724759289, suprafata totala: 25000

Vezi detalii pe www.romimo.ro ([https://www.romimo.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol-2-5-ha/7808627f7c6f6257.html))

Anunturi recomandate

[/https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol-in-saligny-constant/7808627f7c6e6a55.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol-in-saligny-constant/7808627f7c6e6a55.html)

teren agricol in saligny - constanta (<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol-in-saligny-constant/7808627f7c6e6a55.html>)

Saligny

15 000 EUR

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL RASOVA

HOTARAREA NR.55

Privind aprobarea introducerii din inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunei Rasova, in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile (De), precum si introducerea in domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile (De, HCN,PDT-uri si Np-uri) situate in extravilanul comunei Rasova, judetul Constanta

Consiliul Local al comunei Rasova, judetul Constanta, intrunit in sedinta ordinara in data de 30.10.2019 in baza dispozitiei nr.183/25.10.2019 a primarului comunei Rasova, jud. Constanta , Mitu Maria

tinand in vedere:

- proiectul de hotarare initiat de primarul comunei Rasova, judetul Constanta, Mitu Maria
- avizul favorabil al comisiilor 1,2,3 pe domenii de specialitate din cadrul Consiliului Local Rasova
- raportul de motive a primarului comunei Rasova, Mitu Maria, privind aprobarea introducerii in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunei Rasova, in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Rasova, a unor imobile (De), precum si introducerea in domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile.(De.HCN,PDT-uri si Np-uri) situate in extravilanul comunei Rasova.
- Raportul compartimentului cadastru din cadrul primariei comunei Rasova
- avizul de legalitate al secretarului UAT
- necesitate introducerii din domeniul public al comunei Rasova, in domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile (De-drumuri de exploatare)
- Necesitate introducerii in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile (De, HCN,PDT-uri, Np-uri)
- prevederile Legii nr.7/1996, legea cadastrului si publicitatii imobiliare

tinand cont de :

- Planul national de cadastru si carte funciara a lucrarilor de inregistrare sistematica initiate de unitatile administrative teritoriale pentru sectoarele cadastrale;
- Contractul incheiat intre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta si UAT Rasova pentru incheierea in cadrul Programului national de cadastru si carte funciara a lucrarilor de inregistrare sistematica initiate de unitatile administrative-teritoriale pentru sectoarele cadastrale.
- Procesul verbal nr.1850/14.11.2018 privind determinarea sectoarelor cadastrale cu imobile din extravilanul UAT Rasova.
- tinand seama de prevederile art.129,alin.(2), lit.c) din Ordonanta de Guvern nr.57/2019 privind Codul Administrativ
- si art.195,alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Guvern nr.57/2019, privind Codul Administrativ

HOTARASTE

Art.I Se aproba introducerea din inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunei Rasova in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Rasova a urmatoarelor imobile:

Nr. C.	Denumire	Suprafata (mp)	Lungime (ml)		
	De 659/1	3.710,00			646,17
	De 4	754,00			189,46
	De 6	1.100,00			275,46
	De 8	824,00			274,60
	De 10	827,00			275,83
	De 12	826,00			275,21

574		De 2421	1.346,00	236,51
575		De 2419	742,00	165,64
576		De 2486	2.360,00	289,89
577		De 2484/2	211,00	53,11
578		De 2484/4	263,00	65,82
579		De 2485/2	266,00	66,89
580		De 2485/4	290,00	67,45
581		De 2526	1.862,00	471,18
582		De 2522	363,00	91,14
583		De 2519	363,00	89,66
584		De 2526	315,00	80,58
585		De 2323	539,00	135,18
586		De 2516	518,00	130,43
587		De 2514	2.487,00	493,55
588		De 2528	485,00	99,09
589		De 2570	456,00	92,11
590		De 2571/2	483,00	97,22
591		De 2572	437,00	109,97
592		De 2512	2.565,00	573,83
593		De 2530	1.278,00	277,62
594		De 2534	1.678,00	334,21
595		De 2532	834,00	189,07
596		De 2535	2.197,00	481,03
597		De 2560	631,00	140,33
598		De 2555	1.603,00	379,58
599		De 2537	1.527,00	317,54
600		De 2534	2.080,00	436,46
601		De 2541	472,00	118,00
602		De 2539	521,00	130,81
603		De 2551	2.026,00	465,50
604		De 2635	4.075,00	1.009,44
605		De 2626	4.148,00	723,74
606		De 2627	614,00	153,63
607		De 2608	1.808,00	435,89
608		De 38	252,00	63,53
609		De 2417	238,00	57,68
610		De 1223	604,00	137,40

Art.2 Se aproba introducerea in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Rasova, judetul Constanta a urmatoarelor imobile :

Nr.crt.	Sector	Denumire	Lungime (L)	Suprafata (mp)	Observatii
	42	Np4298/3		2169	
1	42	De 4088/3/8	595	2389	
2	42	De 4088/3/34	489	1950	
3	42	De 4090/1	563	3541	
4	42	De 4085/1	439	1754	

5	42	De 4090/2	255	1019
6	42	De 4282-2/9	277	1107
7	42	De 4200	278	1356
8	42	De 4174/1	214	896
9	42	De 4158	388	2094
10	42	De 4165/1	370	2391
11	42	De 4153/2	363	1763
12	42	De 4153/1	228	1292
13	42	De 4144/1	348	1690
14	42	De 4144/2	195	880
15	42	De 4186	81	434
16	42	De 4141/1	353	1945
17	42	De 4149/1	271	1148
18	42	De 4149/19	242	1072
19	42	De 4135/1	215	1117
20	42	De 4131/3	198	894
21	42	De 4150/3	276	1154
22	42	De 4136/2	130	653
23	42	De 4136/1	750	3839
24	42	De 4150/2	85	377
25	42	De 4133/1	177	847
26	42	De 4134/1	1049	5945
27	42	De 4132/20	159	760
28	42	De 4004/2	324	1414
29	42	De 4084/5	229	932
30	42	De 4280/2	1364	5568
31	42	De 4131/2	475	2409
32	42	De 4129	537	3487
33	42	De 4129/1	107	472
34	42	De 4085	5111	32763
35	42	De 4124/1	287	1381
36	42	De 4127/1	89	480
37	42	De 4124	80	349
38	42	De 4121/1	88	502
39	42	De 4122/1	103	439
40	42	De 4120/1/4	199	885
41	42	De 4109/1	147	674
42	42	De 4105/1	147	703
43	42	De 4114	127	585
44	42	De 4116/1	123	552
45	42	De 4070	412	2472
46	42	De 4085/2	106	472
47	42	De 4070/1	137	606
48	42	De 4083/2	291	1208

49	42	De 4097/1	366	1699
50	42	De 4068	296	1332
51	42	De 4109	174	813
52	42	De 4072	168	844
53	42	De 4063	159	799
54	42	De 4014	263	1333
55	42	De 4065	169	761
56	42	De 4058	210	899
57	42	De 4015	180	904
58	42	De 4070/2	288	1802
59	42	De 4056/2	334	2042
60	42	De 4052	560	2524
61	42	De 4083/1	694	3456
62	42	De 4016	515	2602
63	42	De 4056/3	70	296
64	42	De 4083/2/5	261	1045
65	42	De 3990/1	228	924
66	42	De 4011	439	1980
67	42	De 4010	286	1286
68	42	De 4005	654	2943
69	42	De 3982	731	3291
70	42	De 3984	69	278
71	42	De 3978	113	486
72	42	De 3973	128	523
73	42	De 4027	565	2533
74	42	De 3974	980	4558
75	42	De 3778	134	534
76	42	De 3781	195	872
77	42	De 3776	169	772
78	42	De 3870	177	792
79	42	De 3784	81	335
80	42	De 3833	279	1288
81	42	De 3832	84	386
82	42	De 3835	182	817
83	42	De 3844	123	603
84	42	De 3846	109	520
85	42	De 3837	549	2870
86	42	De 3842	482	2226
87	42	De 3848	124	607
88	42	De 3772	375	1696
89	42	De 3829	282	1357
90	42	De 3769	152	674
91	42	De 3828	137	623
92	42	De 3840	99	449

93	42	De 3766	230	1052
94	42	De 3791	127	687
95	42	De 3773	388	1819
96	42	De 3880	115	515
97	42	De 3880/1	110	557
98	42	De 3825	110	527
99	42	De 3793	168	750
100	42	De 3821	579	2627
101	42	De 3813	138	621
102	42	De 3811	134	603
103	42	De 3808	111	444
104	42	De 3806	90	360
105	42	De 3795	269	1361
106	42	De 3802	158	712
107	42	De 3799	412	1871
108	42	De 3802	124	518
109	42	De 3727/1	254	1145
110	42	De 4085/2	95	379
111	42	De 4284	2793	10923
112	42	De 4286	1560	7908
113	42	De 4289/7	145	648
114	42	De 4289/8	253	1010
115	42	De 4289/9	322	1365
116	42	De 4289/10	293	1458
117	42	De 4289/11	261	1200
118	42	De 4289/12	193	781
119	42	De 4289/16	709	3449
120	42	De 4289/13	310	1348
121	42	De 4289/14	218	881
122	42	De 4289/15	181	720
123	42	De 4289/17	1213	5545
124	42	De 4289/18	455	1819
125	42	De 4289/19	859	4438
126	42	De 4289/20	2279	11254
127	42	De 4289/22	1419	7708
128	42	De 4299/2	599	2841
129	42	De 4290/4	2457	10957
130	42	De 4289/21	498	2467
131	42	De 4289/22	1405	6961
132	42	De 4290/1/2	90	407
133	42	De 4293/3	1832	9238
134	42	De 4299/1	2475	30753
135	42	HICN 4298/7	192	1104
136	42	De 4294/1/2	814	4170

137	42	De 4295/6	278	1114
138	42	De 4295/8	120	490
139	42	De 4299	1223	7075
140	42	De 3704/2	616	3902
141	42	De 3703/3	687	3655
142	42	De 4284/1	190	762
143	42	De 4284	207	957
144	42	De 4168/1	496	3524
145	42	De 4168/2	60	345
146	42	V 4049/13/1		1500
147	42	NR 4280/1		3500
148	42	NR 4284/1		1535
149	42	NR 4086		3560
150	43	De 3639	5997	33977
151	43	De 3646	1524	9652
152	43	De 3675/5	353	1675
153	43	De 3675/3	1097	5296
154	43	De 3675/1	1100	5452
155	43	De 3674/6	482	1961
156	43	De 3674/5	466	2111
157	43	De 3674/1	1216	5546
158	43	De 3674/4	693	3257
159	43	De 3674/3	1451	7860
160	43	De 3674/2	180	961
161	43	De 3678/1	2160	9876
162	43	De 3687/1	631	3182
163	43	De 3683/1/2	401	1677
164	43	De 3686/1	598	4216
165	43	De 4040	386	1516
166	43	De 3804	1132	5528
167	43	De 3950/2	1945	10183
168	43	De 3950/1	74	369
169	43	De 3948	505	2401
170	43	De 3920/1	142	638
171	43	De 3916	186	836
172	43	De 3920	975	5017
173	43	De 3726	516	13463
174	43	De 3724/1	876	3630
175	43	De 3724/2	97	409
176	43	De 3726/2	763	3647
177	43	De 3706/3	723	3393
178	43	De 3712/2	1985	9981
179	43	De 3705/2/1	1171	9016
180	43	De 3706/2	744	3432

181	43	De 3710/1	840	3799
182	43	De 3706/6	670	3074
183	43	De 3706/6/2	571	2592
184	43	De 3695	2087	14442
185	43	De 3703/3/2	305	1343
186	43	De 3703/3	1043	4668
187	43	De 3687/4	1319	6240
188	43	De 3687/1	2203	11322
189	43	De 3687/4/1	740	3563
190	43	De 3687/6	746	3152
191	43	De 3687/2	484	2194
192	43	De 3687/8	974	4382
193	43	De 3703/3/1	2021	9245
194	43	De 3705/1	1006	9419
195	43	De 3714/70	1066	5189
196	43	De 3687/6	746	4223
197	43	De 3714/3	1056	4975
198	43	De 3714/3/2	1510	7108
199	43	De 3714/8/1	312	3183
200	43	De 3674/2	182	961
201	43	De 3714/8/2	712	1649
202	43	De 3717/1	537	2421
203	43	De 3705/2	502	3808
204	43	De 3795	725	2063
205	43	HC 3671/1		18164
206	43	HC 3671/2		17246
207	43	PDT 3720		2000
208	43	PDT 3721		1802
209	43	PDT 3713		9000
210	43	PDT 3702		30000
211	43	PDT 3698		10480
212	43	PDT 3699		8200
213	43	Np 3703/4		3729
214	43	Np 3687/4		17489
215	15	De 100 a	4829	4829
216	15	De 749/1	1391	1391
217	15	De 748/1/23	772	772
218	15	De 748/1	479	479
219	15	De 100 b	1783	1783
220	15	De 718	1857	1857
221	15	De 719/2	2268	2268
222	15	De 100 c	1917	1917
223	15	De 671/1	418	418
224	15	De 670/2	495	495

225	15	Np 749/2		25275
226	15	Np 671/1		3271
227	15	NR 752/1		1060
228	15	De 748/1/24	95	427
229		NP 749/1		6456
230		CC 4351/2		1500
231		CI (statie de pompare)		63

Art.3 Se aproba completarea domeniului privat al comunei Rasova cu diferenta de teren pentru un numar de 11 imobile, dupa cum urmeaza:

Nr.crt.	Sector	Denumire	Suprafata masurata(mp)	Suprafata conf. HCL nr.34/2017	Diferenta
1	15	De 749	3802	2799	1003
2	15	De 748/2	1692	927	765
3	15	De 670/5	10366	6863	3503
4	15	De 734	3779	2056	1723
5	15	De 737/1	760	375	385
6	15	De 735	1750	1574	176
7	15	De 726	3593	1812	1781
8	15	De 722/1	1613	1387	226
9	15	De 696	732	641	91
10	15	De 696/1	233	120	113
11	15	De 676	200	120	80

Art.4 Se aproba insusirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Rasova, Judetul Constanta, conform Anexei 1, care face parte integranta din hotarare.

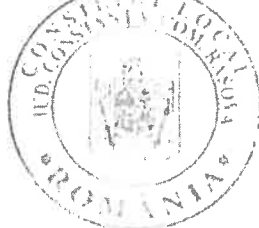
Art.5. Primarul impreuna cu compartimentele de specialitate ale primarului, vor duce la indeplinire prezenta hotarare.

Art.6. Secretarul comunei va face publica prezenta hotarare prin afisaj la locurile special amenajate si va comunica in termen prevederile acesteia : primarului comunei Rasova, Institutiei Prefectului-Judetul Constanta, precum si altor institutii si personae interesate.

Prezenta hotarare a fost adoptata cu un numar de 13 voturi pentru, ----voturi impotriva, ----voturi abtineri, din numarul total de 13 consilieri prezenti, consiliul local fiind alcatuit din 13 consilieri

Rasova : 30.10.2019

PRESEDINTE DE SEDINTA
CO. C. MIHAI DUMITRU



[Handwritten signature]

CONTRASEMNEAZA SECRETAR
CARA-DIMA MARIAN

[Handwritten signature]



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia

Nr. cerere 40828
Ziua 15
Luna 11
Anul 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103009 Rasova



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Constanta, Teren extravilan, UAT Rasova, Parcela CC 4351/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103009	1.500	Teren neimprejmit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103009-C1	Jud. Constanta, Teren extravilan, UAT Rasova, Parcela CC 4351/2	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 63 mp; S. construita desfasurata: 63 mp; Statie de pompare

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40828 / 15/11/2019	
Act Administrativ nr. 55, din 30/10/2019 emis de Primaria Rasova; Act Administrativ nr. 5956, din 13/11/2019 emis de Primaria Rasova:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA RASOVA, CIF:4514675	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	7.907
5	6	8.369
6	7	4.587
7	8	5.087
8	9	5.921
9	10	4.499
10	11	10.644
11	12	10.685
12	13	0.552
13	14	2.087
14	15	23.217
15	1	4.435

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
20-11-2019

Data eliberării,

____/____/____

21 NOV 2019

Asistent Registrator,
FLORENTINA DȘDE

(parafa și semnătura)

Referent,

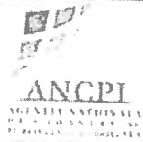
(parafa și semnătura)

CHIRANA
REFERENT



100076556116

Incheiere Nr. 40828 / 15-11-2019



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Medgidia**

Dosarul nr. 40828 / 15-11-2019
INCHEIERE Nr. 40828

Registrator: MADALINA IONESCU

Asistent: FLORENTINA DODE

Asupra cererii introduse de COMUNA RASOVA domiciliat in Loc. Rasova, Str Dunarii , Nr. 31, jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.55/30-10-2019 emis de Primaria Rasova;
- Act Administrativ nr.5956/13-11-2019 emis de Primaria Rasova;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 103009
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , domeniu privat mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea COMUNA RASOVA, sub B.1 din cartea funciara 103009 UAT Rasova;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA RASOVA
NAIDIN FLOREA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Medgidia, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

20-11-2019

21 NOV 2019

Registrator,

MADALINA IONESCU

(parafa si semnatura)

Asistent-Registrator,

FLORENTINA DODE

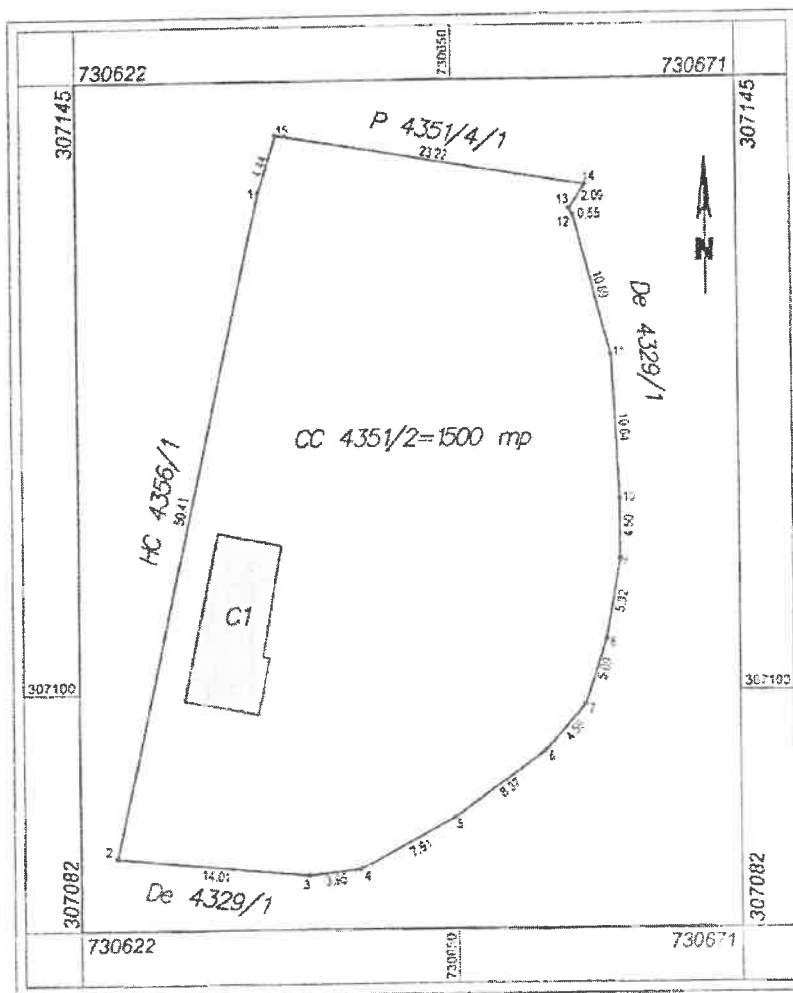
(parafa si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

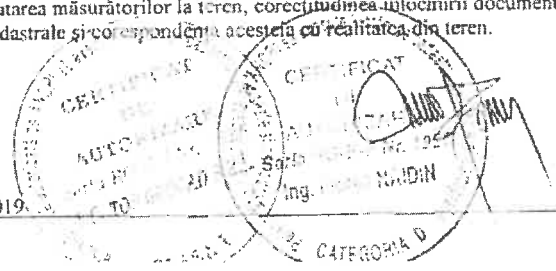
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
103009	1500	Extravilan, Rasova, Parcela CC 4351/2
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	RASOVA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
CC 4351/2	Curti construcții	1500	Teren extravilan neîmprejmuit
Total		1500	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	63	Statie de pompare (Supr.constr.desf.63 mp)
Total		63	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1500 mp			
Suprafața din act = 1500 mp			
<p style="text-align: center;">Executant: SC TOP GEOCAD SRL Ing. NAIDIN Florea</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.</p>		<p style="text-align: center;">Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnătura și parafă</p> <p style="text-align: center;">40828 11 9 NOV. 2019</p>	
Data: 13.11.2019		Data:	





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0432

Se acordă societății:

FLORION TRAINING SRL

Cu sediul în județul Constanța, cod unic de înregistrare 19203910

Data emiterii: 01. 01. 2020
Valabil până la: 31. 12. 2020

Președinte,
Sorin Adrian Petre



