

ROMNAIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL RASOVA

HOTARAREA NR.57

Privind vânzarea, prin licitație publică organizată potrivit legii, a unui imobil -statie de pompare si teren aferent - situat in extravilanul localitatii Rasova, Judetul Constanta, parcela CC 4351/2 aflat în proprietatea privata a U.A.T. Comuna Rasova, judetul Constanta

Consiliul Local al comunei Rasova, judetul Constanta, intrunit in sedinta ordinara in data de 15.06.2021, in baza Dispozitiei nr.65/11.06.2021 a primarului comunei Rasova, judetul Constanta Neamtu Mihalache
Având în vedere

- Proiectul de hotarare initiat de comisia nr.2 pe domenii de specialitate din cadrul C.L.Rasova
 - Avizul favorabil al comisiei nr.2 pe domenii de specialitate din cadrul C.L.Rasova
 - Referatul de aprobare al primarului comunei Rasova, domnul Neamtu Mihalache, cu privire la adoptarea hotararii consiliului local Rasova privind vânzarea, prin licitație publică organizată potrivit legii, a unui imobil -statie de pompare si teren aferent - situat in extravilanul localitatii Rasova, judetul Constanta aflate în proprietatea privata a U.A.T. Comuna Rasova
 - Raportul viceprimarului comunei Rasova, Poenaru Ion
- Avand in vedere ca imobilul este proprietatea Comunei Rasova, domeniu privat;

Potrivit :

- Raportului de evaluare nr.110/11.06.2021 întocmit de S.C.FLORION TRAINING S.R.L. , raport înregistrat la Primăria Comunei Rasova sub nr.3256/11.06.2021;
 - Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr.103009
- În temeiul prevederilor art.129, alin.2 lit.c, ale art.139 alin.3 lit.g și ale art.196 alin.1, alin.(1), lit.a) din ordonanta de Guvern nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

HOTARASTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică organizată potrivit legii, a imobilului - statie de pompare in suprafata de 63 mp si teren aferent in suprafata de 1500 mp - avand carte funciara 103009 situat în extravilanul localitatii Rasova, parcela CC4351/2, apartinand Domeniului Privat al U.A.T. Comuna Rasova , judetul Constanta.

Art.2. Castigatorul licitatiei stipulata la art.1, va suporta si cheltuielile ocazionate cu evaluarea imobilului in quantum de 500 lei, iar plata sumei se va face la casieria primarie Rasova si se va achita integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare.

Art.3. Plata contravalorii imobilului stipulat la art.1, se va face la casieria primariei Rasova sau prin ordin de plata in contul RO78TREZ23221390207XXXXX, dechis la Trezoreria Medgidia, beneficiar Comuna Rasova, Cod Fiscal 4514675, si se va achita de catre cumparator la curs BNR din data semnarii contractului. Plata se va efectua in lei .

Art.4 Contractul de vanzare-cumparare se vor incheia si se va autentifica la Biroul notarului public, iar U.A.T. Comuna Rasova va fi reprezentata legal in vederea perfectarii actelor de vanzare -cumparare de primarul comunei.

Art.5. Se aprobă studiul de oportunitate, conform **Anexei nr.1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă Caietul de sarcini conform **Anexei nr.2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă :

-Raportul de evaluare nr.110/11.06.2021. întocmit de S.C.FLORION TRAINING S.R.L.raport care constituie **Anexa nr.3** și care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Prețul de pornire a licitației pentru vânzarea imobilului - statie pompare in suprafata de 63 mp si teren aferent in suprafata de 1500 mp - este cel stabilit prin Raportul de evaluare. În acest sens, licitația va porni de la suma de 34.995 lei (fara TVA).

Art.9. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se va însărcina comisia de licitație, precum și comisia de contestații, care vor fi stabilite prin dispoziția primarului.

Art.10. 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 persoane 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: 15.06.2021

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONS. IVAN GEORGICĂ IONUȚ

CONTRASEMNEAZA SECRETAR GENERAL
CARA-DIMA MARIAN



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vanzarea, prin licitatie publica organizata potrivit legii, a unui imobil-statie de pompare si teren aferent –situat in extravilanul localitatii Rasova, judetul Constanta, parcela CC 4351/2, aflat in proprietatea privata a UAT Comuna Rasova.

Date generale-premizele studiului de oportunitate

Potrivit art.363, alin. (4), din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Rasova stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Rasova intenționează să vândă prin licitație publica:

-imobilul- stăție de pompare în suprafața de 63 mp și teren aferent în suprafața de 1500 mp, având carte funciara 103009, situat în extravilanul localității Rasova, parcela CC4351/2, aparținând Domeniului Privat al U.A.T. Comuna Rasova, județul Constanta.

Prin vânzarea imobilului, Primăria comunei Rasova urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Scopul în care Primăria comunei Rasova organizează licitația publică pentru vânzarea terenului este ca adjudecatorul licitației publice să investească în obiective care să creeze locuri de muncă, să asigure o dezvoltare durabilă și să influențeze în mod benefic atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, să promoveze turismul în comună și în zonă.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:
Imobile (terenuri și construcții) situate în comuna Rasova, județul Constanta
Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Rasova.
- Persoana juridică care îl administrează:
Imobilul care se propune a fi vândut se află în proprietatea privată a U.A.T. Comuna Rasova, județul Constanta.
- Titlul juridic în baza căruia este deținut:
Imobilul aparține domeniului privat al comunei Rasova, conform:
 - Hotărârea Consiliului Local al comunei Rasova nr. 55/30.10.2019 privind trecerea unor imobile în domeniul privat al comunei Rasova
- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Rasova.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobil (teren) situat în comuna Rasova, județul Constanta

1912

1

2

1912

Imobilul –statie de pompare in suprafata de 63 mp si teren aferent in suprafata de 1500 mp, avand carte funciara 103009, situat in extravilanul localitatii Rasova, parcela CC4351/2, apartinand Domeniului Privat al U.A.T. Comuna Rasova, judetul Constanta.

- Extrasul de Carte Funciara al imobilului care se scoate la licitatie în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.
- Date și condiții urbanistice:
Imobilul este situat în extravilanul localitatii Rasova, judetul Constanta.
- Activitățile - terenul poate fi valorificat pentru activități precum: desecare terenuri agricole , irigare terenuri agricole, etc.
- **Elemente economice**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a comunei Rasova
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă ;
- asigurarea unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții în comună și în zonă
- atragerea la bugetul local al comunei Rasova de venituri
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale Rasova, precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acestora.

Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecatar a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- Crearea de locuri de muncă;
- Atragerea de venituri la bugetul local al comunei Rasova
- Atragerea de alte investitii in comuna si in zona

Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare

Prețul de pornire a licitației pentru vânzarea a imobilului-statie de pompare în suprafata de 63 mp si teren aferent in suprafata de 1500 mp este cel stabilit prin Raportul de evaluare.

În acest sens, licitația va porni de la suma de 34.995 lei (fara TVA).

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi **licitație publică cu strigare**

Date referitoare la procedura de vânzare

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local la comunei Rasova ;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru imobilul-statie de pompare si teren aferent;
- garanția de participare ce va fi depusă sau constituita prin scrisoare de garanatie bancara în vederea participării la licitația publică va fi in valoare de ____% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare
- la ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei;
- Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea imobilului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 45 de zile.

CAIET DE SARCINI

I OBIECTUL LICITATIEI

Vanzarea prin licitatie publica organizata potrivit legii, a unui imobil-statie de pompare si teren aferent-situat in extravilanul localitatii Rasova, judetul Constanta, parcela CC4351/2, aflat in proprietatea privata a U.A.T. Comuna Rasova, judetul Constanta.

Pretul de pornire la licitatie este cel stabilit de evaluatorul autorizat si anume;

-pretul de pornire a licitatiei pentru vanzarea a unui imobil-statie de pompare in suprafata de 63 mp si teren aferent in suprafata de 1500 mp este cel stabilit prin Raportul de evaluare. In acest sens, licitatia va porni de la suma de 34.995 lei.

Pasul de licitatie va fi de 50 lei

II CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

La licitatie se pot inscrie persoane fizice si juridice, care depun, urmatoarele documente:

- 1.-Cerere de inscriere pentru imobil-statie de pompare si teren aferent
- 2.-Certificat de atestare fiscala eliberat din localitatea in care isi desfasoara activitatea si de unde au sediul social prin care sa se faca dovada ca nu figureaza ca debitori la bugetul local si bugetul de stat.
- 3.-Certificat inmatriculare inregistrat la registrul comertului si statutul societate, in cazul persoanelor juridice.
- 4.-Achitarea taxei de 10 lei , pentru caietul de sarcini, la caseria primariei comunei Rasova.
- 5.-Depunerea unei garantii de participare la licitatie de ____ din valoarea de pornire, la casieria primariei comunei Rasova.
- 6.- Licitatia va avea loc in termen de 10 zile calendaristice de la data publicarii si aducerii la cunostinta publica,
7. Licitatia va avea loc si se va sustine cu conditia ca la licitatie sa se prezinte si sa participe minimum doi licitatori (oferantii).
- 8.-Termenul limita de inscriere la licitatie este cu 3(trei) zile inainte de ziua cand este stabilita data licitatiei.
- 9.-Garantia se pierde in cazul in care, castigatorul licitatiei nu se prezinta in vederea perfectarii contractului de vanzare-cumparare, in termen de 30 zile de la data adjudecarii licitatiei.
- 10.- Participantii la licitatie vor face dovada ca nu au debite restante fata de bugetul local (sa nu fie debitor la primaria comunei Rasova).
- 11.-In cazul cand nu sunt indeplinite conditiile de desfasurare a licitatiei (minim 2 ofertanti) sau nu este declarat nici un castigator, aceasta se repeta la interval de 7 zile calendaristice, o singura data. La al doilea termen al licitatiei, daca se prezinta un singur ofertant, acesta va adjudeca la pretul de pornire . In caz de neadjudecare se vor relua procedurile de licitatie.

III ORGANIZAREA LICITATIEI

- se prezinta caietul de sarcini (conditii de participare);
 - se face prezenta prin legitimare sau delegatie in original semnata si stampilata.
 - se intreaba daca sunt obiectiuni asupra caietului de sarcini;
 - se aduce la cunostinta pretul de pornire si pasul de strigare
- 1.Licitatia este publica, deschisa, cu strigare.
 - 2.Adjudeca obiectul licitatiei persoana juridica sau fizica care ofera pretul cel mai mare
 - 3.Prezenta celor inscrisi la licitatie este obligatorie.Cei care nu se prezinta in ziua,ora si locul stabilit pentru licitatie vor pierde garantia depusa.

4.Participantii la licitatie pot depune contestatie in termen de 5 zile, de la adjudecarea licitatiei.

IV OBLIGATIILE ORGANIZATORULUI LICITATIEI

1.Punerea la dispozitie a documentatiei de evaluare a bunurilor, in baza careia s-a stabilit pretul de pornire la licitatie.

2.Sa predea bunurile la data semnarii contractului de vanzare-cumparare pe baza de proces verbal

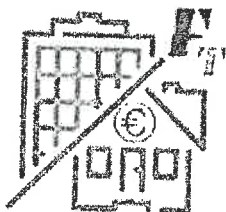
V OBLIGATIILE CASTIGATORULUI LICITATIEI

1. Sa se prezinte in termen de 30 zile de la adjudecare impreuna cu primarul comunei Rasova la birou notarial public in vederea perfectarii, incheierii si autentificarii contractului de vanzare-cumparare.
2. In caz de neprezentare a castigatorului licitatiei, in termenul stabilit pentru semnarea contractului de vanzare-cumparare, contractul se va atribui urmatorului ofertant, daca mai este interesat ,iar in cazul in care si acesta va refuza,se va organiza o noua licitatie.
3. Garantia depusa de castigatorul licitatiei se va restitui acestuia dupa perfectarea contractului de vanzare-cumparare la notariat.
4. Pretul de vanzare adjudecat in urma licitatiei se va achita, conform procesului verbal de adjudecare, dupa care se va incheia contractul de vanzare cumparare la notariat.
5. Ceilalti participanti la licitatie isi pot retrage garantia dupa 30 zile de la data tinerii licitatiei.
6. Taxele notariale percepute de catre biroul notarial public, referitoare la perfectarea ,incheierea si autentificarea contractului de vanzare-cumparare vor fi suportate de catre castigatorul licitatiei.

VI CLAUZE SPECIALE

Adjudecatarul licitatiei are urmatoarele obligatii:

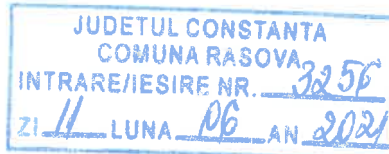
- Sa respecte prevederile Legii nr.50/2001, privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Sa respecte prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul , cu modificarile si completarile ulterioare.



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. 110 / 11.06.2021



RAPORT DE EVALUARE

Stație de pompare și teren aferent

Parcela CC 4351/2, comuna Rasova
Domeniul privat al Comunei Rasova

Stabilirea valorii de piață

Client	Comuna Rasova
Utilizator Desemnat	Consiliul Local al Comunei Rasova
Adresa	Comuna RASOVA, str. Dunării nr. 31, jud. Constanța
Evaluator	S.C. FLORION TRAINING S.R.L.
Data Raportului	11.06.2021
Valoare piață proprietate	7.113 EURO echivalent 34.995 LEI

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: **Stație de pompare și teren aferent
Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2**

Client: **Comuna Rasova**

Utilizator desemnat: Consiliul Local al Comunei Rasova

Executant: **S.C. FLORION TRAINING S.R.L.**

Iunie 2021

Constanța, 11.06.2021

Către Comuna Rasova,

Ca urmare a achiziției publice cu nr. DA28176703 din 11.06.2021, vă transmitem Raportul de evaluare cu nr. 110/11.06.2021 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 2020 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru vânzarea imobilului.*

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 11.06.2021.

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

**Valoarea de piață Stație de pompare Rasova este de
7.113 EURO echivalent 34.995 LEI
fără TVA**

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR

Ing. Oncioiu Florin Razvan



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea raportului

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării.....	10
1.1. Identificarea și competența evaluatorului. Conflicte de interese	10
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	11
1.3. Scopul evaluării.....	11
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării	11
1.5. Tipul și premisa valorii	11
1.6. Moneda raportului.....	11
1.7. Data evaluării	12
1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	12
1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	13
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	14
1.11. Taxare.....	15
1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	16
1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România	16
1.14. Descrierea raportului de evaluare	17
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.....	20
2.5. Descrierea construcțiilor	21
2.6. Date privind impozitele și taxele	22
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	22
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare.....	23
3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare	24
3.2. Delimitarea pieței	24
3.3. Analiza cererii	24
3.4. Analiza ofertei.....	25
3.5. Interacțiunea cererii cu oferta	25
3.6. Previțiunea absorbției subiectului cu aria pieței.....	25
3.7. Date de piață semnificative	26
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare.....	27
Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare	28
5.1. Abordarea prin piață.....	28
5.2. Abordarea prin cost	31
5.2.1. Stabilirea valorii de înlocuire a mijloacelor fixe de evaluat.....	31
5.2.2. Estimarea deprecierilor	33
5.2.3. Valorile evaluate ale mijloacelor fixe	33
5.3. Abordarea prin venit	33
Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	35
Declarație de conformitate	37

ANEXE

1. Tabele 5.2.1. Evaluarea mijlocului fix.
2. Localizare proprietate.
3. Poze proprietate.
4. 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;
 - Adresa nr. 3226/10.06.2021 emisă de Comuna Rasova pentru actualizarea raportului de evaluare.
5. Documente calificare evaluator – Autorizație membru corporativ valabilă 2021, 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 2021, 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 *UAT Comuna Rasova* cu sediul în Comuna Rasova, str. Dunării nr. 31, jud. Constanța, și Utilizatorul desemnat este *Consiliul Local al Comunei Rasova*.

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 2020 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pentru vânzarea imobilului.*

Identificarea activelor: Proprietatea evaluată este reprezentată de *Stație de pompare în suprafață construită 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: 11.06.2021

Ipozeze speciale: Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării. 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 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, 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 prin adresa 3226/10.06.2021, 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 fără îmbunătățiri.

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 mijloacele fixe ce aparțin Domeniului public al Comunei Rasova se realizează din autostrada A2, până în orașul Cernavodă după care accesul se face pe DJ 223 până în localitatea Cochirleni. 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.

În urma analizei informațiilor utilizate pentru estimarea valorii proprietății, am considerat că, prin prisma credibilității, relevanței și adecvării informațiilor utilizate, abordarea prin cost satisface cel mai bine aceste cerințe. Astfel, am adoptat valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net ca valoare de piață a proprietății, aceasta fiind la data evaluării, 11.06.2021:

**Valoarea de piață Stație de pompare Rasova este de
7.113 EURO echivalent 34.995 LEI**



Mențiuni:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice precizate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu conține TVA.

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



Întocmit

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI – Membru Titular ANEVAR
Ec. Cristian Patache

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Răzvan



CERTIFICAREA VALORII

Subsemnații, evaluator autorizat ing. Oncioiu Florin Răzvan și evaluator autorizat 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 altă 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.
- datele contabile au fost puse la dispoziție de către beneficiar, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte și complete;
- 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 2020*, respectiv SEV 100 – Cadru general (IVS cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; 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 verficator 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 2021

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI – Membru Titular ANEVAR
Ec. Cristian Patache

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Razvan



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului. Conflicte de interese

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 0341-401933, mobil 0744-381712
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 2021, cu asigurare nr. 34345/11.12.2020 la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. – nivel de asigurare 250.000 EURO.

Evaluatorul este **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 2021, cu asigurare nr. 34347/11.12.2020 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 2021 cu nr. 35306/ 04.01.2021 la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A. – nivel de asigurare 10.000 EURO.

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații 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 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, EXIMBANK Constanța, S.C. AGROMECH 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. 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, COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA PORTURILOR MARITIME Constanța, PRIMĂRIA Murfatlar, PRIMĂRIA Năvodari, PRIMĂRIA Poarta Albă, PRIMĂRIA Cerchezu, PRIMĂRIA Silișteea, PRIMĂRIA Agigea, PRIMĂRIA Ciobanu, PRIMĂRIA Istria, PRIMĂRIA Rasova, etc.

Confirmăm pe această cale că evaluatorii au experiența relevantă în ceea ce privește evaluarea acestui tip de proprietate și această locație și că sunt calificați pentru scopul acestei evaluări. Statutul nostru este de evaluatori externi și independenți, conform definițiilor SEV.

Nu avem cunoștință de vreun conflict de interese, fie referitoare la proprietate, fie referitoare la Client, care să ne împiedice să vă livrăm o evaluare independentă a proprietății conform Standardelor.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul este *UAT Comuna Rasova*, cu sediul în Comuna RASOVA, str. Dunării nr. 31, jud. Constanța.

Prezentul raport de evaluare este destinat Utilizatorului desemnat *Consiliul Local al 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 2020 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, pentru vânzarea imobilului.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Proprietatea evaluată este reprezentată de *Stație de pompare în suprafață construită 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 și premisa valorii

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, „*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*”.

1.6. Moneda raportului

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 **11.06.2021**, lei/USD respectiv **4,9202 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.

1.7. Data evaluării

Data evaluării, convenită cu beneficiarul și înscrisă în contractul de execuție a Raportului de evaluare, este 11 iunie 2021.

1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Clientul ne-a pus la dispoziție date referitoare la drepturile de proprietate, utilizare, urbanism și altele similare. Am considerat aceste informații a fi complete și corecte pentru scopul evaluării. În cazul în care aceste informații se dovedesc a fi incorecte și incomplete, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea în consecință.

Am analizat copii ale actelor de proprietate și a altor documente legale referitoare la proprietate, iar evaluarea noastră se bazează pe ipoteza că nu există restricții sau obligații neobișnuite sau oneroase atașate acestora și că acestea au un titlu de proprietate marketabil.

Documentele puse la dispoziție de către Client sunt copii în format fizic sau electronic ale documentelor originale. Nu am efectuat verificări referitoare la autenticitatea acestora și am indicat, acolo unde este cazul, orice neconcordanță sau diferență, inclusiv dar nu limitându-ne la erori de dactilografare, documente expirate, etc.

În vederea identificării proprietății evaluatorul a verificat și consultat următoarele documente prezentate în anexe: *Hotărârea Consiliului Local nr. 55 privind aprobarea 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 Comunei 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.

1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

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 – **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 (preturi, 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, www.directproprietar.ro etc;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție - Cataloage „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale” IROVAL 2010, „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale”, IROVAL 2009 actualizate prin catalogul “Indici de Actualizare Costuri de Reconstrucție - Costuri de Înlocuire Clădiri Rezidențiale, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” și „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, structuri MiTek și Construcții speciale”, IROVAL 2014, cu indici de actualizare 2020-2021 conținând TVA 19%.

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

- Domeniul juridic:

- evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate. În consecință, evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind situația juridică, a suprafețelor și considerațiilor privind titlul de proprietate, ca informații extrase din documente puse la dispoziție de către terți;
 - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție și anexate în copie. Unde a fost necesar, am folosit mijloace publice pentru a estima fracțiuni sau rații ale proprietății, indicând acest lucru după cum era cazul, în raport. În cazul în care seturi de documente diferite indică date diferite referitoare la aceeași proprietate, am folosit cea mai recentă sau cea mai relevantă/ pertinentă sursă;
 - 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;
 - nu s-a efectuat nicio investigație și nici nu am contractat un studiu care să stabilească dacă există sau nu forme de contaminare, și nici nu suntem la curent cu derularea unui astfel de studiu pregătit de un specialist în domeniu referitor la proprietate și împrejurimi. Nu am facut nici o investigație detaliată asupra utilizărilor trecute și prezente ale proprietății și ale proprietăților înconjuratoare;
 - în concluzie, în scopul evaluării, am presupus că proprietatea nu a fost contaminată cu substanțe poluante într-o măsură în care să-i afecteze valoarea. Oricum, în situația în care această ipoteză este incorectă, valorile raportate în acest raport pot fi diminuate în consecință;
- 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;
 - se presupune ca dreptul de proprietate este real și tranzacționabil, proprietatea imobiliară fiind evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, fără a fi grevată de sarcini, litigii sau interdicții de orice natură. Orice alocări ale valorii pe componente pot fi luate în considerare exclusiv dacă sunt fundamentate și descrise în acest raport, oricare alte împărțiri fiind considerate irelevante și neangajând în nici un fel responsabilitatea evaluatorului;
 - *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 prin adresa 3226/10.06.2021, 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 fără îmbunătățiri.*

1.11. Taxare

- Conform legislației în vigoare, plata TVA este obligatorie pentru toate entitățile, fiind însă diferențiat modul în care această taxă poate fi recuperată sau dedusă. Companiile care sunt plătitoare de TVA pot deduce această taxă conform unor mecanisme specifice, în timp ce această taxă, deși este plătită de către persoane fizice și anumite companii, nu este deductibilă. Astfel, TVA-ul va fi tratat în acest raport de evaluare în funcție de tipul proprietății și a proprietarului/ cumpărătorului, nefiind inclus în valoarea de piață, exceptând situația în care, în mod explicit, acest lucru este menționat în cuprinsul raportului.
- Regimul de taxare aferent transferului proprietății este bazat pe anumite criterii ce țin cont de informații (cum ar fi perioada de deținere a unei proprietăți, etc.) care nu sunt, în multe dintre cazuri, disponibile în cazul comparabilelor. Mai mult, în cazul tranzacțiilor unor proprietăți la nivel instituțional, este frecvent întâlnită situația SPV-urilor (Vehicule pentru Scopuri

- Speciale), unde tranzacțiile cu proprietăți sunt făcute sub forma transferului de acțiuni, fără a se schimba proprietarul și, în concluzie, nu se pune problema taxelor de transfer de proprietate.
- În concluzie, nu am considerat că valoarea tranzacției este afectată de aceste taxe.

1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

- 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;
- Orice terță parte care va utiliza acest raport o va face pe propria răspundere. 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;
- Posesia unei copii a acestui raport, indiferent de sursă, nu implică dreptul deținătorului de publicare și de mediatizare a acestuia;
- 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.

1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România

Evaluatorul declară că Raportul de evaluare este conform cu *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020*, respectiv SEV 100 – Cadru general (IVS cadrul general); SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102); SEV 103 – Raportare (IVS 103); SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104); SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, 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".

1.14. 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 COMUNA RASOVA având la bază informațiile puse 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.

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 și premisa valorii
- 1.6. Moneda raportului
- 1.7. Data evaluării
- 1.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 1.9. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea
- 1.10. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.11. Taxare
- 1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului
- 1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România
- 1.14. 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. Abordarea prin piață

5.2. Abordarea prin cost

5.3. Abordarea prin venit

Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.

Declarația de conformitate.

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 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.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu sunt bunuri mobile care se evaluează.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

sursa: www.comune.ro și wikipedia

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României.

La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe). La Sud este mărginit de frontiera de stat româno-bulgară ce traversează Podișul Dobrogei de Sud între Ostrov (la vest) și Vama Veche (la est). La Vest - fluviul Dunărea desparte județul Constanța de județele Călărași, Ialomița și Brăila, curgând de-a lungul malului înalt al Dobrogei. La Est - între Gura Portița și localitatea Vama Veche, podișul dobrogean, este scăldat de apele Mării Negre. De la linia țărmului spre larg, 12 mile marine (echivalent cu 22 km), se întinde zona apelor teritoriale românești stabilite conform convențiilor internaționale. 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 - Constanta, 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 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 și 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 străzi interioare localităților pietruite; accesul se face cu mijloace de transport auto; vârsta construcțiilor în zonă este mai mare de 50 ani; utilități edilitare: energie electrică și rețea apă; nivel de dezvoltare lent; economia zonei în ușoară dezvoltare; somajul 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 din foraje proprii.

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 (lemn 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 antenele principalelor companii: Vodafone, Orange, Telecom.

2.5. Descrierea construcțiilor

Descrierea construcțiilor este prezentată detaliat, astfel:

▪ Stație de pompare C1;

- 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 chesoanc

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 mucegaiul. Stația de pompare a fost branșată 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;

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 terenuri extravilane cu caracteristici 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.

-3,9% Creștere PIB
De la 4.1% în 2019

2,1% Rata inflației
De la 3.8% în 2019

4,9% Rata șomajului
De la 3.9% în 2019

607 EUR Salariul mediu net
280-EUR
Salariul minim net

2.03% ROBOR 3 LUNI

Pandemia COVID-19 a avut un puternic impact negativ asupra economiei globale pe parcursul anului 2020, cu o scădere a PIB de 6,4% în EU-27. Comparativ cu media UE, România a înregistrat o scădere de 3,9% a PIB. Starea de urgență instaurată în perioada martie-mai precum și măsurile restrictive impuse de oficialități au cauzat o contribuție negativă la creșterea PIB a unor sectoare economice importante precum agricultura, sectorul industrial sau HORECA.

Conform Alexandra Smedoiu, Partener Servicii Fiscale și Lider al Serviciilor de Consultanță pentru Sectorul Imobiliar, Deloitte România: „Criza atipică generată de pandemia de COVID-19 afectează în mod diferit sectoarele economiei, comparativ cu evenimentele care au generat, în trecut, recesiune. „Înainte de pandemia de COVID-19, piața imobiliară comercială se afla într-o poziție bună, comparativ cu perioada de încetinire a creșterii economice din 2008. Liderii din domeniu care au participat la un studiu global derulat de Deloitte în vara anului 2020 se așteptau la o

creștere a investițiilor în domeniu în acest an.

Însă, din a doua săptămână a lunii martie, când epidemia de COVID-19 a fost declarată pandemie, piețele financiare au scăzut brusc, iar domeniul imobiliar ... a fost afectat imediat, în special ca urmare a deciziilor autorităților de a închide numeroase activități.

Același lucru s-a întâmplat și pe piața imobiliară din România, unde închiderea marilor centre comerciale a pus presiune pe lichiditățile proprietarilor de clădiri și pe veniturile chiriașilor, iar măsurile care au urmat, cum ar fi cea privind amânarea plății chiriilor, au adus modificări suplimentare semnificative în echilibrul comercial dintre cele două părți.

O estimare privind revenirea la normalitate și în ce va consta aceasta este imposibil de avansat, dar se pot analiza, pe baza datelor existente, provocările și perspectivele în acest domeniu, afectat în mod direct de restricțiile impuse, de schimbarea bruscă a modului de desfășurare a activității în întreaga economie și a stilului de viață al populației”.

Conform previziunilor de iarnă ale Comisiei Europene, se așteaptă ca în următoarele 12 luni economia României să își revină treptat, cu o creștere a PIB de 3,8% în 2021. Cu toate acestea, nivelul ridicat de incertitudine în care se află atât economia globală cât și cea locală, creșterea este strâns

legată de eficacitatea programelor de vaccinare și a altor măsuri sanitare menite să rezolve criza actuală. Măsurile de sprijin ale UE precum și politicile interne aplicate în perioada imediat următoare vor fi cruciale în asigurarea unei reveniri line a economiei. Cu toate acestea, o recuperare completă nu este prevăzută mai devreme de 2022, în condițiile în care criza sanitară va fi ținută sub control.

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 viță 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 preturi, pe o piață data, 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 puține oferte de vânzări proprietăți similare în zone diferite cu cele evaluate, cu caracteristici 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 intersecționează 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/tipurile 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.

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

Nu există informații de piață privind tranzacții cu proprietăți de tipul celei evaluate (stație de pompare).

3.7. Date de piață semnificative

Din analiza de piață efectuată s-a observat că în zona analizată, prețul terenurilor extravilane oferite pentru vânzare variază între 0,5 – 0,53 Euro/mp.

Nr. crt.	Specificație	Proprietatea evaluată	Teren 1	Teren 2	Teren 3
1	Preț tranzacționare (RON/mp)	?	2,6	2,5	2,6
2	Preț tranzacționare (EURO/mp)		0,53	0,50	0,52
3	Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
6	Drepturi de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
9	Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar
15	Condiții de piață	11.06.2021	10.06.2021	28.05.2021	10.05.2021
18	Localizare	Rasova	Seimeni	Deleni	Saligny
21	Suprafața	1.500,00	94.000,00	27.000,00	25.000,00
24	Tip teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
27	Destinație	curți construcții - industrial - agricole	agricol	agricol	agricol
30	Construcție pe teren	Da - la cea mai buna utilizare	nu	nu	nu
33	Utilități	nu	nu	nu	nu

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 cea 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 aceea 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 2020 – 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 metodele de mai sus se bazează pe date de piață.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, **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. Abordarea prin piață

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 construcție și teren nu a putut fi evaluată prin comparație deoarece nu au fost identificate comparabile similare din punct de vedere fizic și cu aceleași caracteristici și dotări.

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

Comparația de piață este realizată 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)	?	2,6	2,5	2,6
2	Preț tranzacționare (EURO/mp)		0,53	0,50	0,52
3	Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
4	Marja de negociere 1 (%)		-12%	-12%	-12%
	Valoarea marja de negociere 1 (EUR)		-0,06	-0,06	-0,06
5	Preț de vânzare corectat		0,47	0,44	0,46
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		0,47	0,44	0,46
9	Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar
10	Ajustări 3 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 3 (EUR)		0	0	0
11	Preț corectat		0,47	0,44	0,46
12	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
13	Ajustări 4 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 4 (EUR)		0	0	0
14	Preț corectat		0,47	0,44	0,46
15	Condiții de piață	11.06.2021	10.06.2021	28.05.2021	10.05.2021
16	Ajustări 5 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 5 (EUR)		0	0	0
17	Preț corectat		0,47	0,44	0,46
18	Localizare	Rasova	Seimeni	Deleni	Saligny
19	Ajustări 6 (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoarea ajustării 6 (EUR)		0	0	-0,07
20	Preț corectat		0,40	0,37	0,39
21	Suprafața	1.500,00	94.000,00	27.000,00	25.000,00
22	Ajustări 7 (%)		15%	15%	15%
	Valoarea ajustării 7 (EUR)		0	0	0
23	Preț corectat		0,46	0,43	0,45
24	Tip teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
25	Ajustări 8 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 8 (EUR)		0	0	0
26	Preț corectat		0,46	0,43	0,45
27	Destinație	curți construcții - industrial - agricole	agricol	agricol	agricol
28	Ajustări 9 (%)		20%	20%	20%
	Valoarea ajustării 9 (EUR)		0,09	0,09	0,09
29	Preț corectat		0,55	0,52	0,54
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		0,55	0,52	0,54
33	Utilități	nu	nu	nu	nu
34	Ajustări 11 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 11 (EUR)		0	0	0
35	Preț corectat		0,55	0,52	0,54

36	Ajustări totale nete		0,02	0,02	0,02
37	Ajustări totale nete ca % preț		3%	3%	3%
38	Ajustări totale brute		0,221	0,208	0,216
39	Ajustări totale brute ca % preț		41,6%	41,6%	41,6%
40	Număr ajustări		3	3	3
41	Valoarea unitară activ (EURO/mp)	0,52			
42	Valoarea unitară activ (LEI/mp)	2,54			
43	Valoare teren (EURO)	774			
44	Valoare teren (LEI)	3.809			

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

Valoarea terenului extravilan situat în comuna Rasova, Parcela CC 4351/2, considerat liber/neocupat prin metoda comparației directe de piață este de 774 EURO, echivalent 3.809 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 Seimeni, suprafață 94.000 mp; data anunț 10.06.2021, ID anunț: -; www.imobiliare.ro, contact telefonic 11.06.2021 agent imobiliar (Re/Max properties) Petru Ilieș, nr. telefon 0736.386.337.

Comparabila 2: Teren extravilan arabil, situat în Deleni, suprafață 27.000 mp; data anunț 28.05.2021, ID anunț: 215973251; www.olx.ro, contact telefonic 11.06.2021 persoană fizică Breuscan Amelia, nr. telefon 0722.332.256.

Comparabila 3: Teren extravilan arabil, situat în Saligny, suprafață 25.000 mp; data anunț 11.06.2021, ID ofertă: 7808627; www.lajumate.ro, contact telefonic 10.06.2021 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 piață specifică este de 12%, astfel, prețurile la oferte pentru comparabilele C1, C2 și C3 se ajustează în minus cu 12%;

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 mai - iunie 2021: *condițiile fiind similare nu se aplică ajustări;*

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 (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemănătoare). *Comparabilele 1,2 și 3 fiind amplasate în zone diferite(mai bune) față de proprietatea evaluată se aplică ajustare negativă de 15% (conform analizei de piață prețul pe mp este diferit cu aproximativ 15%);*

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 un 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 (studind informații de piață din zone similare pentru terenuri ocupate de ferme de animale, se observă ca terenurile au o depreciere de cca 20%, 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	11.06.2021	11.06.2021	11.06.2021
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. Abordarea prin cost

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.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluare construcțiilor sunt: *metoda comparațiilor unitare; metoda costurilor segregate și metoda devizelor.*

Accastă 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, comerciale și agricole. Construcții speciale” IROVAL 2010; „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale”, IROVAL 2009; „Costuri de reconstrucție – Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și construcții speciale” IROVAL 2014, cu indici de actualizare 2020-2021, care conțin TVA 19%, având ca autor pe Corneliu Schiopu.

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.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, metoda CÎN este recomandată pentru tipul de proprietate în stare de ruină, demolabilă, deoarece celelalte metode nu se pot aplica în lipsa funcționalității construcției.

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)			141.313,60
	din care: - structura 7SCLISPI	63,00	1.410,90	88.886,70
	- finisaj hala FINSCLISPI	63,00	515,50	32.476,50
	- inst. el.ELSCLISPI	63,00	89,90	5.663,70
	- instalații sanitare SASCLISPI	63,00	28,90	1.820,70
	- uși duble de acces	1,00	697,60	697,60
	- acoperis tip terasa necirculabila	63,00	186,80	11.768,40
4	Corecții totale (LEI)			-4.946,0
	din care: Corectie distanta			1,00
	Corectie manopera			0,9650
5	Valoarea corectată (lei)			136.367,6
6	Deprecierea totală (%)	pondere	uz.	72,79
	- deprecierea fizică			65,98
	din care: - structura si inchideri	63	60	38,04
	- învelitoare	8	65	5,41
	- finisaje	23	75	17,24
	- instalații	5	100	5,30
	- deprecierea funcțională		0	0,00
	- deprecierea externă		20	20,00
7	Valoarea estimată de evaluator cu TVA (LEI)			37.111
8	Valoarea estimată de evaluator fără TVA (LEI)			31.186
9	Valoarea estimată de evaluator fără TVA (EURO)			6.338
10	Valoarea unitară fără TVA (LEI)			495
11	Valoarea unitară fără TVA (EURO)			101

12	Curs leu/EUR	11.06.2021	4,9202
----	--------------	------------	--------

* anul este cu aproximație în lipsa informațiilor de la proprietar

Evaluarea prin metoda costului de înlocuire net duce la o valoare a construcțiilor de 31.186 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 (uzura) 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 anexe*;
- *Deprecierea (neadecvare) funcțională* este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, cheltuieli de capital sau de funcționare excedentare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul - *nu se aplică*;
- *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 re tehnologizare sau a influenței altor factori externi ce afectează valoarea - *20% - clădirea necesită lucrări de renovare și modernizare pentru a putea fi folosită conform destinației.*

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. Abordarea prin venit

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 de a transforma aceste venituri într-o indicație asupra proprietății prin metode 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) capitalizarea directă 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:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{rata de capitalizare}} \quad c = a - g; \quad a = R_f (1 + \text{Prima de risc})$$

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 **abordării prin piață**, 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. *Datorită specificului construcției, nu au fost identificate informații de piață privind tranzacții certe și identificabile cu comparabile similare și metoda nu a putut fi aplicată la determinarea valorii. Metoda a putut fi aplicată la determinarea valorii terenului pentru a putea determina valoarea mijlocului fix prin CIN.*
- În cazul **abordării prin cost** este recomandată în cazul unei proprietăți cu scop de locuire 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 determinarea valorii.*
- La **abordarea prin venit**, 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 la determinarea valorii.*

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

În urma analizei informațiilor utilizate pentru estimarea valorii proprietății, am considerat că, prin prisma credibilității, relevanței și adecvării informațiilor utilizate, abordarea prin cost satisface cel mai bine aceste cerințe. Astfel, am adoptat valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net ca valoare de piață a proprietății, aceasta fiind la data evaluării, 11.06.2021:

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	C1	0,00	63	63	0	31.186	31.186
2	Teren aferent constructii		1.500,00	0	0	3.809	0	3.809
	Total proprietate		1.500,00	63,00	63,00	3.809	31.186	34.995

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	
	nr plan	mp	mp	mp	LEI	EURO	LEI	EURO	LEI	EURO	
1	Staic pompare	C1	0,00	63	63	0	0	31.186	6.338	31.186	6.338
2	Teren aferent construcții		1.500,00	0	0	3.809	774	0	0	3.809	774
	Total proprietate		1.500,00	63,00	63,00	3.809	774	31.186	6.338	34.995	7.113

Valoarea de piață Stație de pompare

Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2:

7.113 EURO echivalent 34.995 LEI

fără TVA

Mențiuni:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice precizate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu conține TVA.

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



Întocmit

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI – Membru Titular ANEVAR
Ec. Cristian Patache

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Răzvan



Declarație de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, precizăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul deontologic și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV 2020 respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

ONCIOIU FLORIN RĂZVAN

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR



Nr. crt.	Denumire	Suprafață			Valoarea prin metoda CjN						Valoarea evaluată					
		S. teren mp	Sc mp	Sc. desf. mp	Teren LEI	Construcție LEI	Proprietate LEI	Teren LEI	Construcție LEI	Proprietate LEI	Teren LEI	Construcție LEI	Proprietate LEI	Teren EURO	Construcție EURO	Proprietate EURO
1	Stăte pompare	0,00	63	63	0	31.186	31.186	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Teren aferent construcții	1.500,00	0	0	3.809	0	3.809	3.809	0	0	0	3.809	0	0	774	774
	Total proprietate	1.500,00	63,00	63,00	3.809	31.186	34.995	3.809	31.186	34.995	3.809	31.186	0	6.338	774	7.113

Anexa 1 - Tabel 5.2.1.

Statie de pompare - Rasova

Metoda CÎN - Clădiri industriale - Corneliu Șchiopu - pag 86, Anexe gospodărești - pag 57 și Clădiri cadre metalice - pag 101, actualizate cu indici 2020 - 2021

Nr Plan C1

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)			141.313,60
	din care: - structura 7SCLISP1	63,00	1.410,90	88.886,70
	- finisaj hala FINSCLISP1	63,00	515,50	32.476,50
	- inst. el.ELSCCLISP1	63,00	89,90	5.663,70
	- instalatii sanitare SASCLISP1	63,00	28,90	1.820,70
	- usi duble de acces	1,00	697,60	697,60
	- acoperis tip terasa necirculabila	63,00	186,80	11.768,40
4	Corecții totale (LEI)			-4.946,0
	din care: Corectie distanta			1,00
	Corectie manopera			0,9650
5	Valoarea corectată (lei)			136.367,6
6	Deprecierea totală (%)	pondere	uz.	72,79
	- deprecierea fizică			65,98
	din care: - structura si inchideri	63	60	38,04
	- învelitoare	8	65	5,41
	- finisaje	23	75	17,24
	- instalații	5	100	5,30
	- deprecierea funcțională		0	0,00
	- deprecierea externă		20	20,00
7	Valoarea estimată de evaluator cu TVA (LEI)			37.111
8	Valoarea estimată de evaluator fără TVA (LEI)			31.186
9	Valoarea estimată de evaluator fără TVA (EURO)			6.338
10	Valoarea unitară fără TVA (LEI)			495
11	Valoarea unitară fără TVA (EURO)			101
12	Curs leu/EUR	11.06.2021		4,9202

Teren extravilan cu destinație curți construcții, Rasova Parcela CC 4351/2 - Metoda comparației directe de piață Tabel 5.1.1.

Nr. crt.	Specificație	IEURO	LEI		
		4.9202	11.06.2021		
		Proprietatea evaluată	Teren 1	Teren 2	Teren 3
1	Preț tranzacționare (RON/mp)	?	2,6	2,5	2,6
2	Preț tranzacționare (EURO/mp)		0,53	0,50	0,52
3	Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
4	Marja de negociere 1 (%)		-12%	-12%	-12%
	Valoarea marja de negociere 1 (EUR)		-0,06	-0,06	-0,06
5	Preț de vânzare corectat		0,47	0,44	0,46
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		0,47	0,44	0,46
9	Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar
10	Ajustări 3 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 3 (EUR)		0	0	0
11	Preț corectat		0,47	0,44	0,46
12	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
13	Ajustări 4 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 4 (EUR)		0	0	0
14	Preț corectat		0,47	0,44	0,46
15	Condiții de piață	11.06.2021	10.06.2021	28.05.2021	10.05.2021
16	Ajustări 5 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 5 (EUR)		0	0	0
17	Preț corectat		0,47	0,44	0,46
18	Localizare	Rasova	Seimeni	Deleni	Saligny
19	Ajustări 6 (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoarea ajustării 6 (EUR)		0	0	-0,07
20	Preț corectat		0,40	0,37	0,39
21	Suprafața	1.500,00	94.000,00	27.000,00	25.000,00
22	Ajustări 7 (%)		15%	15%	15%
	Valoarea ajustării 7 (EUR)		0	0	0
23	Preț corectat		0,46	0,43	0,45
24	Tip teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
25	Ajustări 8 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 8 (EUR)		0	0	0
26	Preț corectat		0,46	0,43	0,45
27	Destinație	curți construcții - industrial - agricole	agricol	agricol	agricol
28	Ajustări 9 (%)		20%	20%	20%
	Valoarea ajustării 9 (EUR)		0,09	0,09	0,09
29	Preț corectat		0,55	0,52	0,54
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		0,55	0,52	0,54
33	Utilități	nu	nu	nu	nu
34	Ajustări 11 (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustării 11 (EUR)		0	0	0
35	Preț corectat		0,55	0,52	0,54
36	Ajustări totale nete		0,02	0,02	0,02
37	Ajustări totale nete ca % preț		3%	3%	3%
38	Ajustări totale brute		0,221	0,208	0,216
39	Ajustări totale brute ca % preț		41,6%	41,6%	41,6%
40	Număr ajustări		3	3	3
41	Valoarea unitară activ (EURO/mp)	0,52			
42	Valoarea unitară activ (LEI/mp)	2,54			
43	Valoare teren (EURO)	774			
44	Valoare teren (LEI)	3.809			

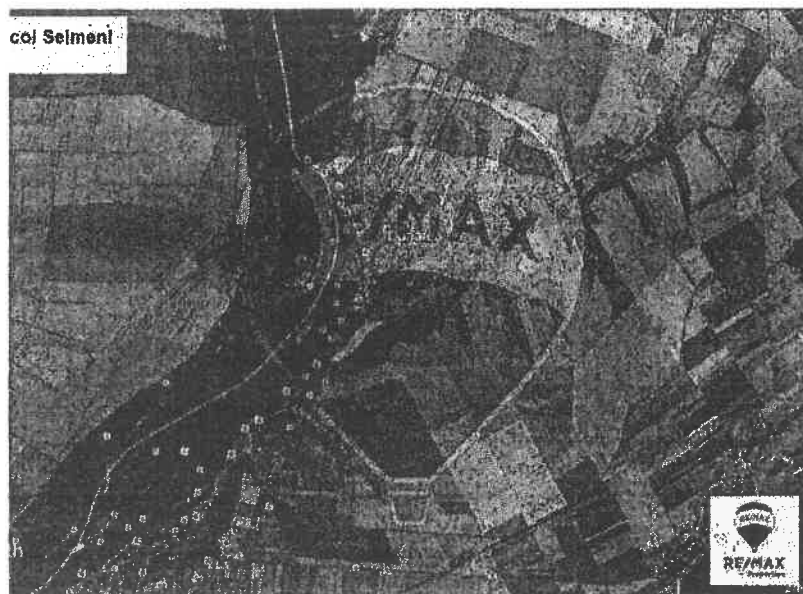
* a fost aleasă comparabila 2 cu cele mai mici corecții brute

Teren agricol 9,4 ha + 0.5 ha - Constanta, Seimeni

Seimeni

Actualizat ieri

0,53 EUR / mp **50.000 EUR** Comision: standard



Detalii

Terenul de 9.4 ha situat pe raza localitatii Seimeni, jud. Constanta, in vecinatatea sitului Capldava, are o deschidere de 700 m la DJ 223. Se preteaza dezvoltarii de exploataii agrigole (sere, solarii), cu posibilitate de irigatii, dar si pentru livada, pensiune, ferma agroturistica etc.

Pretul acestui teren este de 53.000 EUR.

Terenul de 0.5 ha este situat la intrarea in localitatea Seimeni, cu o deschidere de 71 m la DJ 223 si se preteaza pentru dezvoltare imobiliara, pensiune, depozit etc.

Pretul acestui teren este de 15.000 euro.

Caracteristici

Suprafata teren:	94000 mp	Tip teren:	agricol
Front stradal:	700 m	Clasificare teren:	extravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi

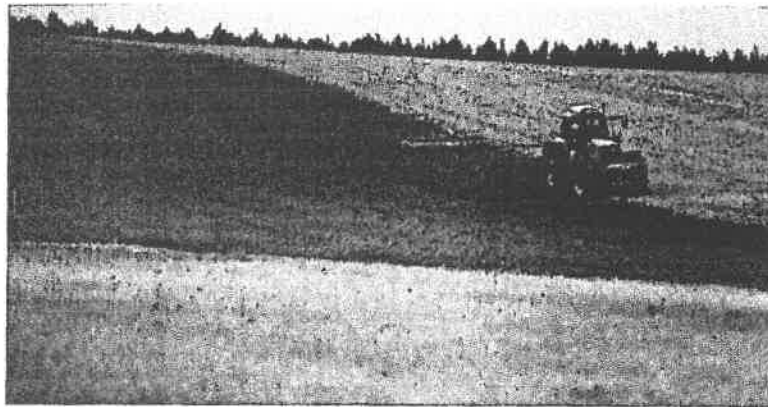


PETRU ILIES
Sales Associate
RE/MAX PROPERTIES PRO

0736.386.337

Alte telefoane:
021.3232045

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



Vanzator



breuscanamella
Pe OLX din februarie 2014
Activ azi la 14:54

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[/oferte/user/BAHX/](#)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Deleni, Constanta



Postat: 28 mai 2021

Vand teren agricol
13 500 €

[PROMOVEAZĂ](#) [https://www.olx.ro/bundles/promote/185=ADPAGE_PROMOTESID=215973251]

[REACTUALIZEAZĂ](#) [https://www.olx.ro/bundles/refresh/185=ADPAGE_PROMOTESID=215973251]

Persoană fizică Extravilan / Intravilan: Extravilan Suprafața utilă: 27 000 m²

Descriere

Vand teren agricol, 2,7 ha, folosit pentru cultivarea cerealelor
Localitate: sat Petrosani, comuna Deleni, Constanta

Pret 5000 euro/ha

Vizualizări: 055

ID: 215973251

RAPORTEAZĂ



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



[Intră în cont / Cont nou](#)



breuscanamella
Pe OLX din februarie 2014
Activ azi la 14:54

XXX XXX XXX Azona

Se creează un mesaj nou...

Adauga atasament

Pozi încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

Anunțuri Județul Constanta / Anunțuri Saligny / Anunțuri Imobiliare in Saligny / Anunțuri Terenuri in Saligny

Anteriorul

Următorul

Teren agricol saligny 2,5ha

Saligny, Constanta

Acum 4 săptămâni

13.000 EUR



NICOLAE ALINA
PERSONĂ FIZICĂ

0724759289

Zona	Periferie	Tip teren	Teren agricol
Clasificare teren	Extravilan	Suprafață teren (m ²)	25000
Utilități	Nu		

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

vand teren agricol in comuna saligny in suprafata de 2,5 ha.pret 5.200/ha.
tel-0724759289.

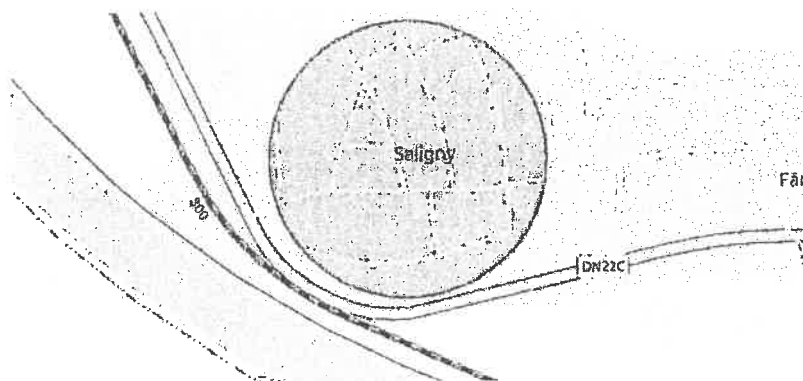
Publicat prin [HomeZZ.ro](https://homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

Fii sociabil,
distribuie anunțul prietenilor tăi!

FACEBOOK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Localizare anunț



Contactează utilizatorul

Teren agricol saligny 2,5ha

Adresa ta de email



NICOLAE ALINA
PROPRIETAR

Numărul tău de telefon (opțional)

Putem programa o vizionare?

ID 10362844

Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni

TRIMITE MESAJ

Terenuri din:

Judetul Constanta Saligny Constanta Costinesti Corbu Navodari Cumpana

Ovidiu Agigea Lazu

<https://lajumate.ro/teren-agricol-saligny-25ha-10362844.html>

Abonează-te la newsletter

adresa de email

ABONARE

Cautari Frecvente:

Casa Apartament 3 camere Apartamente 2 camere Apartament 4 camere Teren

Anunțuri similare



**Teren agricol saligny
2,5ha**

Teren agricol | extravila...

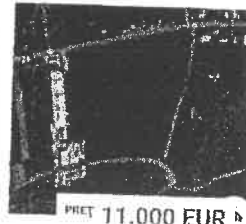
📍 Saligny, Constanta



**Teren 4,187mp
Calimanesti / Strada
Alexandru Ioan Cuza**

Teren agricol | extravila...

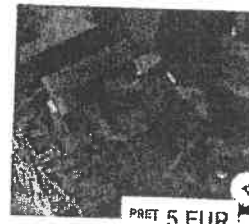
📍 Calimanesti, Valcea



**Teren extravilan
2000mp Popești-
Mihăilești**

Teren agricol | extravila...

📍 Mihăilești, Giurgiu



**Teren agricol 42500mp
zăcămint balastru**

Teren agricol | extravila...

📍 Ploiesti, Prahova



**Teren extravilan arabil,
sat
Mereni, com. Contesti,**

Teren agricol | extravila...

📍 Mereni (Contesti), Dam...

Vinzi ușor, faci bani rapid!

ADAUGĂ ANUNȚ

Abonare la newsletter

adresa de email

ABONARE



Mâncarea ta preferată e la doar un click distanță! Intra pe eatZZ și comandă chiar la tine acasă!

<https://lajumate.ro/teren-agricol-saligny-25ha-10362844.html>

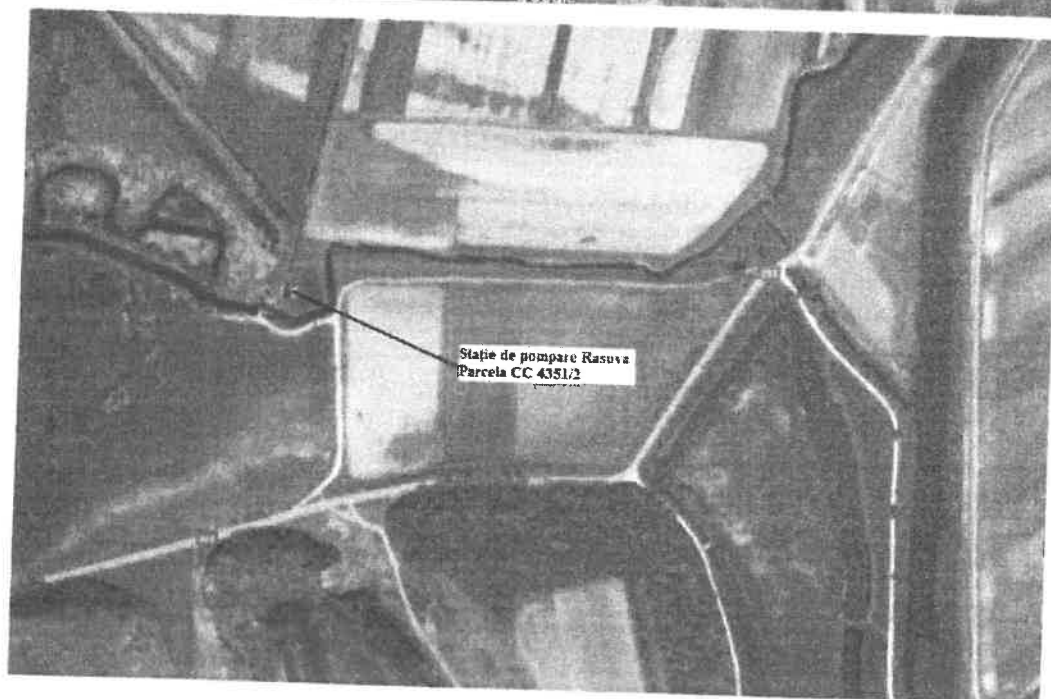
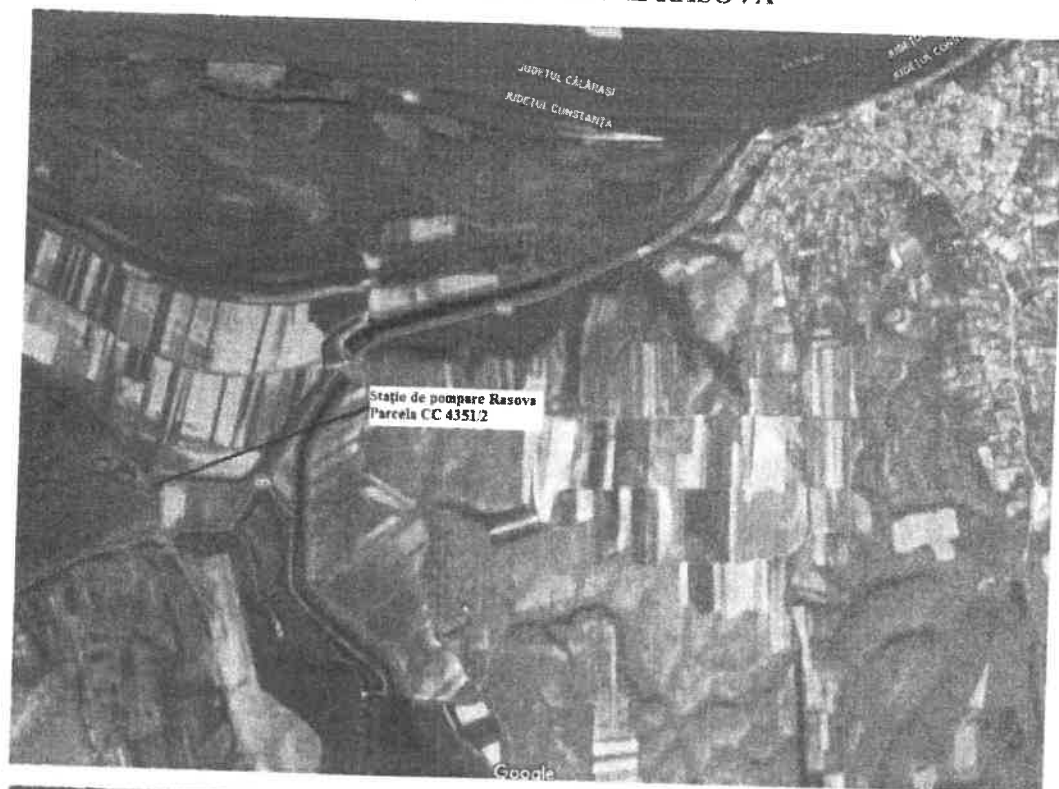
	Joburi disponibile	Autentificare	Creare Cont	Ajutor	ADAUGĂ ANUNȚ
Auto-Moto-Nautic	Mămici și pitici	Promovarea anunțurilor	Blog		Google Play
Imobiliare	Afaceri-Servicii	Aplicații; Android și IOS	Campanii și spoturi TV		
Electronice-Electrocasnice	Locuri de muncă	Verificare telefon	Antena TV		App Store
Casă-Grădină	Animele-Agro-Industrie	Ajutor	Intact Media Group		
Modă-Frumusețe	Sport-Hobby-Timpul tău liber	Reguli de utilizare	ANPC		AppGallery
		Harta județelor	Termeni și condiții		
		Hartă site	Politica de cookies		
			Politica de confidențialitate		
			Setări de confidențialitate		

Urmărește-ne pe:

© Intact Media Group

Termenii și condițiile de pe site au fost actualizate. Detaliile complete sunt disponibile aici

ANEXA 2. LOCALIZARE STAȚIE DE POMPARE RASOVA



ANEXA 3. POZE Stație de pompare Rasova - Comuna Rasova, Parcela CC 4351/2

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)



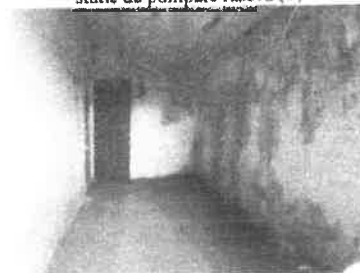
statie de pompare rasova (7)



statie de pompare rasova (8)



statie de pompare rasova (9)



statie de pompare rasova (10)



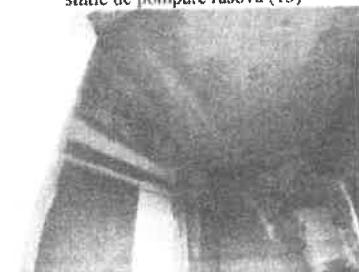
statie de pompare rasova (11)



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 Rasova - Comuna Rasova,
Parcela CC 4351/2**

statie de pompare rasova (16)



statie de pompare rasova (17)



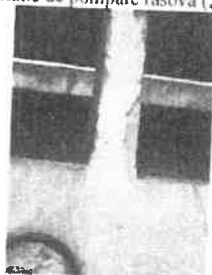
statie de pompare rasova (18)



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)



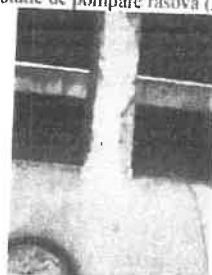
statie de pompare rasova (24)



statie de pompare rasova (25)



statie de pompare rasova (26)



statie de pompare rasova (27)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103009 Rasova

Nr. cerere	40828
Ziua	15
Luna	11
Anul	2019
Cod verificare	
100076536116	

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 neimprejmult.

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

Înscrieri 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 dezbaterile 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 DODE

(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 semnătura)

Asistent Registrator,

FLORENTINA DODE

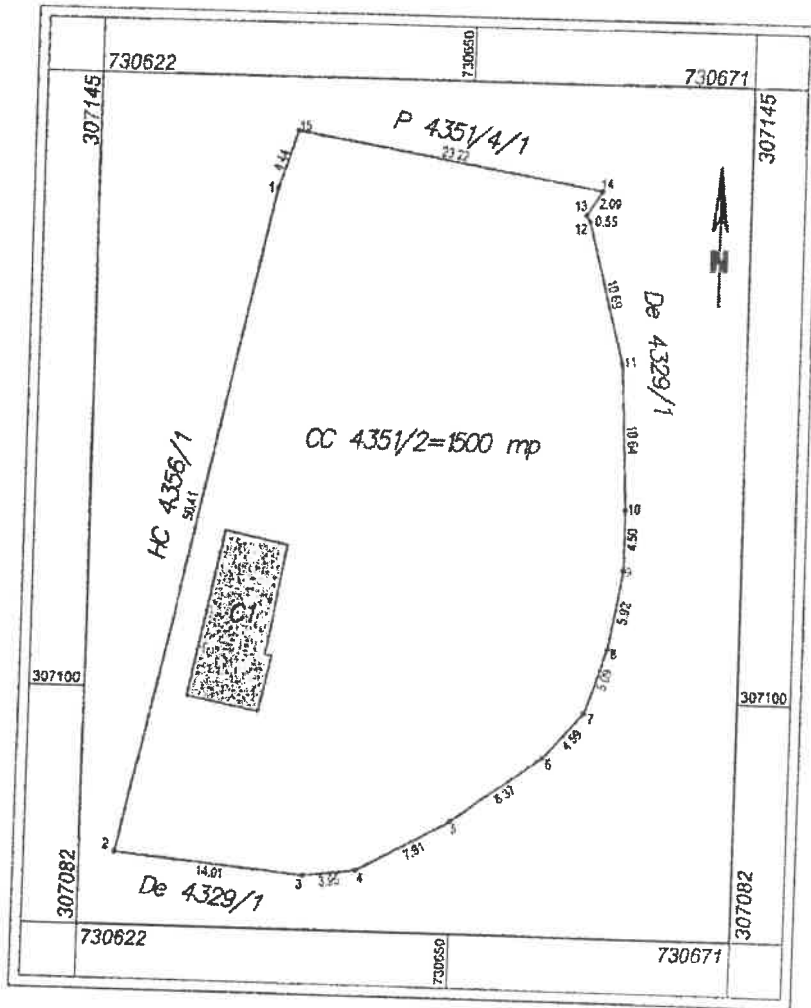
(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, 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	Curți construite	1500	
Total		1500	Teren extravilan neînprețuit
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	63	
Total		63	Stăție de pompare (Supr.constr.desf.63 mp)

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1500 mp
Suprafața din act = 1500 mp

Executant: SC TOP GEOCAD SRL
Ing. NAIDIN Florea

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Scria RO-B-J Nr. 05/2019
SC TOP GEOCAD SRL
Ing. Florea NAIDIN

Data: 13.11.2019

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Scria RO-B-F Nr. 1955
Nume și Prenume: **TODERIC LIVIA**
Funcția: **CONCILIER GR. IA**

40828 / 19 NOV. 2019

Data:

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

Avand 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
- expunere de motive a primarului comunei Rasova, Mitu Maria, 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.
- Raportul compartimentului cadastru din cadrul primariei comunei Rasova
- avizul de legalitate al secretarului UAT
- necesitatea introducerii din domeniul public al comunei Rasova, in domeniul privat al comunei Rasova a unor imobile (De-drumuri de exploatare)
- Necesitatea 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 :

- Programul 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 finantarea 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
in temeiul art.196.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. Cr.	Denumire	Suprafata (mp)	Lungime (ml)
1	De 659/1	3.710,00	646,17
2	De 4	754,00	189,46
3	De 6	1.100,00	275,46
4	De 8	824,00	274,60
5	De 10	827,00	275,83
6	De 12	826,00	275,21

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

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	HCN 4298/7	192	1104
136	42	De 4294/1/2	814	4170

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



COMUNA RASOVA

Str. Dunarii nr.31, cod 907250
Judetul Constanta , Romania

Tel. 0769 052 946
Fax: 0241 235 295

E-mail : contact@primaria-rasova.ro

JUDETUL CONSTANTA		
COMUNA RASOVA		
INTRARE/IESIRE NR.	3226	
ZI	LUNA	AN
10	06	2020

C A T R E

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

Referitor la : Raport de evaluare nr. 2 / 11.01.2020

Prin prezenta va solicitam actualizarea raportului de evaluare mai sus amintit deoarece vanzarea imobilului nu a avut loc.

Mentionam ca dorim sa actualizati raportul la conditiile din decembrie 2019.

PRIMAR,
NEAMTU MIHALACHE

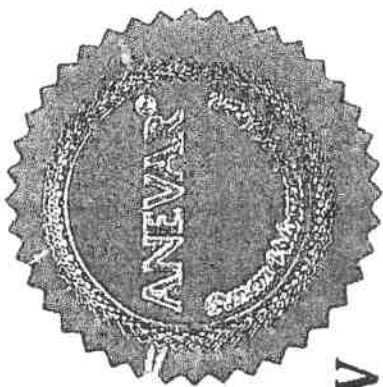


CONTABIL,
Insp. Popescu Maria



ANEFVAR[®]

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: 01.01.2021
Valabil până la: 31.12.2021

Președinte,
Sorin Adrian Petre

2021

