

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind vânzarea prin licitație publică a unui numar de 3 imobile-teren
aparținând domeniului privat de interes local al comunei
23 August, identificate cu numerele cadastrale 118357 – lot 1, 118358 – lot 2 și
118359 – lot 3, situate în intravilanul localității 23 August

I. GENERALITĂȚI

Potrivit prevederilor art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, printre care se regăsesc și autoritățile deliberative de la nivel local, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Administrarea eficientă a domeniului privat prin valorificarea resurselor existente, este în măsură să furnizeze comunei 23 August stabilitate și extindere economică solidă.

Prin vânzarea terenurilor aparținând domeniului privat se urmărește o bună coordonare a dezvoltării teritoriale printr-un cadru legislativ coerent, respectiv prin aplicarea legislației privind autorizarea executării lucrărilor de construire, modernizarea și extinderea infrastructurii și a rețelelor de utilități publice comunitare (alimentare cu apă, rețele de canalizare, rețele electrice, gaze naturale) și implicit atragerea de venituri la bugetul local.

Valorificarea bunurilor imobile din domeniul privat este motivată și de necesitatea realizării de venituri suplimentare în vederea asigurării cofinanțării proiectelor de investiții aflate în derulare, precum și pentru asigurarea resurselor financiare în perspectiva inițierii unor noi obiective de investiții.

II. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNURILOR CARE URMEAZĂ SĂ FIE SUPUSE PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ, ÎN VEDEREA VÂNZĂRII

Elemente juridice și tehnice privind bunurile imobile

Imobilele ce se propun a face obiectul vânzării prin licitație publică sunt proprietate privată a unității administrativ-teritoriale comuna 23 August și se află în administrarea Consiliului local.

Terenul are categoria de folosință arabil

Elemente tehnice:

- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 1 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118357;
- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 2 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118358;
- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 3 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118359.

Potrivit art. 363 alin. (6) și alin. (7) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, prețul minim de vânzare aprobat prin Hotărârea Consiliului Local este cel determinat prin Raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat în condițiile legii.

Răspunderea juridică privind corectitudinea prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

Vânzarea imobilului se va face prin act autentic notarial.

Motivele de ordin economic:

- sursă de venituri pentru bugetul local, prin încasarea prețului vânzării, iar ulterior prin plata impozitelor și taxelor locale;
- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei;
- asigurarea întreținerii și exploatarei corespunzătoare a imobilului;
- atragerea de venituri la bugetul local prin realizarea investițiilor în turism.

III. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Procedura de vânzare va fi licitația publică.

A fost aleasă ca procedură licitația publică în scopul principal al găsirii celui mai potrivit ofertant pentru ducerea la îndeplinire a actului administrativ. S-a avut în vedere faptul că licitația publică se bazează pe principiul economic al concurenței, tocmai pentru ca autoritatea administrației publice locale să poată să aleagă persoana căreia îi atribuie contractul în funcție de prețul cel mai mare oferit, pornind de la prețul minim de începere al licitației aprobat de Consiliul local.

Totodată, s-a avut în vedere că licitația publică este modalitatea cea mai transparentă de a atribui/încheia un contract, prin raportare la faptul că pregătirea licitației presupune efectuarea unei publicități prin anunțuri, aducerea la cunoștință publică a intenției de a organiza o astfel de procedură.

IV. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII

Desemnarea câștigătorului/câștigătorilor licitației pentru vânzarea terenurilor se va face în termenele prevăzute de lege și documentația de atribuire.

Perioada preconizată pentru derularea procedurii de licitație și încheierea contractului este de 60 de zile lucrătoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
MOLA-AL SINAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VOICU VIRGINIA

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru organizarea și desfășurarea licitației publice privind vânzarea unui număr de 3 imobile-teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei 23 August, identificate cu numerele cadastrale 118357 – lot 1, 118358 – lot 2 și 118359 – lot 3, situate în intravilanul localității 23 August

Prezenta documentație de atribuire cuprinde, în conformitate cu prevederilor art. 334 alin. (1) și alin. (2) coroborat cu art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și art. 313 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, următoarele elemente:

I. Caietul de sarcini, ce conține :

- Informații generale privind obiectul vânzării. Descrierea, identificarea și destinația bunurilor care urmează să fie vândute;
- Condiții generale ale vânzării;
- Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a acestora;
- Evaluarea ofertelor și determinarea ofertei câștigătoare;
- Protecția datelor;
- Garanția de participare;
- Anularea procedurii de licitație;
- Încheierea contractului.

II. Fișa de date, ce conține:

- Informații generale;
- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;
- Reguli privind ofertele;
- Criteriile de atribuire pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- Alte informații utile.;

III. Formulare.

SECȚIUNEA I

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a unui număr de 3 imobile-teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei 23 August, identificate cu numerele cadastrale 118357 – lot 1, 118358 – lot 2 și 118359 – lot 3, situate în intravilanul localității 23 August

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Comuna 23 August, str. George Călinescu nr. 50, Cod fiscal 4618153 Tel./fax 0241/733.018, E-mail: primar@primaria23august.ro, Web: www.primaria23august.ro

II. 1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul vânzării îl constituie înstrăinarea prin licitație publică a unui număr de 3 imobile – teren care aparțin domeniului privat de interes local al comunei 23 August, conform H.C.L. nr. 2/29.01.2024, identificate astfel:

- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 1 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118357;
- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 2 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118358;
- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 3 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118359.

II. 2 FORMA DE LICITAȚIE

Vânzarea se face prin licitație publică cu ofertă în plic închis, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. 3 ELEMENTE DE PREȚ

Prețul minim de vânzare de la care începe licitația publică:

- **60,14 euro/mp** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 1 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118357;
- **56,51 euro/mp** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 2 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118358;
- **52,87 euro/mp** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 3 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118359;

iar saltul/praqul va fi de minimum 5% din prețul de pornire per mp.

II. 4 TERMENE

(1) Licitația va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin Dispoziția Primarului comunei 23 August privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei comunei 23 August din strada George Călinescu nr. 50.

(2) Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 16⁰⁰. Depunerea ofertelor se va face la sediul Primăriei comunei 23 August până la data și ora specificate în anunțul licitației ce se va organiza și vor fi înregistrate la Registratura

Primăriei comunei 23 August, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora pe plicul exterior ce conține documentele de valabilitate ale ofertei.

(3) Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

(4) Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului, respectiv încheierii contractului de către vânzător.

II.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul va achita prețul adjudecat, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la atribuirea contractului.

II.6. SANCTIUNI PENTRU NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, în termenul prevăzut la pct. II.5. Modalități de plată, din prezentul caiet de sarcini, acesta pierde garanția de participare și dreptul de câștigător.

II.7. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

(1) Garanția de participare în cuantum de 5% din prețul de pornire al licitației publice de vânzare se depune în lei, direct la Casieria Primăriei comunei 23 August sau prin Ordin de plată în contul comunei 23 August, cod fiscal 4618153, cont nr. RO18TREZ 2335006XXX000032 deschis la Trezoreria Mangalia cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare teren situat în comuna 23 August, LOT 1, LOT 2 sau LOT 3, după caz.

(2) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de:

- **7.566 euro** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 1 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118357;
- **7.109 euro** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 2 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118358;
- **6.651 euro** pentru terenul teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 3 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118359.

(3) Plata se va efectua în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății.

II.8. OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3) Oferta se depune la sediul Primăriei comunei 23 Augusta din strada George Călinescu, nr. 50, și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei comunei 23 August, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora pe plicul exterior ce conține documentele de valabilitate ale ofertei.

II.9. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:
a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

- a) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;
- b) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- c) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile comunei 23 August, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cu modificările și completările ulterioare.

II.10.CRITERII DE ATRIBUIRE

(1) Criteriul de atribuire fundamental este cel mai mare preț oferit.

(2) Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

A. CRITERII ECONOMICO - FINANCIARE ALE OFERTEI

CRITERIUL	număr de puncte
1. Oferta financiară (Formular F6)	- maxim 40 puncte
2. Capacitatea economico – financiară	- maxim 30 puncte
(rezultă din Formular F1 - Cifra de afaceri adeverință venit ANAF)	

B. PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

CRITERIUL	
Modalități de prevenire a daunelor asupra mediului și reducerea efectelor asupra mediului pe perioada utilizării imobilului (Formular F4)	- maxim 10 puncte

C. CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI VÂNDUT - maxim 20 puncte

TOTAL număr maxim 100 puncte

(3) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului vândut.

(4) Ponderea maximă fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Pentru stabilirea procentului de 100 % proprietarul trebuie să țină seama de toate criteriile ce se aplică pentru stabilirea ofertei câștigătoare. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea fiecărui criteriu sunt:

- a) Cea mai mare sumă oferită - pondere 40% - maxim 40 puncte;

- b) Capacitatea economico - financiară a ofertanților - pondere 30% - maxim 30 puncte;
- c) Protecția mediului înconjurător - pondere 10% - maxim 10 puncte;
- d) Condiții specifice impuse de natura bunului vândut - pondere 20% - maxim 20 puncte.

Modul de calcul al punctajelor criteriilor de atribuire

- a) **Cel mai mare preț ofertat** - pondere 40% - maxim 40 puncte;

Ofertei cu valoarea cea mai mare (V_0) i se vor atribui 40 puncte.

Punctajul atribuit următoarelor valori ale ofertei ($V_1, 2, 3, \dots$) se va calcula astfel:

Punctaj 2 = $V_1 / V_0 \times 40\%$;

Punctaj 3 = $V_2 / V_0 \times 40\%$, etc.

- b) **Capacitatea economico - financiară a ofertanților** - pondere 30% - maxim 30 puncte;

1. Ofertantul (persoană juridică) care prezintă cea mai mare medie din ultimii 3 ani a cifrei de afaceri obține punctaj maxim, respectiv **30 puncte**. În ordine descrescătoare, punctajele aferente fiecărei oferte se vor calcula după formula:

Punctaj pentru capacitatea economico-financiară =

$$\frac{\text{cifra medie de afaceri din ultimii 3 ani prezentată}}{\text{cifra de afaceri maximă calculată ca medie din ultimii 3 ani}} \times 30\%$$

2. Pentru ofertantul (persoană fizică) criteriul de atribuire utilizat va fi "adeverință venit ANAF". Ofertantul (persoană fizică) care prezintă adeverința cu cea mai mare sumă reprezentând venituri realizate în anul fiscal 2023 obține punctaj maxim, respectiv 30 puncte. În ordine descrescătoare, punctajele aferente fiecărei oferte se vor calcula după formula:

$$\frac{\text{venitul realizat în anul 2023 prezentat}}{\text{venitul maxim realizat în anul 2023}} \times 30\%$$

- c) **Punctaj pentru protecția mediului înconjurător**

Ofertantul va prezenta formularul *Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului* – **Formularul nr. 4 – 10 puncte**.

Dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului (Formularul nr. 4) – se acordă 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului (Formularul nr. 4) – se acordă 0 puncte.

- d) **Punctaj pentru condiții specifice impuse de natura bunului vândut**

Ofertantul va prezenta formularul *Declarație privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului vândut* – **Formularul nr. 5– 20 puncte**.

Dacă ofertantul prezintă dovada privind respectarea condițiilor specifice (Formularul nr. 5) – se acordă 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind respectarea condițiilor specifice (Formularul nr. 5) – se acordă 0 puncte.

(5) Desemnarea ofertantului câștigător se va face în funcție de cel mai mare punctaj realizat conform acestor criterii.

(6) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta, iar în cazul egalității în continuare Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare pentru stabilirea ofertantului câștigător.

(7) Contractul de vânzare va fi încheiat în limba română. Conținutul contractului de vânzare trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de vânzare va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare atrage pierderea garanției depusă pentru participare la licitație.

(8) În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de vânzare, procedura va fi anulată, iar autoritatea publică locală va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, caietul de sarcini și documentația de atribuire își vor păstra valabilitatea.

III. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

III.1. INFORMAȚII GENERALE

(1) În ziua și la ora precizată în Dispoziția Primarului Comunei 23 August privind organizarea licitației și anunțul procedurii, publicat într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei Comunei 23 August, în prezența comisiei de licitație, participanții sunt invitați în Sală.

(2) Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

(5) Comisia de licitare stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.

(6) Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de către membrii comisiei de organizare a licitației a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la Primăria Comunei 23 August pentru licitația respectivă, urmând ca în procesul-verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

(7) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(8) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(9) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.

(10) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

III.1.1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

PRIMĂRIA COMUNEI 23 AUGUST, str. George Călinescu nr. 50, telefon/fax 0241/733.018.

III.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

(1) Publicarea anunțului de licitație se face după emiterea Dispoziției Primarului privind organizarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(2) Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei comunei 23 August, strada George Călinescu, nr. 50, Compartiment gestionarea patrimoniului.

(3) Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 16⁰⁰. Depunerea ofertelor se va face la sediul Primăriei comunei 23 August până la data și ora specificate în anunțul licitației ce se va organiza și vor fi înregistrate la Registratura Primăriei comunei 23 August, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora pe plicul exterior ce conține documentele de valabilitate ale ofertei.

(4) Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin: Dispoziția Primarului comunei 23 August privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei comunei 23 August din strada George Călinescu, nr. 50.

III.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație vor fi sigilate în două plicuri, astfel:

- Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- Plicul interior cu oferta propriu-zisă.

III.4. DOCUMENTELE DE VALABILITATE / CAPABILITATE

(1) Pentru persoanele juridice:

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

- Fișa cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formular F 1**);
- Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formular F 2**);
- Declarația pe propria răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (**Formular F3**);
- Declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (**Formularul F4**);
- Declarație privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului vândut (**Formularul F5**);
- **Certificat de atestare fiscală** eliberat de A.N.A.F. care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- **Certificat fiscal** privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrative teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică, nu are datorii – valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- copie conformă cu originalul după actele de identificare ale agentului economic (certificat de înmatriculare, statut, act constitutiv, certificat constatator (emis de Oficiul Registrului Comerțului etc.);

- **Împuternicire** – original, acordată persoanei ce reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate;
- copie după actul de identitate ale/al reprezentantului persoanei juridice și, după caz, a persoanei fizice participante;
- dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini /documentația de atribuire (copii chitanțe de garanție și respectiv taxă documentare);
- **Bilanț financiar** contabil pentru anii fiscali 2021, 2022 și 2023 - copie conformă cu originalul.

Pe **plicul interior**, care conține oferta financiară (**Formular F6**), se înscrie denumirea ofertantului și sediul social al acestuia. Acesta va fi introdus în plicul exterior.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate, prevăzute în documentația de atribuire.

(2) Pentru persoanele fizice:

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente de valabilitate/capabilitate:

- Fișa cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul F 1**);
- Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**Formularul F 2**);
- **Certificat fiscal** privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrative teritoriale unde își are domiciliul, care să ateste că persoana fizică, nu are datorii – valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- Declarația pe propria răspundere de eligibilitate a persoanei fizice (**Formular F3**);
- Împuternicire pentru participare la licitație - dacă este cazul;
- Declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (**Formularul F4**);
- Declarație privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului vândut (**Formularul F5**);
- copie după actul de identitate;
- dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini (copii chitanțe de garanție și respectiv taxă documentare);
- adeverință de venit A.N.A.F – pentru anul fiscal 2023.

Pe **plicul interior**, care conține oferta financiară (**Formular F6**), se înscrie numele ofertantului și domiciliul acestuia. Acesta se introduce în plicul exterior.

(3) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

(4) Neprezentarea oricărui document prevăzut în caietul de sarcini (documente de valabilitate), atrage de drept eliminarea respectivelor oferte din procedura de licitație.

(5) Oferta financiară, se va completa conform **formularului F6**, anexa la documentația de atribuire și va fi valoric cel **puțin pretul minim de pornire al licitației la care se adaugă pragul de minim 5%**. pentru terenul ofertat, în caz contrar oferta se consideră neconformă și va atrage de drept eliminarea respectivei oferte.

III.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) La depunerea documentelor se va proceda astfel :

- documentele de capabilitate se vor depune într-un **plic exterior** în care va fi introdus **plicul interior cu oferta propriu-zisă**, pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA TERENULUI SITUAT ÎN COMUNA 23 AUGUST, LOT _____, NR. CADASTRAL _____. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ (se scrie data licitației), ORA _____ (se scrie ora anunțată pentru licitație);

- pe plicul interior se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.

(2) Plicul se va depune la registratura Primăriei comunei 23 August, însoțit de o cerere de participare la licitație. **(Formular F0)**

(3) Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română.

(4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin Dispoziția Primarului comunei 23 August și anunțul procedurii.

(5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate (ofertantului).

(6) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită se returnează nedeschisă.

III.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

(1) Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

(2) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(3) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrace oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(4) Valoarea garanției de participare este de:

- o **7.566 euro pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 1 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118357;**
- o **7.109 euro pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 2 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118358;**
- o **6.651 euro pentru terenul teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 3 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118359.**

(5) **Plata se va efectua în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății.**

(6) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

(7) Pentru persoanele fizice/juridice participante, care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data comunicării adjudecării.

III.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

(1) Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

(2) Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal; Etapa I - deschidere plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții prezenți;
- în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;

- după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal; Etapa II - deschidere plicuri interioare, și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;
- în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător, cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

III.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

(1) Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

(2) Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

III.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, după caz.

III. 10 INFORMAȚII PRIVIND PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei proceduri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de către persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

III.11. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

(1) Licitația poate fi anulată atunci când:

a) autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului;

b) în sensul prevederilor lit. a), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

1. în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

2. autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

(2) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

III.12. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

III.13. DISPOZIȚII FINALE

(1) Costul documentației de licitație este de **100 (una sută) lei** reprezentând taxă documentare (taxa nerestituibilă).

(2) Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

SECȚIUNEA II

FIȘA DE DATE

a procedurii de vânzare prin licitație publică a unui număr de 3 imobile-teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei 23 August, identificate cu numerele cadastrale 118357 – lot 1, 118358 – lot 2 și 118359 – lot 3, situate în intravilanul localității 23 August

1. INFORMAȚII GENERALE:

1.1 Date despre vânzător

Denumire vânzător: U.A.T. comuna 23 August, str. George Călinescu nr. 50, Cod fiscal 4618153 Tel./fax 0241/733.018, E-mail: primar@primaria23august.ro, Web: www.primaria23august.ro

1.2 Comunicare

- a) Documentația de atribuire poate fi achiziționată, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul comunei 23 August, strada George Călinescu nr. 50, Compartiment gestionarea patrimoniului.
- b) Informații suplimentare pot fi obținute de la: Compartiment gestionarea patrimoniului, persoană de contact: Murgu Daniela.
- c) Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 16⁰⁰, la sediul Primăriei comunei 23 August, Registratură.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI:

2.1. Îl constituie vânzarea prin licitație publică a unui număr de 3 imobile – teren, identificate astfel:

- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 1 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118357;
- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 2 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118358;
- teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 3 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118359.

2.2. Terenurile aparțin domeniului privat de interes local al comunei 23 August, conform H.C.L. nr. 2/29.01.2024, și sunt înscrise în cartea funciară nr. 118357/UAT 23 August, nr. 118358/UAT 23 August și nr. 118359/UAT 23 August.

2.3. Criteriul de atribuire fundamental este cel mai mare preț oferit.

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate în caietul de sarcini și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

3. CONDIȚII DE PARTICIPARE:

3.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

- b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în anunțul de licitație;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

3.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile comunei 23 August, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3.3. Cetățenii străini și apatrizi pot dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, cu modificările și completările ulterioare.

3.4. Ofertanții nu au dreptul ca în cadrul aceleiași proceduri:

- a) să depună două sau mai multe oferte individuale și/sau comune, sub sancțiunea excluderii din procedură a tuturor ofertelor în cauză;
- b) să depună ofertă individuală/comună și să fie nominalizat ca asociat în cadrul unei alte oferte, sub sancțiunea excluderii ofertei individuale și, după caz, a celei în care este ofertant asociat.

4. GARANȚIA DE PARTICIPARE

4.1. Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.

4.2. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de:

- **7.566 euro** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 1 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118357;
- **7.109 euro** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 2 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118358;
- **6.651 euro** pentru terenul teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 3 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118359.

(3) Plata se va efectua în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății.

4.3. Garanția de participare în cuantum de 5% din prețul de pornire al licitației publice de vânzare se depune în lei, direct la Casieria Primăriei comunei 23 August sau prin Ordin de plată în contul comunei 23 August, cod fiscal 4618153, cont nr. RO18TREZ2335006XXX000032 deschis la Trezoreria Mangalia, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzare teren situat în comuna 23 August, LOT 1, LOT 2 sau LOT 3, după caz.

4.4. Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

4.5. Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

4.6. Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

4.7. Pentru persoanele fizice/juridice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

4.8. Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul stabilit și având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de licitație – etapa deschiderea plicurilor exterioare.

5. DOCUMENTE DE CALIFICARE

Documentele de calificare solicitate sunt următoarele:

- a) Fișă cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);
- b) Declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F 2);
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, din care să reiasă **cifra de afaceri pentru persoane juridice și veniturile persoanelor fizice** (lei/an);
- d) dovada privind achitarea datoriilor financiare către bugetul de stat - certificat de atestare fiscală (original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei) eliberat de ANAF;
- e) Declarația pe propria răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice ca nu se afla în insolvență, dizolvare, lichidare, faliment (F3);
- f) dovada achitării datoriilor financiare (creanțe fiscale și bugetare) către comuna 23 August (certificat fiscal - original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei), indiferent de sediul/dominiliul ofertantului;
- g) împuternicire pentru participare la licitație - dacă este cazul;
- h) copie după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice / persoanei fizice participante;
- i) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia caietului de sarcini;
- j) Declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formularul F4);
- k) Declarație privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului vândut (Formularul F5).

6. PROCEDURA

6.1. Tipul procedurii:

licitație publică cu plic închis

6.2. Prețul minim de vânzare de la care începe licitația publică:

- **60,14 euro/mp** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 1 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118357;
- **56,51 euro/mp** pentru terenul intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 2 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118358;
- **52,87 euro/mp** pentru terenul teren intravilan situat în localitatea 23 August, Lot 3 în suprafață totală de 2.516 mp, identificat cu număr cadastral 118359;

iar saltul/prațul va fi de minimum 5% din prețul de pornire per mp.

6.3. Moneda în care se transmite oferta financiară: **EURO.**

6.4. Perioada de valabilitate a ofertei: **30 zile.**

7. REGULI PRIVIND OFERTA

7.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

7.2. Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

7.3. Oferta se depune la sediul Primăriei comunei 23 August din strada George Călinescu, nr. 50, și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la

Registratura Primăriei comunei 23 August, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora pe plicul exterior ce conține documentele de valabilitate ale ofertei.

7.4. Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație vor fi introduce în două plicuri, astfel:

- plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- plicul interior cu oferta propriu-zisă.

7.5. La depunerea documentelor se va proceda astfel :

- documentele de capabilitate se vor depune într-un plic exterior în care va fi introdus plicul interior cu oferta propriu-zisă, pe care se va specifica: **LICITAȚIA PENTRU VÂNZAREA TERENULUI SITUAT ÎN COMUNA 23 AUGUST, LOT _____, NR. CADASTRAL _____**. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ (se scrie data licitației), ORA _____ (se scrie ora anunțată pentru licitație);
- pe plicul interior se înscriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.

7.6. Plicul se va depune la registratura Primăriei comunei 23 August.

7.7. Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română.

7.8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin Dispoziția Primarului comunei 23 August și anunțul procedurii.

7.9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului/persoanei interesate.

7.10 Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită se returnează nedeschisă.

7.11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

8. PROCEDURI DE CONTESTARE

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completări.

SECȚIUNEA III
FORMULARE

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul proprietarului
COMUNA 23 AUGUST

nr. _____ data _____ ora _____

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către: comuna 23 August, str. George Călinescu nr. 50, 23 August, județul Constanța

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____ privind vânzarea, prin licitație publică a unui număr de 3 imobile-teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei 23 August, identificate cu numerele cadastrale 118357 – lot 1, 118358 – lot 2 și 118359 – lot 3, situate în intravilanul localității 23 August, pentru încheierea contractului de vânzare având ca obiect:

terenul în suprafață de _____ mp, identificat cu numărul cadastral _____, noi _____, înregistrată
(denumirea ofertantului)

la Registrul Comerțului cu nr. J_ / _____ /, având CUI _____, vă transmitem alăturat următoarele:

Pachetul/plicul exterior sigilat și marcat în mod vizibil, conținând în original :

1. Documentul _____ (tipul, seria/numărul, emitentul) privind taxa de participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin Caietul de sarcini.
2. Documentul _____ (tipul, seria/numărul, emitentul) privind garanția de participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin Caietul de sarcini.
3. Documentele privind îndeplinirea cerințelor de eligibilitate, conform Instrucțiunilor privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.
4. Plicul interior, conținând:
 - a) oferta financiară, conform Instrucțiunilor privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

Datele noastre de contact sunt următoarele:

Persoana de contact: _____

Adresa: _____

Telefon: _____

Fax: _____

Email: _____

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării: _____

Ofertant,

(semnătura autorizată)

Ofertant

(denumirea/numele)

Declarație pe propria răspundere

Privind neîncadrarea în situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2014

Subsemnatul(a) _____, reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind vânzarea unui număr de 3 imobile-teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei 23 August, identificate cu numerele cadastrale 118357 – lot 1, 118358 – lot 2 și 118359 – lot 3, situate în intravilanul localității 23 August, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că :

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul/a declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării: _____

Operator economic,

(semnatura autorizată)

OFERTANT

(denumirea/numele)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul, _____ în calitate de
administrator/reprezentant împuternicit al _____

(denumirea/numele ofertantului)
cu sediul în _____, declar pe propria
răspundere, cunoscând prevederile Codului penal, respectiv sancțiunile aplicabile faptei
de fals în declarații, că mă angajez să desfășor activități în spațiul ce va fi construit – acte
și fapte de comerț –, pe toată durata existenței imobilului, cu respectarea legislației în
vigoare privind protecția mediului.

Îmi exprim prin intermediul acestei Declarații, angajamentul ferm că nu voi utiliza
imobilul pentru a depozita deșeuri, de orice natură, în incintă.

Data ____/____/____

Semnătura _____

OFERTANT

(denumirea/numele)

**Declarație privind respectarea condițiilor specifice impuse de natura bunului
vândut**

Subsemnatul, _____ în calitate de
administrator/reprezentant împuternicit al _____

cu sediul în _____ (denumirea/numele ofertantului)
declar pe propria
răspundere, cunoscând prevederile Codului penal, respectiv sancțiunile aplicabile faptei
de fals în declarații, că mă angajez să utilizez imobilul teren în suprafață de 2.516,00 mp,
lot nr. ____, identificat prin număr cadastral _____, pentru construcția de locuințe
individuale permanente și/sau de vacanță cu regim mic de înălțime, construite în regim
cuplat și izolat și :

- voi respecta înălțimea maximă admisibilă P+1E;
- voi respecta POT max.: 40%
- voi respecta CUT max: 0.8.

Data ____ / ____ / ____

Semnătura _____

OFERTANT

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către: comuna 23 August, str. George Călinescu nr. 50, 23 August, județul Constanța

Domnilor/Doamnelor,

1. Examinând documentația de atribuire aferentă procedurii de vânzarea unui număr de 3 imobile-teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei 23 August, identificate cu numerele cadastrale 118357 – lot 1, 118358 – lot 2 și 118359 – lot 3, situate în intravilanul localității 23 August, subsemnații, _____ reprezentanți ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu

(denumirea/numele ofertantului)

prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpărăm imobilul teren Lot nr. ___ în suprafață de 2.516,00 mp, **identificat cu numărul cadastral _____**, oferta noastră fiind în sumă de _____ euro, (suma în litere și în cifre).

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră va fi stabilită câștigătoare, să respectăm prevederile caietului de sarcini și să încheiem contractul de vânzare în condițiile stabilite în cuprinsul acestuia și asumate de noi.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de _____ zile,

(durata în litere și cifre)

respectiv până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie

(ziua/luna/anul)

pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

4. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai mare preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Data ____/____/____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER
MOLA-ALI SINAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VOICU VIRGINIA





MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10, CUIBRO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (teren intravilan-) situat in Loc. 23 August, Lot 1, Județul Constanta

Proprietar: Comuna 23 August

Client: Comuna 23 August

Utilizator: Comuna 23 August

Data evaluării: 19.04.2024

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

CUPRINS

Sinteza raportului.....	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului si a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați	
3. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
4. Moneda evaluării	
5. Scopul evaluării	
6. Tipul valorii	
7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitările acestora	
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
11. Tipul raportului care va fi elaborat	
12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI.....	11
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta	
5. Prevederea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	13
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	14
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	16
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Loc. 23 August, Lot 1, Județul Constanta	
Suprafața	Lot cu suprafata de 2516.0 mp (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024)	
Proprietar	Comuna 23 August	
Client	Comuna 23 August	
Utilizator	Comuna 23 August	
Dreptulevaluat	Absolut	
Sarcini	Nu s-a prezentat extras de carte funciara cu data recenta, imobilul se evaluează in ipoteza ca este liber de sarcini	
Scopulevaluării	Estimarea valorii pentru vânzare	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	15.04.2024	
Data evaluării	19.04.2024	
Data raportului	19.04.2024	
Curs BNR	1 EURO= 4.9764 LEI	
Abordarea prin piață	EURO	LEI
	151,312	752,990
	EURO/MP	LEI/MP
	60.14	299.28

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



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

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

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✦ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

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

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

- Client : Comuna 23 August
- Adresa: loc. 23 August, Lot 1, județul Constanta
- Utilizator desemnat: Comuna 23 August

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

Imobil alcătuit din teren intravilan in suprafață de 2516.0 mp (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024), situat in Loc. 23 August, Lot 1, Județul Constanta, având destinația actuala– intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut -conform SEV 230, editia 2022, confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea Comuna 23 August. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel, dar si în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

4. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:
1 EUR= 4.9764 LEI

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

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definitia tipului de valoare: de piata este (definitii SEV 100- cadrul general) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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

Data evaluării: 19.04.2024.Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 15.04.2024. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet.

Data raportului: 19.04.2024.

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informațiilor obținute în urma inspecției privind amplasarea, vecinătățile, componenta, starea de funcționare, uzura și modul de întreținere a proprietății. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentația pusă la dispoziție de către client cu realitatea constatată în teren.
- Analiza ariei de piață specifică: au fost culese informații dintr-un număr de surse considerate suficiente și de încredere. A fost analizată piața proprietăților de tip- terenuri situate în loc. 23 August.

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

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

10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție evaluatorului (anexate în copie), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispoziție – planuri de situații, relevee, schița cadastrală se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- e) Se presupune că proprietățile sunt detinute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- f) Se consideră că informațiile furnizate sunt reale și autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei veridicității lor;
- g) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- i) Estimările făcute pentru "valoarea prezentă" sunt bazate pe condiții actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- j) Valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentată în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrată trebuie estimată printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;

- k) S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot apărea în perioada următoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte
- m) Nu am fost informat de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

11. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, știri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;

- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietăți orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 -Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situației juridice

Proprietarul imobilului este: Comuna 23 August

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

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

- ✓ Hotărâre nr. 2/29.01.2024;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024.

Numar cadastral: 118357- teren

Carte funciara nr.: 118357/ 23 August.

Sarcini care grevează proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evaluează în ipoteza că este liber de sarcini.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

23 August (în trecut, Tatlageac/Tatlâgeac Mare și Domnița Elena, în turcă Büyük-Tatlicak) este o comună în județul Constanța, Dobrogea, România, formată din satele 23 August (reședința), Dulcești și Moșneni.

Comuna se află în zona central-estică a județului, pe malul Mării Negre (deși niciunul din sate nu este chiar pe malul mării), și pe malul lacului Tatlageac. Este traversată de șoseaua națională DN39, care leagă Constanța de Mangalia și de Balcic. Prin estul comunei trece și calea ferată Constanța-Mangalia, pe care este deservită de halta Pescăruș.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei 23 August se ridică la 5.483 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.279 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (86,34%), cu o minoritate de tătari (7,9%). Pentru 4,83% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,94%), cu o minoritate de musulmani (8,3%). Pentru 4,83% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Vecinătăți si localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat in intravilanul loc. 23 August, in partea estica, Zona Halta Pescarus-SunSilva-primul lot de la lac, la o distanta de aproximativ 274 m distanta fata de Marea Neagra.

Tip Localitate: rural

Transport public: microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: plaja, Marea Neagra.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

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

Influențe ale obiectivului in zona

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

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din drum public cu o banda de circulatie pe sens – asfaltata.

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

3. Descrierea terenului

Teren intravilan

Suprafața

✓ 2516.0 mp (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024)

Deschidere

35.51 ml

Configurația

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

Utilități, poziționare fata de utilități: apa, energie electrica.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

Indicatori urbanistici(RI,POT,CUT): RI- P+1E;POT 40%;CUT 0.8.

Informatie indisponibila

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

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

4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Nu sunt date suficiente pentru a stabili istoricul imobilului.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Începutul acestui an a fost marcat de o activitate mai intensă la nivelul pieței imobiliare, aceasta fiind alimentată atât de ofertele de dobândă fixă tot mai bune lansate de bănci care nu doar că au redus costul creditelor, dar le-au oferit, totodată, cumpărătorilor predictibilitate asupra ratelor, cât și de cererea crescută de la finele lui 2023 generată inclusiv de anunțul majorării cotei reduse de TVA la 9% pentru locuințele de peste 120.000 euro.

Doar în ianuarie s-au tranzacționat la nivel național 37.241 de imobile, cu aproape 4.000 mai multe decât în intervalul similar din 2023, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI). Cele mai multe case, terenuri și apartamente care au făcut obiectul tranzacțiilor s-au aflat în București și în județul Ilfov. Discutăm de circa 9.500 de imobile.

Semnalele pentru 2024 sunt pozitive, iar specialiștii în domeniu pariază pe dobânzi variabile tot mai bune din a doua jumătate a anului și mizează pe o continuare a tendinței de scădere de la nivelul inflației.

Chiar și în aceste condiții, cumpărătorii ar putea întâmpina noi dificultăți pe viitor, de această dată pe fondul numărului tot mai redus de locuințe scoase la vânzare în România.

Cele mai noi date indică, încă de la sfârșitul anului trecut, o reducere a ofertei la vânzare cu circa 25% la nivel național. Situația este, însă, mai dramatică în marile orașe unde numărul caselor și apartamentelor listate la vânzare a scăzut cu 33%. Toate acestea în condițiile unei cereri în creștere. Pe cele mai puternice șase piețe rezidențiale din țară – București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov, Iași și Constanța – interesul cumpărătorilor s-a intensificat cu 28% în trimestrul IV 2023 față de intervalul similar din 2022. Strict pe segmentul nou, avansul înregistrat în cerere a fost cu 35%.

Prețurile au continuat, în același timp, să crească. Un nou record a putut fi observat la nivel național în Cluj-Napoca, în luna ianuarie apartamentele erau listate la vânzare pe plan local cu 2.640 euro/mp util.

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

Caracteristicile pieței locale

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

Piata imobiliara din loc. 23 August este o piata pe care o consider putin activa, de dimensiuni medii, cu tranzactii ce au in special in vedere apartamente, terenuri libere si constructii.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au atat agricultura cat si comertul; ambii factori sunt stabili pe termen scurt si lung.

Piata specifica analizata este piata terenurilor intravilane situate în loc. 23 August, zona dezvoltata din punct de vedere urbanistic si al infrastructurii – strazi amenajate, utilitati complete, dar cele aflate in proxima vecinatate. Aria de piata in care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde zona periferica a loc. 23 August.

2. Analiza cererii

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

In cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri, situate in loc. 23 August, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii in segmentul rezidential.

Cererea de terenuri este mica, fiind foarte sensibila la creșterea preturilor si modalitatile de finantare.

3. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de teren in zona.

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

4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piață. Piata pentru acest segment se afla in dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii- Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoare le situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic~Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare rezidentiala.

Permis din punct de vedere legal~ Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie turistica, suntem de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie turistica.

Fezabil din punct de vedere economic~ Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie turistica.

Nivelul maxim al rentabilității~ avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala; utilizarea ca spatiu cu destinatie turistica.

Cea mai buna utilizare: turistica.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

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

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

Metode de evaluare teren

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

Comparație directă :

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

Tehnici alternative constând in:

- **Metoda alocării** se utilizeaza pentru terenurile si amplasamentele situate in zone in care acestea se vand rar sau deloc, tranzactiile preponderente fiind teren plus constructie. Se bazeaza pe principiul echilibrului, conform caruia exista un raport

procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare

- **Metoda extracției** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Tehnici de capitalizare a venitului constând în :

- În **capitalizarea rentei funciare** se utilizează o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului sau amplasamentului. Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere. Această tehnică de evaluare se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta.
- **Tehnica valorii reziduale** Această metodă se înscrie în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări cât și de teren.
- **Tehnica parcelării și dezvoltării**, numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării, constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață 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.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparație directă sau comparație vânzătorilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În metoda abordării prin piață sunt următoarele elemente de comparație de bază:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață.

Ajustări specifice proprietății:

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

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți;
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual);
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual).
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Conform SEV 105 - Abordări și metode de evaluare - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

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

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

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

2. Concluzia asupra valorii

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

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in Loc. 23 August, Lot 1, Județul Constanta.

Abordarea prin piață	EURO	LEI
	151,312	752,990
	EURO/MP	LEI/MP
	60.14	299.28

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR –EPI,EBM
Membru Titular



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

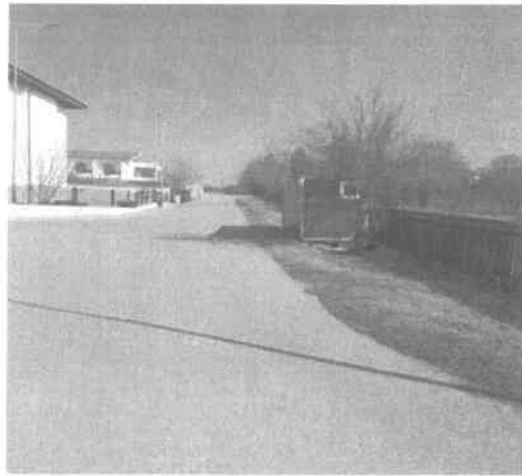
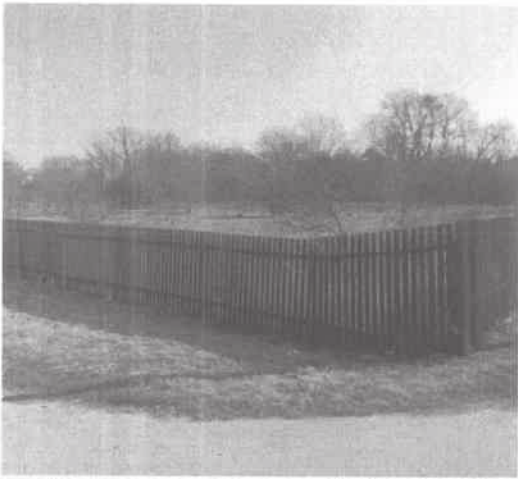
Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

LOCALIZARE





Poze



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		1211000	150000	850000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restrictii Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare/Constructii	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Conditii de piata	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24
Localizare	23 August, Lot 1/ Zona Halla Pescarus-SunSilva-primul lot de la lac	Olimp, Zona Blaxy - linia ferata, aproape de mare	23 August, Zona Manastire, pe malul Lacului Tatlageac	23 August, Zona Blaxy, pe malul Lacului Tatlageac
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	Drum de pamant	drum asfaltat
Suprafata	2516.00	17300	4286	10000
Deschidere	35.51 unica	188 unica	36.16 unica	165 dubla
Raportul laturilor	0.50	4.24	4.23	0.82
Utilitati disponibile	apa, energie electrica	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan/RI- P+1E; POT 40%; CUT 0.8	Intavilan/POT 50%, RI- P+11E; CUT 2	Intavilan/POT 45%, CUT= 2, RI- P+6E	Intavilan/POT: 40%, CUT= 0.8; Regim de inaltime P+2E
Utilizare (CMBU)	turistica	turistica	turistica	turistica
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Neregulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		1211000	150000	850000
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		70	35	85
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-7.0	-3.5	-8.5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		63.0	31.5	76.5
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Constructii	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de piata	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	23 August, Lot 1/ Zona Halta Pescarus-SunSilva-primul lot de la lac	Olimp, Zona Blaxy -linia ferata, aproape de mare	23 August, Zona Manastire, pe malul Lacului Tatlageac	23 August, Zona Blaxy, pe malul Lacului Tatlageac
Cuantum ajustare (%)		5.0%	40.0%	-20.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		3.2	12.6	-15.3
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		66.2	44.1	61.2

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	Drum de pamant	drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0.0%	20.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	8.8	0.0
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Quantum ajustare (%)		10.0%	0.0%	5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		6.6	0.0	3.1
Deschidere	35.51	188	36.16	165
	unica	unica	unica	dubla
Raportul laturilor	0.50	4.24	4.23	0.82
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	-6.1
Utilitati disponibile	apa, energie electrica	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Quantum ajustare (%)		0.0%	10.6%	3.3%
Quantum ajustare (EUR)		1.2	4.7	2.0
Utilitatea (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan/RI- P+1E;POT 40%;CUT 0.8	Intavilan/POT 50%, RI- P+11E;CUT 2	Intavilan/POT 45%, CUT= 2, RI-P+6E	Intavilan/POT: 40%, CUT= 0.8; Regim de inaltime P+2E
Quantum ajustare (%)		-20.0%	-10.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-13.2	-4.4	0.0
Utilizare (CMBU)	turistica	turistica	turistica	turistica
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografic/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Neregulata
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-2.3	21.7	-16.4
Ajustare NETA (%)		-3.7%	68.8%	-21.4%
Ajustare BRUTA		24.15	30.5	26.5
Ajustare BRUTA (%)		38.3%	96.8%	34.6%
Numar corectii		3	4	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		60.7	53.2	60.1
Valoare teren	151,312 €	752,990 lei	Curs/ 19.04.2024 1 Euro=	4.9764

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		1211000	150000	850000
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		70	35	85
Tipul comparabilci (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-7.0	-3.5	-8.5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		63.0	31.5	76.5
Drept de proprietate transmis		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de finantare		Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de vanzare		Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Restrictii Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare/Constructii		Considerat liber	Liber	Liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de piata		aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	23 August, Lot 1/ Zona Halta Pescarus- SunSilva-primul lot de la lac	Olimp, Zona Blaxy -linia ferata, aproape de mare	23 August, Zona Manastire, pe malul Lacului Tatlageac	23 August, Zona Blaxy, pe malul Lacului Tatlageac
Cuantum ajustare (%)		5.0%	40.0%	-20.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		3.2	12.6	-15.3
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		66.2	44.1	61.2

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	Drum de pamant	drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0.0%	20.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	8.8	0.0
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Quantum ajustare (%)		10.0%	0.0%	5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		6.6	0.0	3.1
Deschidere	35.51	188	36.16	165
	unica	unica	unica	dubla
Raportul laturilor	0.50	4.24	4.23	0.82
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	-6.1
Utilitati disponibile	pa, energie electric	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Quantum ajustare (%)		0.0%	10.6%	3.3%
Quantum ajustare (EUR)		1.2	4.7	2.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan/RI- P+1E;POT 40%;CUT 0.8	Intavilan/POT 50%, RI- P+11E;CUT 2	Intavilan/POT 45%, CUT= 2, RI-P+6E	Intavilan/POT: 40%, CUT= 0.8; Regim de inaltime P+2E
Quantum ajustare (%)		-20.0%	-10.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-13.2	-4.4	0.0
Utilizare (CMBU)	turistica	turistica	turistica	turistica
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografic/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Neregulata
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-2.3	21.7	-16.4
Ajustare NETA (%)		-3.7%	68.8%	-21.4%
Ajustare BRUTA		24.15	30.5	26.5
Ajustare BRUTA (%)		38.3%	96.8%	34.6%
Numar corectii		3	4	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului cărcia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		60.7	53.2	60.1
Valoare teren	151,312 €	752,990 lei	Curs/ 19.04.2024 1 Euro=	4.9764

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		1211000	150000	850000
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		70	35	85
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-7.0	-3.5	-8.5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		63.0	31.5	76.5
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Constructii	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de piata	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	23 August, Lot 1/ Zona Halta Pescarus-SunSilva-primul lot de la lac	Olimp, Zona Blaxy -linia ferata, aproape de mare	23 August, Zona Manastire, pe malul Lacului Tatlageac	23 August, Zona Blaxy, pe malul Lacului Tatlageac
Cuantum ajustare (%)		5.0%	40.0%	-20.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		3.2	12.6	-15.3
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		66.2	44.1	61.2

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	Drum de pamant	drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0.0%	20.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	8.8	0.0
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Quantum ajustare (%)		10.0%	0.0%	5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		6.6	0.0	3.1
Deschidere	35.51	188	36.16	165
	unica	unica	unica	dubla
Raportul laturilor	0.50	4.24	4.23	0.82
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	-6.1
Utilitati disponibile	apa, energie electrica	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Quantum ajustare (%)		0.0%	10.6%	3.3%
Quantum ajustare (EUR)		1.2	4.7	2.0
Utilizabilitatea (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan/RI- P+1E;POT 40%;CUT 0.8	Intavilan/POT 50%, RI- P+11E;CUT 2	Intavilan/POT 45%, CUT= 2, RI-P+6E	Intavilan/POT: 40%, CUT= 0.8; Regim de inaltime P+2E
Quantum ajustare (%)		-20.0%	-10.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-13.2	-4.4	0.0
Utilizare (CMBU)	turistica	turistica	turistica	turistica
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografic/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Neregulata
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-2.3	21.7	-16.4
Ajustare NETA (%)		-3.7%	68.8%	-21.4%
Ajustare BRUTA		24.15	30.5	26.5
Ajustare BRUTA (%)		38.3%	96.8%	34.6%
Numar corectii		3	4	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		60.7	53.2	60.1
Valoare teren	151,312 €	752,990 lei	Curs/ 19.04.2024 1 Euro=	4.9764

COMPARABILE

Comparabila 1

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=5858&pagina_select=1



VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Jud. Constanta ♦ OLIMP ♦ Lacul Tatlageac

Teren de vanzare Olimp

Categoria VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Localitate OLIMP

ID 5858

Tip Teren intravilan

Suprafata (mp) 17 300

Front stradal (m)

Pret / mp 70

Moneda euro

Pret total

Zona Lacul Tatlageac

Descriere



Teren intravilan in suprafata de 17 300 mp, amplasat in nordul statiunii la 300 m de malul marii.

Pentru zona in care este amplasat terenul planul de urbanism zonai P.U.Z. are urmatoarele reglementari:

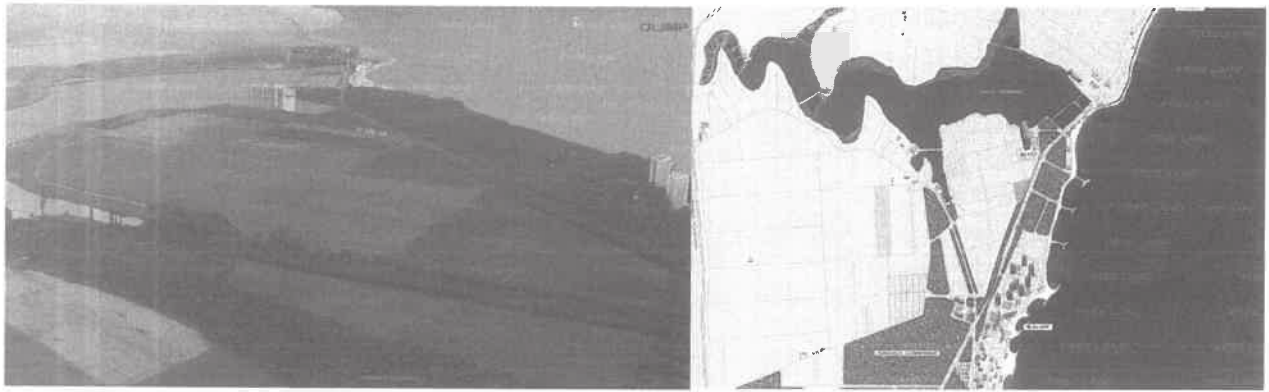
procent de ocupare a terenului P.O.T. 50 %,

coeficient de utilizare a terenului C. U. T.5

regim de inaltimeP + 10 etaje

Pret 70 euro / mp

Oferta reprezentata exclusiv de FREE LAND Imobiliare



FREE-LAND IMOBILIARE S.R.L.
Reg. com.: J13/1872/2010
CIF: 27535766
MANGALIA Sos. Constantei Nr.20 Bl. F2, Cod: 905500, ROMANIA
RO09INGB0000999905256985, ING

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

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-4286-mp-cu-iesire-pe-lacul-tatlageac/ehi403e529hi793515831322h25h4ig2.html>

romimo.ro

Caută anunturi

Toate județele Toate categoriile

Home » Imobiliare » De vânzare » Terenuri de vânzare » Teren intravilan

Vand teren intravilan 4286 mp. cu iesire pe lacul Tatlageac 150 000 EUR negociabil
Constanta, 2 August [Vezi pe hartă](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țesut ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 204

Raportează

Marian Ghica
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f

Ad by CITEO

Descriere

Proprietar, vand teren intravilan 4286 mp. cu iesire pe lacul Tatlageac din 23 August.
Terenul are PUZ si indicii urbanistici sunt: POT 45%, CUT= 2; H= P+6E.
Terenul are o deschidere pe lac de 36,16 ml.
Pret: 35 Eur/mp



Comparabila 3

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=5852&pagina_select=1



VANZARI ♦ **TERENURI** ♦ Intravilane

Jud. Constanta ♦ OLIMP ♦ Lacul Tatlageac

Teren de vanzare Olimp

Categoria **VANZARI** ♦ **TERENURI** ♦ Intravilane

Localitate OLIMP

ID 5852

Tip Teren intravilan

Suprafata (mp) 10 000

Front stradal (m)

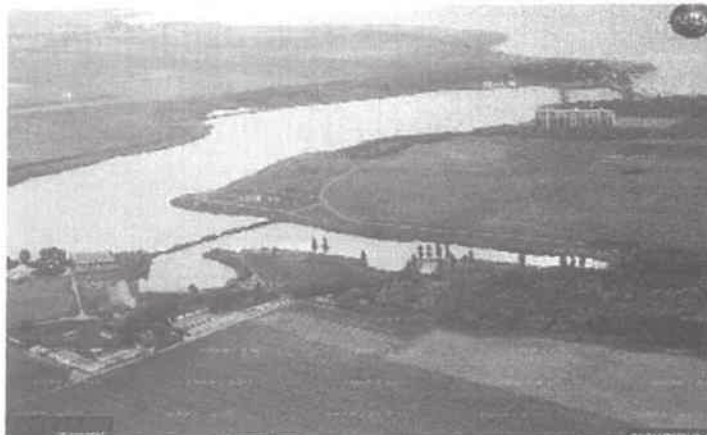
Pret / mp 85

Moneda euro

Pret total

Zona Lacul Tatlageac

Descriere



Teren intravilan in suprafata de 10 000 mp amplasat in zona de nord - vest a statiunii la 800 m de malul marii

Pentru zona in care este amplasat terenul planul de urbanism zonal P.U.Z are urmatoarele reglementari :

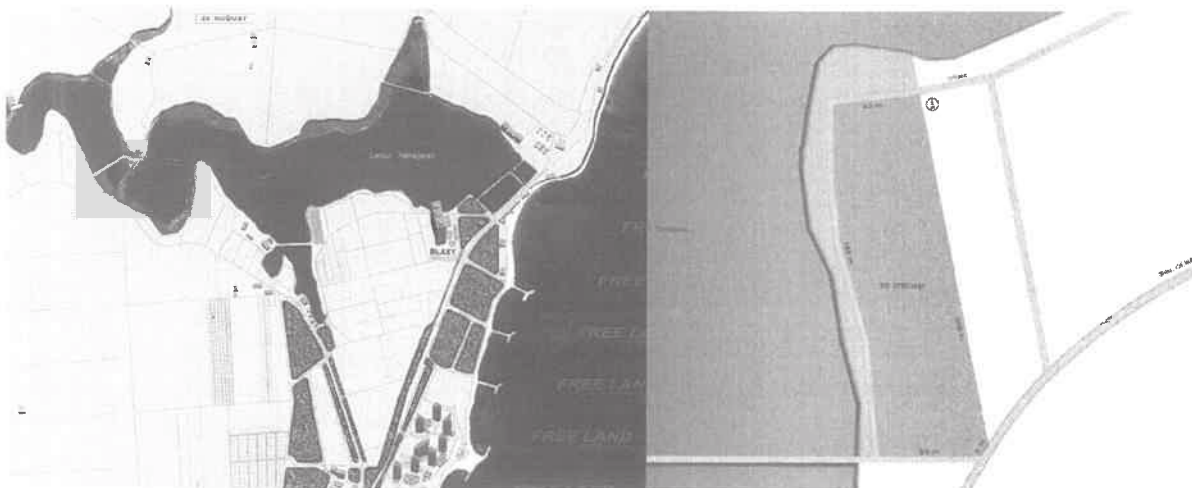
procent de ocupare al terenului (P.O.T) 40 %

coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) 0.8

regim de inaltime P + 2 etaje

Pret 85 euro / mp

Oferta reprezentata exclusiv de FREE LAND Imobiliare



FREE-LAND IMOBILIARE S.R.L.

Reg. com.: J13/1872/2010

CIF: 27535766

MANGALIA Sos. Constantei Nr.20 Bl. F2, Cod: 905500, ROMANIA

RO09INGB0000999905256985 ING

Mobil: +40 747 338 798

E-mail: office@free-land.ro

Website: www.free-land.ro



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 118357 23 August

Nr. cerere	1217
Ziua	15
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163154229



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. 23 August, Jud. Constanta, Lot 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118357	2.516	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1217 / 15/01/2024		
Act Notarial nr. 9, din 12/01/2024 emis de Matei Iulia Raluca;		
B1	Se înființează cartea funciara 118357 a imobilului cu numărul cadastral 118357 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 112685 înscris în cartea funciara 112685;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se înființează cartea funciara a imobilului 112685 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 3980. <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 112685/23 August, înscrisă prin încheierea nr. 5066 din 13/01/2023;</i>	A1
Act Notarial nr. 9, din 12/01/2024 emis de Matei Iulia Raluca; Act Administrativ nr. 320, din 11/01/2024 emis de Primăria 23 August; Act Administrativ nr. 79, din 04/09/2023 emis de Consiliul Local 23 August; Act Administrativ nr. 104, din 21/12/2023 emis de Consiliul Local 23 August;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (- m)
5	790.425,008 273.440,794	6	790.421,315 273.436,997	5.297
6	790.421,315 273.436,997	7	790.459,158 273.408,238	47.531
7	790.459,158 273.408,238	1	790.478,755 273.393,765	24.362

** 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 dezbatererea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 240 RON, -Chitanța externă nr.1046612/12-01-2024 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
18-01-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
RALUCA LAURA LUPU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL



LOCALITATEA 23 AUGUST, Str. George Călinescu nr. 50,
JUDEȚUL CONSTANȚA, ROMÂNIA
COD FISCAL: 4618153; TELEFON (FAX): 0241/733.018; COD POȘTAL: 907005

HOTĂRÂRE

cu privire la "Modificarea, completarea și actualizarea inventarului domeniului privat al comunei 23 August"

Consiliul Local al Comunei 23 August, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de 29.01.2024, orele 16⁰⁰, la sediul Căminului cultural din localitatea 23 August,

Având în vedere:

- inițiativa primarului comunei 23 August, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 490 din data de 15.01.2024;
- raportul Compartimentului gestionarea patrimoniului înregistrat cu nr. 606/16.01.2024;
- procesul verbal al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al comunei 23 August înregistrat cu nr. 649/16.01.2024;
- dispozițiile art. 354 și ale art. 357, alin. (4) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare;
- avizele consultative ale comisiilor de specialitate nr. 1 și nr. 2 ale Consiliului Local al Comunei 23 August;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 139, alin. (1), respectiv art. 196, alin. (1), lit. a) din Codul administrativ adoptat prin O.U.G. nr. 57/03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei 23 August, astfel:

- -nr.crt.139, corespunzător imobilului "Teren 23 August dCL"- IE112685, situat în localitatea 23 August, județul Constanța, în suprafață de 9021 mp se dezmembrează în 4 imobile distincte, astfel:
 - -"Teren intravilan loc. 23 August- lot nr.1"- IE118357, în suprafață de 2516 mp, valoare de inventar 45.740,88 lei- nr.crt.139;
 - -"Teren intravilan loc. 23 August- lot nr.2"- IE118358, în suprafață de 2516 mp, valoare de inventar 45.740,88 lei- nr.crt.140;
 - -"Teren intravilan loc. 23 August- lot nr.3"- IE118359, în suprafață de 2516 mp, valoare de inventar 45.740,88 lei- nr.crt.141;
 - -"Teren intravilan loc. 23 August- lot nr.4"- IE118360, în suprafață de 1473 mp, valoare de inventar 26.779,14 lei- nr.crt.142;

JUDEȚUL CONSTANȚA
 COMUNA 23 AUGUST
 CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI 23 AUGUST

LISTA
 cu bunurile din patrimoniul privat al comunei 23 August

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului (valorii)	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situatia juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1.	1.6.4.	Clădire și teren Moșneni	Imobili aparținând fostului sediu CAP Moșneni- IE 109504, situat pe str. Ștefan cel Mare nr.22, construit din piatra;corpul vechi și BCA corpul nou în suprafață totală de 309 mp; Vecinătăți: S- Septar Ecrem, Seladin Pezazi, Agigheldi Said; E- Ds 235; N- Camin Cultural și Ali Pevat; V- Giumaili Izet Teren - S= 941 mp ;	1991	Clădire= 622.733,24;	Proprietate privată comuna 23 August
2.	"-"	Teren Moșneni	Teren intravilan – curte fost C.A.P. Moșneni – IE 109305, în suprafață de 8.370 mp, cu următoarele vecinătăți: Nord – Domeniul privat Comuna ; Sud –Domeniul public Comuna, proprietate privată –IE109306; Est - proprietate privată	1991	Teren = 114.440,50 15.769,21	Proprietate privată comuna 23 August

Cod verificare



100163154229

Incheiere Nr. 1217 / 15-01-2024



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

Dosarul nr. 1217 / 15-01-2024

INCHEIERE Nr. 1217

Registrator: MARILENA SANDU

Asistent registrator: RALUCA LAURA LUPU

Asupra cererii introduse de COMUNA 23 AUGUST privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.9/12-01-2024 emis de Matei Iulia Raluca;
- Act Administrativ nr.104/21-12-2023 emis de Consiliul Local 23 August;
- Act Administrativ nr.320/11-01-2024 emis de Primăria 23 August;
- Act Administrativ nr.79/04-09-2023 emis de Consiliul Local 23 August;

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 240 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1046612/12-01-2024 in suma de 240
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 112685, inscris in cartea funciara 112685 UAT 23 August avand proprietarii: COMUNA 23 AUGUST in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 118360 UAT 23 August;
- Se infiinteaza cartea funciara 118358 a imobilului cu numarul cadastral 118358 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 118358 UAT 23 August;
- Se infiinteaza cartea funciara 118359 a imobilului cu numarul cadastral 118359 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 118359 UAT 23 August;
- Se sisteaza cartea funciara 112685 a imobilului cu numarul cadastral 112685 / 23 August ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 4 imobile:

-- nr.cad.118357\cf.118357;

-- nr.cad.118358\cf.118358;

-- nr.cad.118359\cf.118359;

-- nr.cad.118360\cf.118360;

asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 112685 UAT 23 August;

- Se infiinteaza cartea funciara 118357 a imobilului cu numarul cadastral 118357 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 118357 UAT 23 August;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 118359 UAT 23 August;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 118358 UAT 23 August;
- Se infiinteaza cartea funciara 118360 a imobilului cu numarul cadastral 118360 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 118360 UAT 23 August;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 118357 UAT 23 August;



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 118357
COPIE**

Carte Funciară Nr. 118357 23 August

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. 23 August, Jud. Constanta, Lot 1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118357	2.516	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1217 / 15/01/2024		
Act Notarial nr. 9, din 12/01/2024 emis de Matei Iulia Raluca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 118357 a imobilului cu numarul cadastral 118357 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 112685 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 3980. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112685/23 August, Inscrisa prin incheierea nr. 5066 din 13/01/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. 54, din 29/09/2021 emis de PRIMARIA 23 AUGUST;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA 23 AUGUST, CIF:4618153 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112685/23 August, inscrisa prin incheierea nr. 5066 din 13/01/2023;</i>	/ B,5 A2
Act Administrativ nr. 59052, din 10/11/2023 emis de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA;		
B4	Se notează avizarea unei operațiuni cadastrale: dezmembrare imobil, neînscrisă în cartea funciară, efectuată de Serviciul de Cadastru în baza cererii nr.59052 din 10.11.2023 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112685/23 August, inscrisa prin incheierea nr. 60795 din 23/11/2023;</i>	A1
Act Notarial nr. 9, din 12/01/2024 emis de Matei Iulia Raluca; Act Administrativ nr. 320, din 11/01/2024 emis de Primăria 23 August; Act Administrativ nr. 79, din 04/09/2023 emis de Consiliul Local 23 August; Act Administrativ nr. 104, din 21/12/2023 emis de Consiliul Local 23 August;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	790.425,008 273.440,794	6	790.421,315 273.436,997	5.297
6	790.421,315 273.436,997	7	790.459,158 273.408,238	47.531
7	790.459,158 273.408,238	1	790.478,755 273.393,765	24.362

** 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.

Neutilizabil în Circuitul
Civil



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

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (teren intravilan-) situat in Loc. 23 August, Lot 2, Județul Constanta

Proprietar: Comuna 23 August

Client: Comuna 23 August

Utilizator: Comuna 23 August

Data evaluării: 19.04.2024

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

CUPRINS

Sinteza raportului.....	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului si a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați	
3. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
4. Moneda evaluării	
5. Scopul evaluării	
6. Tipul valorii	
7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitările acestora	
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
11. Tipul raportului care va fi elaborat	
12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEII.....	11
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta	
5. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	13
V. EVALUAREA PROPRIETATII.....	14
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	16
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Loc. 23 August, Lot 2, Județul Constanta	
Suprafața	Lot cu suprafata de 2516.0 mp (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024)	
Proprietar	Comuna 23 August	
Client	Comuna 23 August	
Utilizator	Comuna 23 August	
Dreptulevaluat	Absolut	
Sarcini	Nu s-a prezentat extras de carte funciara cu data recenta, imobilul se evaluează in ipoteza ca este liber de sarcini	
Scopulevaluării	Estimarea valorii pentru vânzare	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	15.04.2024	
Data evaluării	19.04.2024	
Data raportului	19.04.2024	
Curs BNR	1 EURO= 4.9764 LEI	
Abordarea prin piață	EURO	LEI
	142,170	707,493
	EURO/MP	LEI/MP
	56.51	281.19

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



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

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

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✦ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

- ✦ afirmațiile susținute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- ✦ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✦ nu am nicio părtinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✦ angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- ✦ dețin cunoștințele si experiența necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate si realizate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 si cu cerințele Codului de etica al evaluatorului;
- ✦ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✦ nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

- Client : Comuna 23 August
- Adresa: loc. 23 August, Lot 2, județul Constanta
- Utilizator desemnat: Comuna 23 August

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

Imobil alcătuit din teren intravilan in suprafață de 2516.0 mp (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024), situat in Loc. 23 August, Lot 2, Județul Constanta, având destinația actuala– intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut -conform SEV 230, editia 2022, confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea Comuna 23 August. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel, dar si în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

4. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata în LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:
1 EUR= 4.9764 LEI

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

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definitia tipului de valoare: de piata este (definitii SEV 100- cadrul general) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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

Data evaluării: 19.04.2024.Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 15.04.2024. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet.

Data raportului: 19.04.2024.

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informațiilor obținute în urma inspecției privind amplasarea, vecinătățile, componenta, starea de funcționare, uzura și modul de întreținere a proprietății. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentația pusă la dispoziție de către client cu realitatea constatată în teren.
- Analiza ariei de piață specifică: au fost culese informații dintr-un număr de surse considerate suficiente și de încredere. A fost analizată piața proprietăților de tip- terenuri situate în loc. 23 August.

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

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

10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție evaluatorului (anexate în copie), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispoziție – planuri de situații, relevee, schița cadastrală se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- e) Se presupune că proprietățile sunt deținute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- f) Se consideră că informațiile furnizate sunt reale și autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei veridicității lor;
- g) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- i) Estimările făcute pentru „valoarea prezentă” sunt bazate pe condiții actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- j) Valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentată în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrată trebuie estimată printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;

- k) S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot apărea în perioada următoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte
- m) Nu am fost informat de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

11. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, știri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;

- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietăți orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 -Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situației juridice

Proprietarul imobilului este: Comuna 23 August

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

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

- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024;
- ✓ Hotarare nr. 2/29.01.2024.

Numar cadastral: 118358- teren

Carte funciara nr.: 118358/ 23 August.

Sarcini care greveaza proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evalueaza in ipoteza ca este liber de sarcini.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

23 August (în trecut, Tatlageac/Tatlâgeac Mare și Domnița Elena, în turcă Büyük-Tatlıcak) este o comună în județul Constanța, Dobrogea, România, formată din satele 23 August (reședința), Dulcești și Moșneni.

Comuna se află în zona central-estică a județului, pe malul Mării Negre (deși niciunul din sate nu este chiar pe malul mării), și pe malul lacului Tatlageac. Este traversată de șoseaua națională DN39, care leagă Constanța de Mangalia și de Balcic. Prin estul comunei trece și calea ferată Constanța-Mangalia, pe care este deservită de halta Pescăruș.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei 23 August se ridică la 5.483 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.279 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (86,34%), cu o minoritate de tătari (7,9%). Pentru 4,83% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,94%), cu o minoritate de musulmani (8,3%). Pentru 4,83% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat în intravilanul loc. 23 August, în partea estică- Zona Halta Pescarus-SunSilva-al doilea lot de la lac, la o distanță de aproximativ 285.0 m distanță față de Marea Neagră.

Tip Localitate: rural

Transport public: microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: plaja, Marea Neagră.

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes turistic.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinătățile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinătăților se încadrează în același registru.

Influențe ale obiectivului în zona

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

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din drum public cu o bandă de circulație pe sens – asfaltată.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan

Suprafață

✓ 2516.0 m² (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024)

Deschidere

38.89 ml

Configurația

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

Utilități, poziționare față de utilități: apă, energie electrică.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): RI- P+1E; POT 40%; CUT 0.8

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

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

4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Nu sunt date suficiente pentru a stabili istoricul imobilului.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Începutul acestui an a fost marcat de o activitate mai intensă la nivelul pieței imobiliare, aceasta fiind alimentată atât de ofertele de dobândă fixă tot mai bune lansate de bănci care nu doar că au redus costul creditelor, dar le-au oferit, totodată, cumpărătorilor predictibilitate asupra ratelor, cât și de cererea crescută de la finele lui 2023 generată inclusiv de anunțul majorării cotei reduse de TVA la 9% pentru locuințele de peste 120.000 euro.

Doar în ianuarie s-au tranzacționat la nivel național 37.241 de imobile, cu aproape 4.000 mai multe decât în intervalul similar din 2023, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI). Cele mai multe case, terenuri și apartamente care au făcut obiectul tranzacțiilor s-au aflat în București și în județul Ilfov. Discutăm de circa 9.500 de imobile.

Semnalele pentru 2024 sunt pozitive, iar specialiștii în domeniu pariază pe dobânzi variabile tot mai bune din a doua jumătate a anului și mizează pe o continuare a tendinței de scădere de la nivelul inflației.

Chiar și în aceste condiții, cumpărătorii ar putea întâmpina noi dificultăți pe viitor, de această dată pe fondul numărului tot mai redus de locuințe scoase la vânzare în România.

Cele mai noi date indică, încă de la sfârșitul anului trecut, o reducere a ofertei la vânzare cu circa 25% la nivel național. Situația este, însă, mai dramatică în marile orașe unde numărul caselor și apartamentelor listate la vânzare a scăzut cu 33%. Toate acestea în condițiile unei cereri în creștere. Pe cele mai puternice șase piețe rezidențiale din țară – București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov, Iași și Constanța – interesul cumpărătorilor s-a intensificat cu 28% în trimestrul IV 2023 față de intervalul similar din 2022. Strict pe segmentul nou, avansul înregistrat în cerere a fost cu 35%.

Prețurile au continuat, în același timp, să crească. Un nou record a putut fi observat la nivel național în Cluj-Napoca, în luna ianuarie apartamentele erau listate la vânzare pe plan local cu 2.640 euro/mp util.

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

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piata imobiliara din loc. 23 August este o piata pe care o consider putin activa, de dimensiuni medii, cu tranzactii ce au in special in vedere apartamente, terenuri libere si constructii.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au atat agricultura cat si comertul; ambii factori sunt stabili pe termen scurt si lung.

Piata specifica analizata este piata terenurilor intravilane situate în loc. 23 August, zona dezvoltata din punct de vedere urbanistic si al infrastructurii – strazi amenajate, utilitati complete, dar cele aflate in proxima vecinatate. Aria de piata in care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde zona periferica a loc. 23 August.

2. Analiza cererii

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

In cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri, situate in loc. 23 August, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii in segmentul turistic.

Cererea de terenuri este mica, fiind foarte sensibila la creșterea preturilor si modalitatile de finantare.

3. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de teren in zona.

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

4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piață. Piata pentru acest segment se afla in dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii- Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoare le situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic~Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare turistica.

Permis din punct de vedere legal~ Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie rezidentiala, suntem de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie rezidentiala.

Fezabil din punct de vedere economic~ Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie turistica.

Nivelul maxim al rentabilității~ avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala; utilizarea ca spatiu cu destinatie turistica.

Cea mai buna utilizare: turistica.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

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

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

Metode de evaluare teren

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

Comparație directă :

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

Tehnici alternative constând in:

- **Metoda alocării** se utilizeaza pentru terenurile si amplasamentele situate in zone in care acestea se vand rar sau deloc, tranzactiile preponderente fiind teren plus constructie. Se bazeaza pe principiul echilibrului, conform caruia exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare

- **Metoda extracției** este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Tehnici de capitalizare a venitului constând în :

- În **capitalizarea rentei funciare** se utilizează o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului sau amplasamentului. Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere. Această tehnică de evaluare se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta.
- **Tehnică valorii reziduale** Această metoda se înscrie în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări cât și de teren.
- **Tehnică parcelării și dezvoltării**, numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării, constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață 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.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În metoda abordării prin piață sunt următoarele elemente de comparație de bază:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață.

Ajustări specifice proprietății:

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

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți;
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual);
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual).
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Conform SEV 105 - Abordări și metode de evaluare - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

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

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

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

2. Concluzia asupra valorii

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

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in Loc. 23 August, Lot 2, Județul Constanta.

	EURO	LEI
Abordarea prin piață	142,170	707,493
	EURO/MP	LEI/MP
	56.51	281.19

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR –EPI,EBM
Membru Titular



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

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

LOCALIZARE





Poze



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		1211000	150000	850000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Conditii de piata	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24
Localizare	23 August, Lot 2/ Zona II Ialta Pescarus-SunSilva-al doilea lot de la lac	Olimp, Zona Blaxy - linia ferata, aproape de mare	23 August, Zona Manastire, pe malul Lacului Tatlageac	23 August, Zona Blaxy, pe malul Lacului Tatlageac
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	Drum de pamant	drum asfaltat
Suprafata	2516.00	17300	4286	10000
Deschidere	38.89	188	36.16	165
	unica	unica	unica	dubla
Raportul laturilor	0.60	4.24	4.23	0.82
Utilitati disponibile	apa, energie electrica	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan/RI- P+1E; POT 40%; CUT 0.8	Intavilan/POT 50%, RI- P+11E; CUT 2	Intavilan/POT 45%, CUT= 2, RI- P+6E	Intavilan/POT: 40%, CUT= 0.8; Regim de inaltime P+2E
Utilizare (CMBU)	turistica	turistica	turistica	turistica
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Neregulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		1211000	150000	850000
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		70	35	85
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piata specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-7.0	-3.5	-8.5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		63.0	31.5	76.5
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de piata	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	23 August, Lot 2/ Zona Halta Pescarus-SunSilva-al doilea lot de la lac	Olimp, Zona Blaxy -linia ferata, aproape de mare	23 August, Zona Manastire, pe malul Lacului Tatlageac	23 August, Zona Blaxy, pe malul Lacului Tatlageac
Cuantum ajustare (%)		-5.0%	35.0%	-25.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-3.2	11.0	-19.1
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		59.9	42.5	57.4

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	Drum de pamant	drum asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	20.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	8.5	0.0
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Cuquantum ajustare (%)		10.0%	0.0%	5.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		6.0	0.0	2.9
Deschidere	38.894	188	36.16	165
	unica	unica	unica	dubla
Raportul laturilor	0.60	4.24	4.23	0.82
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	-10.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	-5.7
Utilitati disponibile	apa, energie electrica	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	11.0%	3.5%
Cuquantum ajustare (EUR)		1.2	4.7	2.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan/RI- P+1E;POT 40%;CUT 0.8	Intravilan/POT 50%, RI- P+1E;CUT 2	Intravilan/POT 45%, CUT= 2, RI-P+6E	Intravilan/POT: 40%, CUT= 0.8; Regim de inaltime P+2E
Cuquantum ajustare (%)		-20.0%	-10.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		-12.0	-4.3	0.0
Utilizare (CMBU)	turistica	turistica	turistica	turistica
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografic/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Neregulata
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-8.0	19.9	-20.0
Ajustare NETA (%)		-12.7%	63.3%	-26.1%
Ajustare BRUTA		22.26	28.4	29.7
Ajustare BRUTA (%)		35.3%	90.3%	38.9%
Numar corectii		3	4	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		55.0	51.4	56.5
Valoare teren	142,170 €	707,493 lei	Curs/ 19.04.2024 1 Euro=	4.9764

COMPARABILE

Comparabila 1

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=5858&pagina_select=1



VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Jud. Constanta ♦ OLIMP ♦ Lacul Tatlageac

Teren de vanzare Olimp

Categoria VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Localitate OLIMP

ID 5858

Tip Teren intravilan

Suprafata (mp) 17 300

Front stradal (m)

Pret / mp 70

Moneda euro

Pret total

Zona Lacul Tatlageac

Descriere



Teren intravilan in suprafata de 17 300 mp, amplasat in nordul statiunii la 300 m de malul marii.

Pentru zona in care este amplasat terenul planul de urbanism zonal P.U.Z are urmatoarele reglementari:

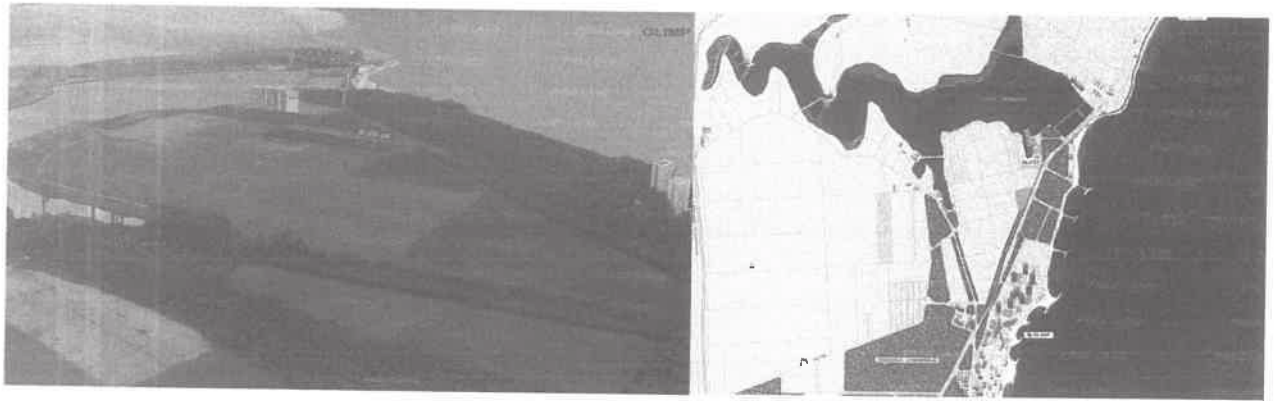
procent de ocupare a terenului P.O.T..... 50 %

coeficient de utilizare a terenului C. U. T.....5

regim de inaltime.....P + 10 etaje

Pret 70 euro / mp

Oferta reprezentata exclusiv de FREE LAND Imobiliare



FREE-LAND IMOBILIARE S.R.L.
Reg. com.: J13/1872/2010
CIF: 27535766
MANGALIA Sos. Constantei Nr.20 Bl. F2, Cod: 905500, ROMANIA
RO09INGB0000999905256985, ING

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

Comparabila 2


<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-4286-mp-cu-iesire-pe-lacul-tatlageac/chi403e529hi793515831322h25h4ig2.html>

romimo.ro M 🗨️ 🔔 ❤️ 🛒 + Adaugă anunt

Căută anunturi Toate județele Toate categoriile 🔍

Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vand teren intravilan 4286 mp. cu iesire pe lacul Tatlageac **150 000 EUR negociabil**
Constanta, 23 August 📍 🗺️ Vezi pe hartă 🕒 15.08.2024 11:04:38



📌 📷

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

👁️ Vizualizări: 204

🚩 Raportează

👤 **Marian Ghica**
Vezi toate anunțurile
🔔 Urmărește

Distribuie anunțul pe 📧 📷 📱

Ad by CRITEO

Descriere

Proprietar, vand teren intravilan 4286 mp. cu iesire pe lacul Tatlageac din 23 August
Terenul are PUZ si indici urbanistici sunt: POT 45%; CUT= 2; H= P+6E.
Terenul are o deschidere pe lac de 36,16 ml.
Pret: 35 Eur/mp



Comparabila 3

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=5852&pagina_select=1



VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Jud. Constanta ♦ OLIMP ♦ Lacul Tatlageac

Teren de vanzare Olimp

Categoria VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Localitate OLIMP

ID 5852

Tip Teren intravilan

Suprafata (mp) 10 000

Front stradai (m)

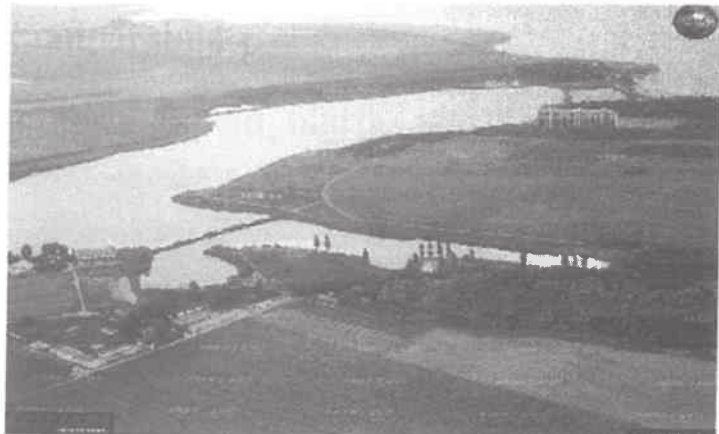
Pret / mp 85

Moneda euro

Pret total

Zona Lacul Tatlageac

Descriere



Teren intravilan in suprafata de 10 000 mp amplasat in zona de nord - vest a statiunii la 800 m de malul marii

Pentru zona in care este amplasat terenul planul de urbanism zonal P.U Z are urmatoarele reglementari :

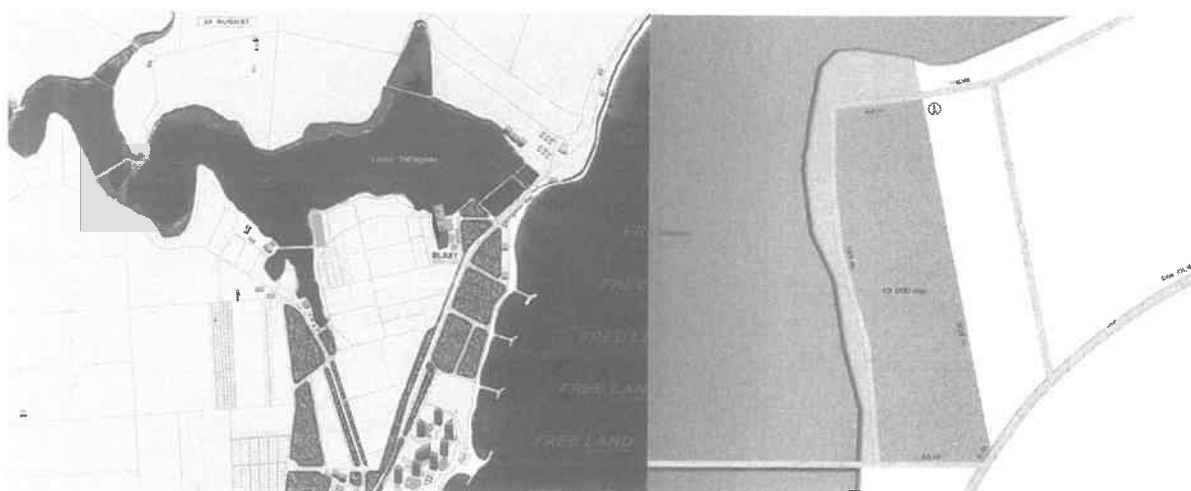
procent de ocupare al terenului (P.O.T) 40 %

coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) 0.6

regim de inaltime P + 2 etaje

Pret 85 euro / mp

Oferta reprezentata exclusiv de FREE LAND Imobiliare



FREE-LAND IMOBILIARE S.R.L.

Reg. com.: J13/1872/2010

CIF: 27535766

MANGALIA Sos. Constantei Nr.20 Bl. F2. Cod: 905500, ROMANIA

RO09INGB0000999905256985, ING

Mobii +40 747 338 798

E-mail office@free-land.ro

Website www.free-land.ro



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 118358 23 August

Nr. cerere	1217
Ziua	15
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163154229



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. 23 August, Jud. Constanta, Lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118358	2.516	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1217 / 15/01/2024		
Act Notarial nr. 9, din 12/01/2024 emis de Matei Iulia Raluca;		
B1	Se înființează cartea funciara 118358 a imobilului cu numărul cadastral 118358 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 112685 înscris în cartea funciara 112685;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se înființează cartea funciara a imobilului 112685 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 3980. <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 112685/23 August, înscrisă prin încheierea nr. 5066 din 13/01/2023;</i>	A1
Act Notarial nr. 9, din 12/01/2024 emis de Matei Iulia Raluca; Act Administrativ nr. 320, din 11/01/2024 emis de Primăria 23 August; Act Administrativ nr. 79, din 04/09/2023 emis de Consiliul Local 23 August; Act Administrativ nr. 104, din 21/12/2023 emis de Consiliul Local 23 August;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	790.443,943 273.464,341	1	790.498,515 273.424,872	67.349

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 240 RON, -Chitanța externă nr.1046612/12-01-2024 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
18-01-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
RALUCA LAURA LUPU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 118358
COPIE

Carte Funciară Nr. 118358 23 August

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. 23 August, Jud. Constanta, Lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118358	2.516	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1217 / 15/01/2024		
Act Notarial nr. 9, din 12/01/2024 emis de Matei Iulia Raluca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 118358 a imobilului cu numarul cadastral 118358 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 înscris în cartea funciara 112685;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 112685 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al Imobilelor sub numărul 3980. <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 112685/23 August, înscrisă prin încheierea nr. 5066 din 13/01/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. 54, din 29/09/2021 emis de PRIMĂRIA 23 AUGUST;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 3) COMUNA 23 AUGUST, CIF:4618153 <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 112685/23 August, înscrisă prin încheierea nr. 5066 din 13/01/2023;</i>	/ B.5 A2
Act Administrativ nr. 59052, din 10/11/2023 emis de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA;		
B4	Se notează avizarea unei operațiuni cadastrale: dezmembrare imobil, neînscrisă în cartea funciara, efectuată de Serviciul de Cadastru în baza cererii nr.59052 din 10.11.2023 <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 112685/23 August, înscrisă prin încheierea nr. 60795 din 23/11/2023;</i>	A1
Act Notarial nr. 9, din 12/01/2024 emis de Matei Iulia Raluca; Act Administrativ nr. 320, din 11/01/2024 emis de Primăria 23 August; Act Administrativ nr. 79, din 04/09/2023 emis de Consiliul Local 23 August; Act Administrativ nr. 104, din 21/12/2023 emis de Consiliul Local 23 August;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	790.443,943 273.464,341	1	790.498,515 273.424,872	67.349

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil

Cod verificare



100163154229

Incheiere Nr. 1217 / 15-01-2024



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

Dosarul nr. 1217 / 15-01-2024

INCHEIERE Nr. 1217

Registrator: MARILENA SANDU

Asistent registrator: RALUCA LAURA LUPU

Asupra cererii introduse de COMUNA 23 AUGUST privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.9/12-01-2024 emis de Matei Iulia Raluca;
- Act Administrativ nr.104/21-12-2023 emis de Consiliul Local 23 August;
- Act Administrativ nr.320/11-01-2024 emis de Primăria 23 August;
- Act Administrativ nr.79/04-09-2023 emis de Consiliul Local 23 August;

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 240 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1046612/12-01-2024 in suma de 240
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 112685, inscris in cartea funciara 112685 UAT 23 August avand proprietarii: COMUNA 23 AUGUST in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 118360 UAT 23 August;
- Se infiinteaza cartea funciara 118358 a imobilului cu numarul cadastral 118358 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 118358 UAT 23 August;
- Se infiinteaza cartea funciara 118359 a imobilului cu numarul cadastral 118359 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 118359 UAT 23 August;
- Se sisteaza cartea funciara 112685 a imobilului cu numarul cadastral 112685 / 23 August ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 4 imobile:
 - nr.cad.118357\cf.118357;
 - nr.cad.118358\cf.118358;
 - nr.cad.118359\cf.118359;
 - nr.cad.118360\cf.118360;
- asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 112685 UAT 23 August;
- Se infiinteaza cartea funciara 118357 a imobilului cu numarul cadastral 118357 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 118357 UAT 23 August;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 118359 UAT 23 August;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 118358 UAT 23 August;
- Se infiinteaza cartea funciara 118360 a imobilului cu numarul cadastral 118360 / UAT 23 August, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112685 inscris in cartea funciara 112685; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 118360 UAT 23 August;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA 23 AUGUST - DOMENIUL PRIVAT. sub B.5 din cartea funciara 118357 UAT 23 August;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL



LOCALITATEA 23 AUGUST, Str. George Călinescu nr. 50,
JUDEȚUL CONSTANȚA, ROMÂNIA
COD FISCAL: 4618163; TELEFON (FAX): 0241/733.018; COD POȘTAL: 907005

HOTĂRÂRE

cu privire la "Modificarea, completarea și actualizarea Inventarului domeniului privat al comunei 23 August"

Consiliul Local al Comunei 23 August, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de 29.01.2024, orele 16⁰⁰, la sediul Căminului cultural din localitatea 23 August,

Având în vedere:

- inițiativa primarului comunei 23 August, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 490 din data de 15.01.2024;
- raportul Compartimentului gestionarea patrimoniului înregistrat cu nr. 606/16.01.2024;
- procesul verbal al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al comunei 23 August înregistrat cu nr. 649/16.01.2024;
- dispozițiile art. 354 și ale art. 357, alin. (4) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare;
- avizele consultative ale comisiilor de specialitate nr. 1 și nr. 2 ale Consiliului Local al Comunei 23 August;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 139, alin. (1), respectiv art. 196, alin. (1), lit. a) din Codul administrativ adoptat prin O.U.G. nr. 57/03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei 23 August, astfel:

- -nr.crt.139, corespunzător imobilului "Teren 23 August dCL"- IE112685, situat în localitatea 23 August, județul Constanța, în suprafață de 9021 mp se dezmembrează în 4 imobile distincte, astfel:
- -"Teren intravilan loc. 23 August- lot nr.1"- IE118357, în suprafață de 2516 mp, valoare de inventar 45.740,88 lei- nr.crt.139;
- -"Teren intravilan loc. 23 August- lot nr.2"- IE118358, în suprafață de 2516 mp, valoare de inventar 45.740,88 lei- nr.crt.140;
- -"Teren intravilan loc. 23 August- lot nr.3"- IE118359, în suprafață de 2516 mp, valoare de inventar 45.740,88 lei- nr.crt.141;
- -"Teren intravilan loc. 23 August- lot nr.4"- IE118360, în suprafață de 1473 mp, valoare de inventar 26.779,14 lei- nr.crt.142;

JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA 23 AUGUST
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI 23 AUGUST

LISTA
cu bunurile din patrimoniul privat al comunei 23 August

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului (valorii)	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1.	1.6.4.	Clădire și teren Moșneni	Imobil aparținând fostului sediu CAP Moșneni- I.E 109504, situat pe str. Ștefan cel Mare nr.22, construit din piatră; corpul vechi și BCA corpul nou în suprafață totală de 309 mp. Vecinătăți: S- Septar Ecrem, Seladin Pezazi, Agigheldi Said; E- Ds 235; N- Camin Cultural și Ali Pevati; V- Giuimali Izet Teren - S= 941 mp ;	1991	Clădire= 622.733,24;	Proprietate privată comuna 23 August
2.	" "	Teren Moșneni	Teren intravilan – curte fost C.A.P. Moșneni – I.E 109305, în suprafață de 8.370 mp, cu următoarele vecinătăți: Nord – Domeniul privat Comuna ; Sud – Domeniul public Comuna, proprietate privată – I.E 109306; Est - proprietate privată	1991	Teren = 114.440,50	Proprietate privată comuna 23 August

141	IE118357	Teren 23 August	Lot nr.3 – IE118359 S=2516mp Vecinătăți: N – lot nr.4 – IE 118360-, E -De56, S – De56, V – Lot nr.2- IE 118358	2023	45.740,88	Proprietate privată comuna 23 August
142		Teren 23 August	Lot nr.4 – IE118360 S=1473mp Vecinătăți: N – Lot nr.4 – IE 118360-, E –De56, S – De56, V – Lot nr.2- IE 118358	2023	26.779,14	Proprietate privată comuna 23 August
143		Teren 23 August	dCL Vn50 – IE112493 S=1145mp Vecinătăți: N – A50/3 proprietate privată, E – A50/3 proprietate privată, S – De51, V – De49	2023	20.816,10	Proprietate privată comuna 23 August
144		Teren 23 August	Vn38 – IE112491 S=2546mp Vecinătăți: N – Vn40/2/3/3 proprietate privată, Vn40/1 proprietate privată, E – De49, S – De37, V – Vn38/5	2023	46.286,28	Proprietate privată comuna 23 August
145		Teren 23 August	Pd328 – IE116060 S=2221mp Vecinătăți: N – De326, E – De326 S – UAT Mangalia, V –	2023	40.377,78	Proprietate privată comuna 23 August



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR.10. CUIRO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (teren intravilan-) situat in Loc. 23 August, Lot 3, Județul Constanta

Proprietar: Comuna 23 August

Client: Comuna 23 August

Utilizator: Comuna 23 August

Data evaluării: 19.04.2024

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

CUPRINS

Sinteza raportului.....	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului si a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați	
3. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
4. Moneda evaluării	
5. Scopul evaluării	
6. Tipul valorii	
7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitările acestora	
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
11. Tipul raportului care va fi elaborat	
12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI.....	11
1. Definirea pieței specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta	
5. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	13
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	14
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	16
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Loc. 23 August, Lot 3, Judetul Constanta	
Suprafata	Lot cu suprafata de 2516.0 mp (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024)	
Proprietar	Comuna 23 August	
Client	Comuna 23 August	
Utilizator	Comuna 23 August	
Dreptulevaluat	Absolut	
Sarcini	Nu s-a prezentat extras de carte funciara cu data recenta, imobilul se evaluează in ipoteza ca este liber de sarcini	
Scopulevaluării	Estimarea valorii pentru vânzare	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspectiei	15.04.2024	
Data evaluării	19.04.2024	
Data raportului	19.04.2024	
Curs BNR	1 EURO= 4.9740 LEI	
Abordarea prin piață	EURO	LEI
	133,027	661,997
	EURO/MP	LEI/MP
	52.87	263.11

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



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

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

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✦ Datele de identificare ale evaluatorului:

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

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

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

- Client : Comuna 23 August
- Adresa: loc. 23 August, Lot 3, județul Constanta
- Utilizator desemnat: Comuna 23 August

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

Imobil alcătuit din teren intravilan in suprafață de 2516.0 mp (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024), situat in Loc. 23 August, Lot 3, Județul Constanta, având destinația actuala– intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut -conform SEV 230, editia 2022, confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea Comuna 23 August. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel, dar si în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

4. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1 EUR= 4.9740 LEI

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

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definitia tipului de valoare: de piata este (definitii SEV 100- cadrul general) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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

Data evaluării: 19.04.2024.Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 15.04.2024. Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet.

Data raportului: 19.04.2024.

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informatiilor obtinute in urma inspectarii privind amplasarea, vecinatatile, componenta, starea de functionare, uzura si modul de intretinere a proprietatii. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentatia pusa la dispozitie de către client cu realitatea constatata în teren.
- Analiza ariei de piata specifica: au fost culese informatii dintr-un numar de surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor de tip- terenuri situate in loc. 23 August.

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

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- In privinta identificarii s-au obtinut informatii de la proprietar si din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet(www.imobiliarelibertal.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala, informatii culese de la persoane fizice si juridice care au incheiat tranzactii imobiliare la proprietati comparabile
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-a observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR

10. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispozitie – planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- e) Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- f) Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
- g) Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru “valoarea prezenta” sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare;
- j) Valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentata în raport. Valoarea de piața pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analizarea si descrierea fiecarei proprietăți dezmembrate;

- k) S-a presupus ca legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte
- m) Nu am fost informat de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

11. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, știri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;

- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietăți orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 -Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului este: Comuna 23 August

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

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

- ✓ Hotărâre nr. 2/29.01.2024;
- ✓ Încheiere nr. 1217/15.01.2024;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024.

Numar cadastral: 118359- teren

Carte funciara nr.: 118359/ 23 August.

Sarcini care greveaza proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evalueaza în ipoteza ca este liber de sarcini.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

23 August (în trecut, Tatlageac/Tatlâgeac Mare și Domnița Elena, în turcă Büyük-Tatlicak) este o comună în județul Constanța, Dobrogea, România, formată din satele 23 August (reședința), Dulcești și Moșneni.

Comuna se află în zona central-estică a județului, pe malul Mării Negre (deși niciunul din sate nu este chiar pe malul mării), și pe malul lacului Tatlageac. Este traversată de șoseaua națională DN39, care leagă Constanța de Mangalia și de Balcic. Prin estul comunei trece și calea ferată Constanța-Mangalia, pe care este deservită de halta Pescăruș.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei 23 August se ridică la 5.483 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.279 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (86,34%), cu o minoritate de tătari (7,9%). Pentru 4,83% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,94%), cu o minoritate de musulmani (8,3%). Pentru 4,83% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat în intravilanul loc. 23 August, în partea estică- Zona Halta Pescarus-SunSilva-al treilea lot de la lac, la o distanță de aproximativ 300 m distanță față de Marea Neagră.

Tip Localitate: rural

Transport public: microbuze

Puncte de interes în imediată vecinătate: plaja, Marea Neagră

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes turistic.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatările influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinătăților se încadrează în același registru.

Influențe ale obiectivului în zona

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

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din drum public cu o bandă de circulație pe sens – asfaltată.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan

Suprafața

✓ 2516.0 m² (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 1217/15.01.2024)

Deschidere

29.65 m

Configurația

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

Utilități, poziționare față de utilități: apă, energie electrică.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): RI- P+1E; POT 40%; CUT 0.8

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

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

4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Nu sunt date suficiente pentru a stabili istoricul imobilului.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pieței specifice

Începutul acestui an a fost marcat de o activitate mai intensă la nivelul pieței imobiliare, aceasta fiind alimentată atât de ofertele de dobândă fixă tot mai bune lansate de bănci care nu doar că au redus costul creditelor, dar le-au oferit, totodată, cumpărătorilor predictibilitate asupra ratelor, cât și de cererea crescută de la finele lui 2023 generată inclusiv de anunțul majorării cotei reduse de TVA la 9% pentru locuințele de peste 120.000 euro.

Doar în ianuarie s-au tranzacționat la nivel național 37.241 de imobile, cu aproape 4.000 mai multe decât în intervalul similar din 2023, conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI). Cele mai multe case, terenuri și apartamente care au făcut obiectul tranzacțiilor s-au aflat în București și în județul Ilfov. Discutăm de circa 9.500 de imobile.

Semnălele pentru 2024 sunt pozitive, iar specialiștii în domeniu pariază pe dobânzi variabile tot mai bune din a doua jumătate a anului și mizează pe o continuare a tendinței de scădere de la nivelul inflației.

Chiar și în aceste condiții, cumpărătorii ar putea întâmpina noi dificultăți pe viitor, de această dată pe fondul numărului tot mai redus de locuințe scoase la vânzare în România.

Cele mai noi date indică, încă de la sfârșitul anului trecut, o reducere a ofertei la vânzare cu circa 25% la nivel național. Situația este, însă, mai dramatică în marile orașe unde numărul caselor și apartamentelor listate la vânzare a scăzut cu 33%. Toate acestea în condițiile unei cereri în creștere. Pe cele mai puternice șase piețe rezidențiale din țară – București, Cluj-Napoca, Timișoara, Brașov, Iași și Constanța – interesul cumpărătorilor s-a intensificat cu 28% în trimestrul IV 2023 față de intervalul similar din 2022. Strict pe segmentul nou, avansul înregistrat în cerere a fost cu 35%.

Prețurile au continuat, în același timp, să crească. Un nou record a putut fi observat la nivel național în Cluj-Napoca, în luna ianuarie apartamentele erau listate la vânzare pe plan local cu 2.640 euro/mp util.

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

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piata imobiliara din loc. 23 August este o piata pe care o consider putin activa, de dimensiuni medii, cu tranzactii ce au in special in vedere apartamente, terenuri libere si constructii.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au atat agricultura cat si comertul; ambii factori sunt stabili pe termen scurt si lung.

Piata specifica analizata este piata terenurilor intravilane situate în loc. 23 August, zona dezvoltata din punct de vedere urbanistic si al infrastructurii – strazi amenajate, utilitati complete, dar cele aflate in proxima vecinatate. Aria de piata in care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde zona periferica a loc. 23 August.

2. Analiza cererii

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

In cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri, situate in loc. 23 August, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii in segmentul turistic.

Cererea de terenuri este mica, fiind foarte sensibila la creșterea preturilor si modalitatile de finantare.

3. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de teren in zona.

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

4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piață. Piata pentru acest segment se afla in dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii- Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoare le situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piataluand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic~Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare turistica.

Permis din punct de vedere legal~ Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie turistica, suntem de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie turistic.

Fezabil din punct de vedere economic~ Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie turistica.

Nivelul maxim al rentabilității~ avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala; utilizarea ca spatiu cu destinatie turistica.

Cea mai buna utilizare: turisitca.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

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

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

Metode de evaluare teren

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

Comparație directă :

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

Tehnici alternative constând in:

- **Metoda alocării** se utilizeaza pentru terenurile si amplasamentele situate in zone in care acestea se vand rar sau deloc, tranzactiile preponderente fiind teren plus constructie. Se bazeaza pe principiul echilibrului, conform caruia exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare

- **Metoda extracției** este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din pretul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Tehnici de capitalizare a venitului constând în :

- În **capitalizarea rentei funciare** se utilizează o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului sau amplasamentului. Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere. Această tehnică de evaluare se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta.
- **Tehnica valorii reziduale** Această metoda se înscrie în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări cât și teren.
- **Tehnica parcelării și dezvoltării**, numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării, constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață 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.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În metoda abordării prin piață sunt următoarele elemente de comparație de bază:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață.

Ajustări specifice proprietății:

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

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți;
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual);
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual).
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Conform SEV 105 - Abordări și metode de evaluare - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

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

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

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

2. Concluzia asupra valorii

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

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in Loc. 23 August, Lot 3, Județul Constanta.

	EURO	LEI
Abordarea prin piață	133,027	661,997
	EURO/MP	LEI/MP
	52.87	263.11

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR –EPI,EBM
Membru Titular



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

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

LOCALIZARE





Poze



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		1211000	150000	850000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Constructii	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Conditii de piata	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24
Localizare	23 August, Lot 3/ Zona Halta Pescarus-SunSilva-al treilea lot de la lac	Olimp, Zona Blaxy - linia ferata, aproape de mare	23 August, Zona Manastire, pe malul Lacului Tatlageac	23 August, Zona Blaxy, pe malul Lacului Tatlageac
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	Drum de pamant	drum asfaltat
Suprafata	2516.00	17300	4286	10000
Deschidere	29.65	188	36.16	165
	unica	unica	unica	dubla
Raportul laturilor	0.35	4.24	4.23	0.82
Utilitati disponibile	apa, energie electrica	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan/RI-P+1E; POT 40%; CUT 0.8	Intavilan/POT 50%, RI-P+11E; CUT 2	Intavilan/POT 45%, CUT= 2, RI-P+6E	Intavilan/POT: 40%, CUT= 0.8; Regim de inaltime P+2E
Utilizare (CMBU)	turistica	turistica	turistica	turistica
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Neregulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		1211000	150000	850000
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		70	35	85
Tipul comparabilci (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-7.0	-3.5	-8.5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		63.0	31.5	76.5
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
Conditii de piata	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24	aprilie-24
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		63.0	31.5	76.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	23 August, Lot 3/ Zona Halta Pescarus- SunSilva-al treilea lot de la lac	Olimp, Zona Blaxy -linia ferata, aproape de mare	23 August, Zona Manastire, pe malul Lacului Tatlageac	23 August, Zona Blaxy, pe malul Lacului Tatlageac
Cuantum ajustare (%)		-10.0%	30.0%	-30.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-6.3	9.4	-23.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		56.7	40.9	53.6

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	Drum de pamant	drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0.0%	20.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	8.2	0.0
Suprafata	2516	17300	4286	10000
Quantum ajustare (%)		10.0%	0.0%	5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		5.7	0.0	2.7
Deschidere	29.65	188	36.16	165
	unica	unica	unica	dubla
Raportul laturilor	0.35	4.24	4.23	0.82
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	-5.4
Utilitati disponibile	pa, energie electrica	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Quantum ajustare (%)		0.0%	11.4%	3.7%
Quantum ajustare (EUR)		1.2	4.7	2.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan/RI- P+1E;POT 40%;CUT 0.8	Intavilan/POT 50%, RI- P+1E;CUT 2	Intavilan/POT 45%, CUT= 2, RI-P+6E	Intavilan/POT: 40%, CUT= 0.8; Regim de inaltime P+2E
Quantum ajustare (%)		-20.0%	-10.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-11.3	-4.1	0.0
Utilizare (CMBU)	turistica	turistica	turistica	turistica
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografic/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Neregulata
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-10.8	18.2	-23.6
Ajustare NETA (%)		-17.2%	57.8%	-30.9%
Ajustare BRUTA		24.47	26.4	33.0
Ajustare BRUTA (%)		38.8%	83.8%	43.1%
Numar corectii		3	4	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		52.2	49.7	52.9
Valoare teren	133,027 €	661,997 lei	Curs/ 19.04.2024 1 Euro=	4.9764

COMPARABILE

Comparabila 1

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=5858&pagina_select=1



VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Jud. Constanta ♦ OLIMP ♦ Lacul Tatlageac

Teren de vanzare Olimp

Categoria VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Localitate OLIMP

ID 5858

Tip Teren intravilan

Suprafata (mp) 17 300

Front stradal (m)

Pret / mp 70

Moneda euro

Pret total

Zona Lacul Tatlageac

Descriere



Teren intravilan in suprafata de 17 300 mp, amplasat in nordul statiunii la 300 m de malul marii.

Pentru zona in care este amplasat terenul planul de urbanism zonal P.U.Z. are urmatoarele reglementari:

procent de ocupare a terenului P.O.T..... 50 %

coeficient de utilizare a terenului C. U. T.....5

regim de inaltime.....P+ 10 etaje

Pret 70 euro / mp

Oferta reprezentata exclusiv de FREE LAND Imobiliare

Descriere

Proprietar, vand teren intravilan 4286 mp. cu iesire pe lacul Tatiageac din 23 August
Terenul are PUZ si indicii urbanistici sunt: POT 45%; CUT= 2; H= P+6E.
Terenul are o deschidere pe lac de 36,16 ml.
Pret 35 Eur/mp



Comparabila 3

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=5852&pagina_select=1

The screenshot shows the website interface for 'FREE-LAND IMOBILIARE'. The navigation bar includes 'HOME' and 'CONTACT'. The main content area displays the following information:

- VANZARI** ♦ **TERENURI** ♦ Intravilane
- Jud. Constanta ♦ **OLIMP** ♦ Lacul Tatiageac
- Teren de vanzare Olimp**
- Categoria **VANZARI** ♦ **TERENURI** ♦ Intravilane
- Localitate **OLIMP**
- ID 5852
- Tip Teren intravilan
- Suprafata (mp) 10 000
- Front stradal (m)
- Pret : mp 85
- Moneda euro
- Pret total
- Zona Lacul Tatiageac
- Descriere

Teren intravilan in suprafata de 10 000 mp amplasat in zona de nord - vest a statiunii la 800 m de malul marii

Pentru zona in care este amplasat terenul planul de urbanism zonal P.U Z are urmatoarele reglementari :

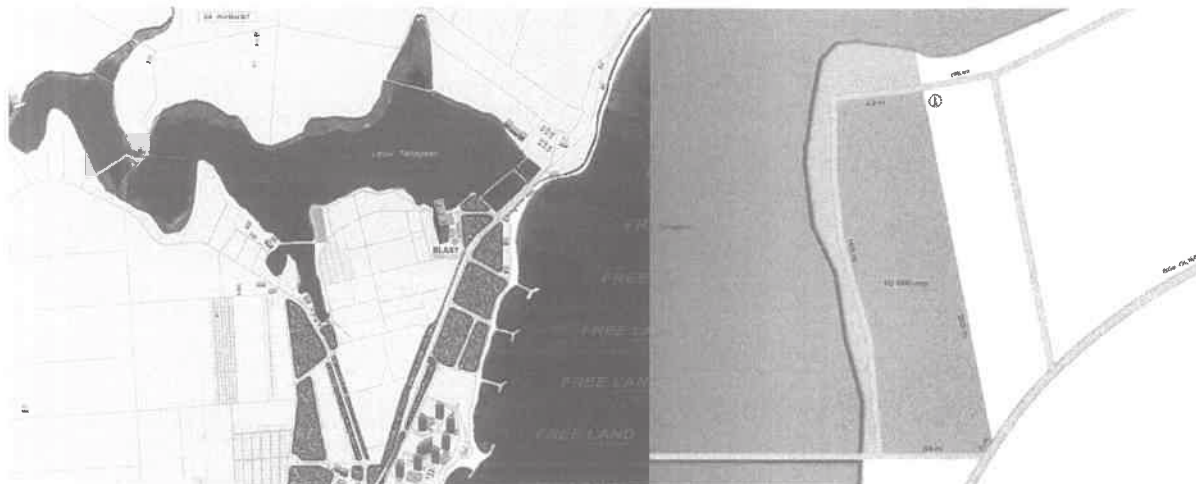
procent de ocupare al terenului (P.O.T) 40 %

coeficient de utilizare a terenului (C.U.T)..... 0.8

regim de inaltime P + 2 etaje

Pret 85 euro / mp

Oferta reprezentata exclusiv de FREE LAND Imobiliare



FREE-LAND IMOBILIARE S.R.L.

Reg. com.: J13/1872/2010

CIF: 27535766

MANGALIA Sos. Constantei Nr.20 Bl. F2. Cod: 905500, ROMANIA

RO09INGB0000999905256985, ING

Mobil +40 747 338 798

E-mail: office@free-land.ro

Website: www.free-land.ro