



ID (Numar de Identificare) Raport 48952

ID (Numar de Identificare) Alocare 151280

RAPORT TEREN INTRAVILAN IN MIHAIL KOGALNICEANU, JUD.CONSTANTA

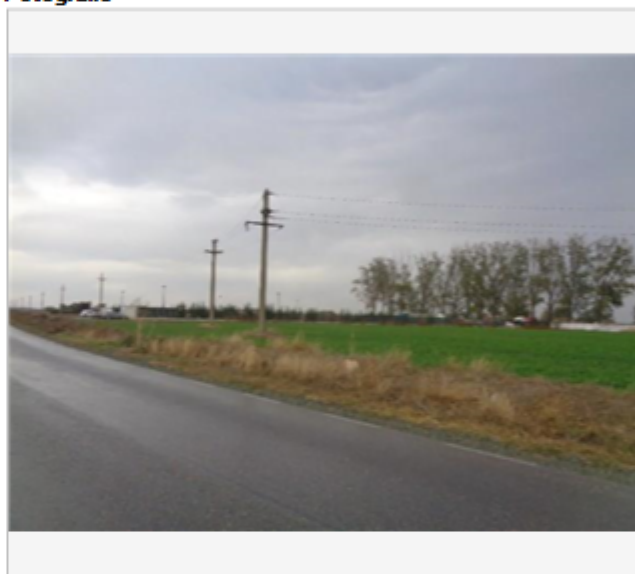
Reprezentant Directia Arierate

Solicitat de 208-Agentia APARATORII PATRIEI

Harta



Fotografie



Nume Client	BUTMAKE 88		
Proprietar	BUTMAKE 88		
Scurta descriere a proprietatii	Teren intravilan arabil suprafata de 5000 mp situat in loc.Mihail Kogalniceanu, jud. Constanta		
Tipul proprietate	Teren		
Data Evaluarii	08/11/2023		
Inspectie la interior	Da		
Data Inspectiei/Verificarii	01/11/2023		
Scopul Evaluarii	Garantie Bancara		
Adecvat pentru colateral/garantie	Da	Valoarea de piata curenta (euro)	95.000
Valoarea de piata curenta (ron)	472.112	Valoare de piata la finalizarea constructiei (euro)	0
Valoare de piata la finalizarea constructiei (ron)	0	Rata Curs de Schimb (euro-ron)	4,9696
Data Rata Curs de Schimb	08/11/2023		

Comentarii

Teren intravilan - 5.000 mp, Parcela A714/2, tarla 150, M. Kogalniceanu.
CU este incomplet si expirat, nu contine date despre destinatia/restrictiile terenului.
Zona este preponderent agricola, dar si de prestari servicii si depozitare, in zona fiind o ferma zootehnica (la est) dar si o ferma viticola (vis a vis de DJ 222 la vest).

Nota: In lipsa unor precizari clare in certificatul de urbanism, destinatia terenului (industrial) a

fost stabilita in functie de specificul zonei, clientul intentiona sa demareze un proiect de dezvoltare industriala.

Adresa

Tara Judet
Oras / Localitate Blocul Cod Postal
Strada: Tip strada Nr. Apartament:
Numarul / Nr. Litera Scara

Denumirea Zonei:
Artere principale
Coordonate: x y

Descrierea Zonei

Amplasare / Localizare	<input type="text" value="Zona Periferica"/>	Categorie	<input type="text" value="Intravillan - 100%"/>
Gradul de dezvoltare a zonei	<input type="text" value="Constant"/>	Accesul la locurile de munca	<input type="text" value="Satisfacator"/>
Accesul la Institutile de Invatamant	<input type="text" value="Bun"/>	Accesul la cladirile de interes public	<input type="text" value="Slab"/>
Planificare Stradala	<input type="text" value="Buna"/>	Locuri de parcare disponibile	<input type="text" value="Putine"/>
Accesul la arterele rutiere	<input type="text" value="Usor"/>		

Proiecte Publice sau Private importante ce se afla in constructie sau sunt planificate

Utilizarea curenta in cadrul zonei este

Comentarii

zona analizata este cu potential agricol, dar si prestari servicii si depozitare, in imediata apropiere exista firme care isi desfasoara activitatea in aceste domenii, aspect ce reprezinta impact semnificativ asupra cererii potentiale din partea investitorilor locali sau externi, coroborat cu preturile accesibile

Localizare - Acces

Amplasamentul analizat se situeaza in partea de nord, la iesirea din localitate mergand spre com. Targusor, la cca 2 km de Primaria M. Kogalniceanu si DN 2A, drum principal ce traverseaza localitatea. Terenul este amplasat pe drumul judetean DJ 222 M. Kogalniceanu - Ceamurlia de Sus, drum asfaltat. Zona este preponderent agricola, dar si de prestari servicii si depozitare, in zona fiind o ferma zootehnica (la est) dar si o ferma viticola (vis a vis de DJ 222 la vest). Accesul se realizeaza direct din DJ 222 . Terenul nu este delimitat.

Descrierea constructiilor din zona

Utilizari curente ale terenului

Rezidential % Comercial %

Industrial % Vacant %

Disponibilitatea transportului public in mai putin de 500 m Autobuz Metrou Troleibuz Tramvai Tren zone limitrofe

Varsta medie a cladirilor Pana in 10 ani Intre 10 si 20 de ani Peste 20 de ani

Terenul

Proprietate si Suprafete

Tipul de Proprietate Cota indiviza (%)

Conf. titlul de proprietate (metri patrati) Conf. plan cadastral (metri patrati)

Conf. Suprafete de calcul

Comentarii

Suprafata de teren luata in considerare in cadrul raportului este 5000 mp. La data inspectiei terenul are utilizare agricola, este semanat cu lucerna, nu este delimitat, nu sunt utilitati pe teren.

Parametri urbanistici

Numar cadastral CUT

POT (%) Suprafata minima teren (m²)

Numar maxim etaje permise Certificat Urbanism

Deschidere (m):

Destinatie Economica:

Alte restrictii - Abateri

nu se cunosc CUT si POT, CU incomplet, nu se mentioneaza (val. CUT nu este reala, dar programul impune completarea rubricii)0.3

Utilizare permisa teren

nu se cunosc, CU incomplet, nu se mentioneaza, cf PUG M. Kogalniceanu. Nu sunt utilitati pe teren.

Utilitati

Alimentare cu curent electric Alimentare cu apa Canalizare Alimentare cu gaz

Termoficare

Conformitate (tehnica si legala)

Suprafata Limitele proprietatii

Poziționare

Da

Comentarii

Acces la utilitati adiacent - curent electric si apa (pe latura de est exista o ferma agro-zootehnica)

Buget



Cladiri (Constructii) Existente



Informatii Piata Imobiliara

Scurta Descriere a Pietei Imobiliare locale

Proprietate de tip teren intravilan situat in zona periferica a com. Mihail Kogalniceanu, teren liber cu potential agricol. Pe fondul evolutiei actuale a pietei imobiliare din loc. in care este amplasata proprietatea, exista o cerere moderata pentru astfel de terenuri, oferta locala fiind mai mare decat cererea.

Informatii Comparabile

Oferte teren M. Kogalniceanu.pdf

C1: teren intravilan in Mihail Kogalniceanu, periferic, la intrarea in loc. pe partea stanga, dupa padure, vis a vis de baza sportiva americana, S= 3000mp, front de cca 43 m la drum asfaltat DJ 222, utilitati in apropiere, negociabil 20 euro/mp.

C2: teren intravilan in M. Kogalniceanu, str. N. Balcescu, situat intre case, in zona de vest a loc, la iesirea spre com. N. Balcescu, S = 1425 mp, front de cca 25m la strada pietruita, utilitati apa si en.electrica pe teren, canalizare si gaze pe strada, negociabil 34 euro/mp.

C3: teren intravilan in M. Kogalniceanu, zona de nord, la iesire din loc. spre Targusor, 1675mp, front 27 ml, utilitati langa teren, plan, negociabil 41 euro/mp.

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

- Raportul de evaluare a fost întocmit de societatea **Maestro Business Consulting SRL**, având la bază documentația transmisă de banca, fiind utilizate doar documentele avizate de autoritățile competente, orice neconcordanță fiind în deplina responsabilitate a organului care a eliberat documentul;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de clientul raportului de evaluare;
- Raportul de evaluare a fost întocmit în baza unor surse credibile și verificabile, valabile la data evaluării;
- Realizarea raportului de evaluării a fost efectuată în baza tuturor factorilor la care am avut acces, în concordanță cu necesarul de efectuare, nefiind omis în mod intenționat niciun aspect sau informație care ar putea influența în mod semnificativ valoarea de piață;
- Evaluatorul nu poate fi acuzat de existența unor vicii ascunse, aspecte ce ar putea afecta în mod semnificativ valoarea de piață estimată în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu poate fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică a proprietății;
- Raportul de evaluare a fost realizat în baza datelor de piață existente, metodele de evaluare fiind aplicate în măsura relevanței informațiilor disponibile la data evaluării;
- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare;
- Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți, iar eventualul cost al activităților de decontaminare nu afectează în mod semnificativ valoarea de piață;
- Valoarea de piață estimată în raport se aplică întregii proprietăți imobiliare, orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționale făcând ca valoarea estimată să fie nulă, exceptând

cazurile în care o astfel de situație este prevăzută în raportul de evaluare;

- În cazul în care, în urma prezentării ulterioare a unor documente care ar putea influența în mod semnificativ valoarea de piață estimată, se recomandă reîntocmirea raportului de evaluare, iar responsabilitatea acestor fapte nu este a evaluatorului;
- Raportul de evaluare a fost realizat în baza legislației în vigoare la data evaluării;
- Raportul de evaluare este realizat pentru proprietatea observată în momentul inspecției, orice modificare adusă ulterior acesteia neavând niciun impact asupra valorii de piață estimate în prezentul raport de evaluare;
- Estimarea valorii de piață pentru proprietate a fost efectuată în funcție de suprața rezultată în urma măsurărilor;
- Raportul de evaluare a fost întocmit pentru proprietatea imobiliară observată în momentul inspecției, orice estimare anterioară sau viitoare fiind specificată în mod explicit în cadrul raportului.

Ipoteze speciale:

- Nu este cazul.

Declarația de conformitate

Prezentul raport de evaluare are la bază Standardele de evaluare a bunurilor, aplicabile în România, intrate în vigoare la data de 31 decembrie 2021.

Standardele de evaluare care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- SEV 100 - Cadru General;
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 - Documentare și conformare;
- SEV 103 - Raportare;
- SEV 104 - Tipuri ale valorii;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului;

Ghidurile de evaluare care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor.

Nu au fost identificate elemente care să necesite devierea de la Standardele de Evaluare.

Scopul evaluării:

Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea garantării unui împrumut.

Tipul valorii utilizate:

Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 - SEV 104 - Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului.

Concluzii / Comentarii

Documente Suport

Documente Puse la Dispozitie	Subiect	Numarul/Nr.	Data	Autor/Autoritate
TitleforProperty	CVC	4419	13/11/2020	NP Tragone George
Localization_Plan	PAD	57262	10/06/2020	BCPI Constanta
TaxValuation	extras cf	27436	24/02/2021	BCPI Constanta
Other	certificat urbanism	162	11/12/2020	Primaria M.Kogalni
Other	Incheiere	27436	24/02/2021	BCPIConstanta

Observatii

CU este incomplet si expirat, nu contine date despre destinatia/restrictiile terenului

Grila de comparatie

Apartament:

Teren:

Casa:

Spatiu comercial:

Cladire birouri:

Comentarii

Au fost utilizate proprietăți comparabile relevante, identificate în urma analizei de piață. Au fost aplicate ajustări în funcție de localizare, suprafața, front, inclinație/forma, ținând cont de prețul unitar aferent fiecărei proprietăți.

Grila de comparatie teren

	Proprietate	1	2	3	4
Pret solicitat (Euro/mp)		20	34	41	0
Negociere %		-15	-15	-15	
Pret corectat (Euro / mp)		17,00	28,90	34,85	0,00
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corectie drepturi de proprietate %		0	0	0	0
Corectie drepturi de proprietate (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro / mp)		17,00	28,90	34,85	0,00
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	0
Corectie conditii de finantare %		0	0	0	0
Corectie conditii de finantare(Euro / mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro / mp)		17,00	28,90	34,85	0,00
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal	
Corectie conditii de vanzare %		0	0	0	0
Corectie conditii de vanzare (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro / mp)		17,00	28,90	34,85	0,00
Conditii de piata	actuale	actuale	actuale	actuale	
		0	0	0	0

Corectie conditii de piata %		0,00	0,00	0,00	0,00
Corectie conditii de piata(Euro / mp)					
Pret corectat (Euro / mp)		17,00	28,90	34,85	0,00
Amplasare in cadrul localitatii	iesire -	intrare	periferic	zona indnord	
Corectie amplasare %		10	-10	-20	0
Corectie amplasare (Euro/mp)		1,70	-2,89	-6,97	0,00
Suprafata	5000	3000	1425	1675	
Corectie suprafata %		0	-10	-10	0
Corectie suprafata (Euro/mp)		0,00	-2,89	-3,49	0,00
Zonare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Corectie zonare teren %		0	0	0	0
Corectie zonare teren (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Forma	regulat	regulat	regulat	regulat	
Corectie forma %		0	0	0	0
Corectie forma (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces	asfaltat	asfaltat	pietruit	asfaltat	
Corectie acces %		0	5	0	0
Corectie acces %(Euro / mp)		0,00	1,45	0,00	0,00
Utilitati disponibile	la limita	la limita	c.e./apa	la limita	
Corectie utilitati disponibile %		0	-5	0	0
Corectie utilitati (Euro / mp)		0,00	-1,45	0,00	0,00
Cea mai buna utilizare	agricol/sv	agricol/sv.	reziid/com.	co/prest.svl	
Corectie cea mai buna utilizare %		0	-10	-10	0
Corectie cea mai buna utilizare (Euro / mp)		0,00	-2,89	-3,49	0,00
Altele	plan	plan	plan	plan	
Corectie altele %		0	0	0	0
Corectie altele (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (Euro / mp)		18,70	20,23	20,91	0,00
Corectie totala neta		1,70	-8,67	-13,94	0,00
Corectie totala neta (% din pretul negociat solicitat)		10,00	-30,00	-40,00	0,00
Corectie totala bruta		1,70	11,56	13,94	0,00
Corectie totala bruta (% din pretul negociat solicitat)		10,00	40,00	40,00	0,00
Valoare propusa (Euro/mp)					19
Valoare propusa (Euro)					95000

CALCUL VALOARE DE PIATA CURENTA

Metodologia de Evaluare

Metoda comparatiei

Metoda venitului

Metoda costului de inlocuire net

Metoda reziduala
Metoda fluxului de numerar actualizat



Comentarii

Metoda comparatiei			
Descriere	Suprafata	Pret	Valoare
teren	5000	19	95000

Total

Comentarii

Reconcilierea Valorilor		
Metodologia de Evaluare	Valoare	Pondere (%)
Metoda comparatiei	95.000	100

Valoare de Piata : Valoare de Piata :

CERTIFICARE

Prin prezenta declarație, certific următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022, obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, intrate în vigoare la data de 31 decembrie 2021;
- Evaluarea este obiectivă și imparțială;
- Datele prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt reale și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în prezentul raport, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată de reprezentantul **Maestro Business Consulting Srl**, de un evaluator autorizat, în prezența solicitantului raportului de evaluare;
- Analizele, opiniile și concluziile din raportul de evaluare sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului de evaluare, reprezentând un punct de vedere profesional;
- Evaluatorul nu are niciun interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal, nefiind partinitor față de părțile implicate;
- În elaborarea raportului de evaluare, nu a fost acordată asistență din partea unei persoane externe societății **Maestro Business Consulting Srl**
- Evaluatorul, sau orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea evaluării, nu deține relații, persoane sau profesionale cu beneficiarul sau utilizatorii desemnați în raportul de evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta, un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de bun evaluat, prezentând toate competențele pentru întocmirea raportului de evaluare;

• Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2023 la societatea de asigurare **Uniqa Asigurari**.

Fotografii (48952)







Autor Inginer



Jaloba Udor Olga