Ivanica A Florin PF Loc. Mineri, com. Str. Aleea Cocorului, nr. 12, nr. legitimatie 13492
Sulinova, jud. Tulcea, CUI 20195990
Tel 0742399328, E :mail
florinv2004@yahoo.com

07.03.2022

6

PROCES VERBAL de predare-primire
Incheiat intre IVANICA FLORIN si Primaria com. Murighiol

Subsemnatul Ivanica Florin, evaluator A.N.E.V.A.R. , NR. LEGITIMATIE 13492 am predat raportul de evaluare al proprietatii imobiliare formata din un lot de teren intravilan astfel:

NR.	Denumire/amplasare	S mp	V lei	V eur
1	Teren intravilan Murighiol lot 1 T 52, CC 377	50	866	175
	TOTAL		866	175

866 LEI (175 EUR)

V unitar = 3,5 eur/mp(17,3 lei/mp) cu TVA

- Proprietaul loturilor de teren este com. Murighiol;

- Raportul de evaluare a fost intocmit in vederea stabilirii valorii de piata pentru vanzarea de catre Primaria com. Murighiol.

Raportul de evaluare a fost efectuat in timpul prevazut in contract si in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare si a cerintelor A.N.E.V.A.R.

Am predat

Am primit
Primaria com. Murighiol

Ing. Ivanica Florin
Evaluator ANEVAR

07.03.2022

Ivanica A Florin PF. Loc. Mineri, com. Somova, Str. Alcea Cocorului, nr. 12, nr. legitimatie 13492
jud. Tulcea, CUI 20198990
Tel 0727942717 ; 0742399328, e mail
floriniv2004@yahoo.com

01.03.2022

Raport de evaluare

Nr. 25/01.03.2022

- **Proprietate imobiliară: un lot teren intravilan S = 50 mp, T 52, Cc 377 lot 1 situata in loc. Murighiol**

Adresa:	Intravilanul loc. Murighiol, com. Murighiol, jud. Tulcea
Proprietar:	COMUNA MURIGHIOL - DOMENIU PRIVAT
Solicitant:	PRIMARIA COM. MURIGHIOL
Destinatar:	PRIMARIA COM. MURIGHIOL

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului- IVANICA A FLORIN PFA si al destinatarului – PRIMARIA COM. MURIGHIOL.

- MARTIE 2022 –

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
IVANICA FLORIN
ANEVAR

Recapitularea rezultatelor

NR.	Denumire/amplasare	S mp	V lei	V eur
1	Teren intravilan Murighiol lot 1 T 52, CC 377	50	866	175
	TOTAL		866	175

866 LEI (175 EUR)

V unitar = 3,5 eur/mp(17,3 lei/mp) cu TVA

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării il constituie proprietatea imobiliara "Teren intravilan lot 1" situata in jud. Tulcea, com. Murighiol, loc. Murighiol. Terenul se compune dintr-o parcela identificata T 52, Cc 377.
Terenul are forma neregulata, accesul la teren facandu-se pe un drum de acces asfaltat care comunica cu soseaua Tulcea – Dunavatul de Jos.
În zonă există curent electric public, apa potabila si linia telefonica usor accesibila.
Terenul este amplasat in intravilanul loc. Murighiol, in zona periferica a localitatii, in zona se mai afla debarcaderul, Pufleni Resort, pescarii.
Pe terenul analizat se gasea la data inspectiei o constructie provizorie tip baraca.
Categoria de folosinta a terenului este curti si constructii.
Suprafaţa de teren totala, conform documentelor puse la dispozitie de catre PRIMARIA COM. MURIGHIOL este de 50 mp.
Proprietarul terenului este Primaria com. MURIGHIOL, jud. TULCEA.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCŢIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este **estimarea valorii de piaţă** a proprietatii in vederea vanzari prin licitatie de catre PRIMARIA COM. MURIGHIOL.
Prezenta lucrare se adresează Primariei com. Murighiol in calitate de **client** si in calitate de **destinatar.**
Lucrarea se realizează la solicitarea Primariei com. Murighiol.

OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate, la data de 01.03.2022, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

⇒ **866 LEI (175 EUR)**

⇒ **V unitar = 3,5 eur/mp(17,3 lei/mp) cu TVA**

- ⇒ Valoarea este exprimata cu TVA;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9487;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condiţiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România).

Cu stima,

ing. IVANICA FLORIN
EVALUATOR ANEVAR

PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării il constituie proprietatea imobiliara "Teren intravilan lot 1" situata in jud. Tulcea, com. Murighiol, loc. Murighiol. Terenul se compune dintr-o parcela identificata T 52, Cc 377.
Terenul are forma neregulata, accesul la teren facandu-se pe un drum de acces asfaltat care comunica cu soseaua Tulcea – Dunavatul de Jos.
În zonă există curent electric public, apa potabila si linia telefonica usor accesibila.
Terenul este amplasat in intravilanul loc. Murighiol, in zona periferica a localitatii, in zona se mai afla debarcaderul, Pufleni Resort, pescarii.
Pe terenul analizat se gasea la data inspectiei o constructie provizorie tip baraca .
Categoria de folosinta a terenului este curti si constructii.
Suprafaţa de teren totala, conform documentelor puse la dispozitie de catre PRIMARIA COM. MURIGHIOL este de 50 mp.
Proprietarul terenului este Primaria com. MURIGHIOL, jud. TULCEA.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

Proprietar este COMUNA MURIGHIOL – domeniul privat, jud. Tulcea.

A fost evaluat întregul drept de proprietate al acestora asupra proprietăţii imobiliare descrise mai sus.
Proprietatea este identificata in T 52, CC 377 lot 2.

Din informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului şi potrivit discuţiilor purtate cu solicitantul lucrarii, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricţii sau limitări deosebite, restricţii contractuale, servituţi, leasing, ipoteci, care ar putea influenta sau îngrădi dreptul de proprietate al acestora.

Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre Primaria Murighiol sunt:

- Completarea inventarului domeniului privat al comunei nr. 24/16.03.2018;
- Planul de situatie .

AMPLASAREA PROPRIETĂŢII. ACCES

Terenul se gaseste situat in intravilanul loc. Murighiol, din jud. Tulcea , la cca. 45 km de Tulcea, in zona periferica a localitatii.
In zona se mai gasesc pensiuni, Pufleni Resort, debarcaderul, centre pentru colectare de peste.
In loc. Murighiol , in ultima perioada turismul a luat amploare, construindu-se numeroase pensiuni, localitatea fiind amplasata in Delta Dunarii, accesul in Delta Dunarii fiind posibil pe sosea.
Accesul la teren se face pe un drum asfaltat care comunica cu soseaua Tulcea-Dunavatul de Jos, distanta pana la sosea fiind de 300 m.

CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul are formă regulată, iar suprafata este de :

- T 52, CC 377.....50 mp.
- Total suprafata = 50 mp.

Accesul la proprietate se face de pe latura estica .

În zona studiată există reţea publică de curent electric ,apă potabila, linia telefonica este in apropiere. Topografia terenului este plana.

DATE PRIVIND PIAŢA IMOBILIARĂ

In zona respectiva terenurile se tranzactioneaza cu preturi cuprinse in intervalul de 5-10 eur/mp (in functie de amplasamentul terenului) , constatandu-se o tendinta de scadere a preturilor la terenurile intravilane. Această scadere a preţurilor este datorată contextului economic si a faptului ca s-au construit multe pensiuni in localitatea Murighiol. Insa, terenurile si in aceste conditii, se tranzactioneaza pe piata libera in zona respectiva, existand investitori, pretul fiind oscilant in functie de marimea suprafetelor ce se tranzactioneaza si de amplasamentul acestora. Oferta de terenuri pentru vanzare este mare, iar cererea este in scadere.
Se poate constata asadar, ca in zona respectiva, exista o **piata a cumparatorilor.**

PREMIZELE EVALUĂRII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valori de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor ANEVAR:

- ✓ *Evaluare pentru vanzare prin licitatie .*

Având în vedere că metodologia aplicată a ţinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietăţii şi factorii de prudenţă asumaţi in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piaţă" utilizabile pentru scopul exprimat (vanzare prin licitatie). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piaţă definita conform standardelor ANEVAR 2022 :

***Valoarea de piaţă* este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.**

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii **MARTIE 2022**, dată la care se considera valabile ipotezele luate in considerare şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada MARTIE 2022, care este şi data raportului.

INSPECŢIA PROPRIETĂŢII

Inspecţia proprietăţii a fost realizată în 17.02.2022 de către FLORIN IVANICA. Au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată , s-a fotografiat proprietatea etc.

IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE SUPLIMENTARE

Faţă de riscurile specifice pieţei imobiliare „Teren intravilan", pentru proprietatea evaluata nu există alte riscuri (din punct de vedere al scopului exprimat).

EVALUAREA PROPRIETĂŢII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Valoarea de piaţă a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potenţialul şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuţia sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerinţe :

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanţii de pe piaţă; b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic; c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piaţă, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietăţi sunt evaluate ca o combinaţie între teren şi potentialul de productie al acestuia. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piaţă luând în considerare cea mai bună utilizare a terenului liber.

- *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală şi integrantă a estimărilor valorii de piaţă.*

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

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

<u>CMBU a terenului considerat liber</u>

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele :

- suprafaţa terenului ;
- forma terenului neregulata;
- amplasarea terenului (în zona intravilan si in apropiere de canal);
- utilitatile in zona :energie electrica;

- analiza pietei imobiliare.

Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea terenului. Se are în vedere faptul ca terenul este situat într-o în zona din extravilan insa cu utilitati(apa, curent) in apropiere.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietătii, dupa cum urmează :

Utilizare analizată	***Criterii CMBU***			
	Permisa legal	***Posibila fizic***	***Fezabila financiar***	***Maxim productiva***
Industriala	nu	nu	nu	nu
Gradina legume	da	da	da	nu
Constructii rezidentiale	nu	da	nu	nu
Constructii provizorii	da	da	da	da

Practic, ţinând cont de tipul proprietăţii şi de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibila pentru proprietatea analizată este cea de Teren pentru constructii

.

METODOLOGIE

Metoda de evaluare aplicata in cazul terenului este abordarea prin comparaţii.

ABORDAREA PRIN COMPARAŢII PENTRU TEREN

Caracteristici

Proprietatea studiata este utilizata ca teren liber, pe teren se afla la data inspectiei o constructie cu caracter provizotiu care nu va face obiectul raportului de evaluare. Terenul este plan, accesul la teren se face pe latura sudica. In zona exista retea de curent electric si apa potabila. Proprietatea se gaseste situata in intravilanul loc. Murighiol, com. Murighiol, jud. Tulcea, la cca 45 km de Tulcea.

Metodologie

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa

imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente. Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Din ofertele de vanzare si tranzactiile efectuate in loc. Murighiol, com. Murighiol, jud. Tulcea cu terenuri intravilane si intravilane amintesc:

Comparabila 1
Sursa: /www.storia.ro/ro/oferta/teren-langa-lacul-murghiol-delta-dunarii-933-mp-IDqMEY.html#9035d26261
Gabriel Stroe
0728 794 970

1 Teren langa lacul Murghiol, Delta Dunarii - 933 mp

46 900 €

Calculatorul de rate Storia Creditare
Tulcea (judet), Strada Lacului

50 €/m²

2 Prezentare generala

Suprafata
933 m²

Tip teren
teren intravilan

Inclinatie
plat

Siguranta
gard

Vizionare la distanta
cere informatii

Tip vanzator
agentie

3 Descriere anunt

Se ofera spre vanzare un teren intravilan, situat in judetul Tulcea, Murghiol, Delta Dunarii, pe strada Lacului, cu vedere frumoasa catre lacul Murghiol.

Terenul este intravilan. Are o suprafata de 933 mp, 2 fronturi stradale, ce insumeaza o deschidere de aproximativ 60 m, accesul se face pe drum asfaltat, nu are inclinatie, se pot trage toate utilitatile: gaz, canalizare, curent electric, apa curenta. Destinatie: rezidential, comercial, spatiu de birouri.

Verificat telefonic
Negociabil 10%

Comparabila 2
Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-murigiol-IDqVrn.html#9035d26261

Simona Neagu
Agentie
0728 800 430

4 Teren de vanzare INTRAVILAN, Murigiol

40 000 €

Calculatorul de rate Storia Creditare
Tulcea (judet), Murighiol

22 €/m²

5 Prezentare generala

Suprafata
1.800 m²

Tip teren
cere informatii

Inclinatie
cere informatii

Siguranta
cere informatii

Vizionare la distanta
cere informatii

Tip vanzator
agentie

6 Descriere anunt

Delta Dunarii (Murighiol), Intravilan construibil, 1800 mp. Dubla deschidere (51ml si 33ml), curent electric si apa curenta la coltul terenului, panorama superba. Accesul se face pe sosea asfaltata pana la teren. Ideal pentru una-doua case de vacanta sau pensiune turistica. Cadastru, intabulare, imprejmuit. Conectat la reteaua de alimentare cu gaze naturale a zonei

Verificat telefonic
Negociabil 10%

Comparabila 3
Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/id-7511-teren-intravilan-comuna-murighiol-IDqKIc.html#9035d26261

7 Marin Nicolae

8 0756 557 146

9 ID 7511 Teren INTRAVILAN - Comuna Murighiol

51 250 €

Calculatorul de rate Storia Creditare
Tulcea (judet), Murighiol

25 €/m²

9.1 Prezentare generala

Suprafata
2.050 m²

Tip teren
teren intravilan

Inclinatie
cere informatii

Siguranta
cere informatii

Vizionare la distanta
cere informatii

Tip vanzator
agentie

9.2 Descriere anunt

Cauți un teren cu potențial deinvestitie?

Agentia Lux Imobiliare va propune spre vanzare TEREN INTRAVILANamplasat in Comuna Murighiol, avand o suprafata totala de 2.050mp.
Localitatea se afla la doar 38 km de Orasul Tulcea, in Delta Dunarii, pe malul Lacului Murighiol si cu deschidere catre bratul Sfantu Gheorghe.
-Deschidere stradala:15 ml

Verificat telefonic
Negociabil 10%

Comparabila 4
Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delta-dunarii-IDqyu4.html#9035d26261

Marius
Agentie
0722 517 382

10 Teren Delta Dunarii

18 €

Calculatorul de rate Storia Creditare
Tulcea (judet), Murighiol

0 €/m²

11 Prezentare generala

Suprafata
1.000 m²

Tip teren
cere informatii

Inclinatie
cere informatii

Siguranta
cere informatii

Vizionare la distanta
cere informatii

Tip vanzator
agentie

12 Descriere anunt

Vand teren Delta Dunarii intravilan cu o suprafata de 1000m2 si utilitatile la teren, front la doua strazi.
Deschiderea frontului este de 17m.

Verificat telefonic
Negociabil 10%

Comparabila 5
Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-murighiol-1500-mp-IDqybh.html#9035d26261

Alexandru
Agentie
0751 627 541

13 Teren in Murighiol, 1500 mp

20 000 €

Calculatorul de rate Storia Creditare
Tulcea (judet), Murighiol

13 €/m²

14 Prezentare generala

Suprafata
1.500 m²

Tip teren
cere informatii

Inclinatie
cere informatii

Siguranta
cere informatii

Vizionare la distanta
cere informatii

Tip vanzator
agentie

15 Descriere anunt

De vânzare 1500 mp, teren intravilan in Murighiol, racordat la rețeaua de apa.

Tabelul următor prezintă ajustările realizate comparabilelor.

1. METODA COMPARATIEI - TEREN lot 50 mp

GRILA DE PIATA

NR.CRT.	CRITERII	SUBIECT	COMP.1	COMP.2	COMP.3	COMP.4
1	Sursa		storia.ro	storia.ro	storia.ro	storia.ro
2	Pret - euro / mp	?	**22**	**25**	**18**	**13**
3	Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
4	Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
5	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
6	Conditii de piata	01,03,2022	01,03,2022	01,03,2022	01,03,2022	01,03,2022
7	Incadrare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
8	Amplasament in zona	periferic	sat	lac	sat	sat
9	Tip teren	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
10	Acces	facil	facil	facil	facil	facil
11	Adincime	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
12	Front la drum - ml	1,00	1	1	1	1
13	Forma , caracteristici	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
14	Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona	in zona
15	CMBU - utilizare	contructii	contructii	contructii	contructii	contructii
16	Suprafata	50	1.800	2.050	1.000	1.500

GRILA DE COMPARATIE

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

curs B.N.R. la 01,03,2022 lei/euro 4,9487

ELEMENT DE COMPARAŢIE		BUNURI IMOBILE COMPARABILE			
TEREN INTRAVILAN	subiect	*COMPAR. 1*	*COMPAR. 2*	*COMPAR. 3*	*COMPAR. 4*
Preţ de oferta (EURO/mp)	?	**22**	**25**	**18**	**13**
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Corectie pentru tip tranzactie (euro)	C1	-4,40	-5,00	-3,60	-2,60
Pret corectat (EURO)		17,60	20,00	14,40	10,40
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corecţie ptr. dreptul de proprietat (%)		0%	0%	0%	0%
Corecţie ptr. dreptul de proprietat (euro)	C2	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		17,60	20,00	14,40	10,40
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie ptr. cond. de fin. (%)		0%	0%	0%	0%
Corectie ptr. cond. de fin. (euro)	C3	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		17,60	20,00	14,40	10,40
Conditii de piata	01,03,2022	01,03,2022	01,03,2022	01,03,2022	01,03,2022
Corecţie ptr. cond. de piata (%)		0%	0%	0%	0%
Corecţie ptr. cond. de piata (euro)	C4	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		17,60	20,00	14,40	10,40

Incadrare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corecţie ptr. incadrare (%)		0%	0%	0%	0%
Corecţie ptr. incadrare (euro)	C5	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		17,60	20,00	14,40	10,40
Amplasament in zona	miniport	sat	lac	sat	sat
Corecţie ptr. amplasament (%)		-2,00%	-5,00%	2,00%	0,00%
Corecţie ptr. amplasament (euro)	C6	-0,35	-1,00	0,29	0,00
Pret corectat (EURO)		17,25	19,00	14,69	10,40
Tip teren	Cc	Cc	Cc	arabil	Cc
Corecţie ptr. tip teren (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corecţie ptr. tip teren (euro)	C7	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		17,25	19,00	14,69	10,40
Acces	facil	facil	facil	facil	facil
Corectie pentru acces (%)		0%	0%	0%	0%
Corectie pentru acces (euro)	C8	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		17,25	19,00	14,69	10,40
ridicare nivel	da	nu	nu	nu	nu
Corectie pt. Ridicare nivelncime (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
Corectie pt. nivel (euro)	C9	-5,17	-5,70	-4,41	-3,12
Pret corectat (EURO)		12,07	13,30	10,28	7,28
Front la drum - ml	1	1	1	1	2
Corecţie ptr. front la drum (%)	10*(C2 cu C4)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corecţie ptr. front la drum (euro)	C10	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		12,07	13,30	10,28	7,28
Forma , caracteristici	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Corecţie ptr. forma (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corecţie ptr. forma (euro)	C11	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		12,07	13,30	10,28	7,28
Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona	in zona
Corecţie ptr. utilitati (%)		0%	0%	0%	0%
Corecţie ptr. utilitati (euro)	C12	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO)		12,07	13,30	10,28	7,28
CMBU - utilizare	contructii	contructii	contructii	contructii	contructii
Corecţie ptr. utilizare (%)	provizorii	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Corecţie ptr. utilizare (euro)	C13	-2,41	-2,66	-2,06	-1,46
Pret corectat (EURO)		9,66	10,64	8,23	5,82
Suprafata	50	1.800	2.050	1.000	1.500
Corecţie ptr. suprafata (%)		-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%
Corecţie ptr. suprafata (euro)	C14	-3,86	-4,26	-3,29	-2,33
Pret corectat (EURO)		5,80	6,38	4,94	**3,49**
Nr. de corectii		6	7	7	**6**
Corecţie totală netă (EURO)		-16,20	-18,62	-13,06	**-9,51**
Corecţie totală netă (%)		-73,66%	-74,46%	-72,58%	**-73,12%**
Corecţie totală brută (EURO)		16	19	14	**10**
Corecţie totală brută (%)		74%	74%	76%	**73%**
VALOARE PROPUSĂ	**3,50**	**EURO/MP**	**17,32**	**LEI/MP**	
VALOAREA TERENULUI	**175**	**EURO**	**866**	**LEI**	

Se observă că cele mai mici corecţii brute si cele mai putine sunt la comparabila 4, ceea ce conduce la o valoare unitară de **3,5 eur/mp cu TVA**.

Explicare corectii:

EXPLICAREA CORECTIILOR

C1 - reprezinta corectia pentru tipul tranzactiei respectiv , o reducere cu (-) 20% la Toate comparabilele , avind in vedere ca preturile anuntate sunt la vinzare . negociabile

C2 - corectia pentru dreptul de proprietate nu se aplica , considerind ca toate ofertele sunt pentru dreptul de proprietate deplin.

C3 - corectia pentru conditiile de finantare nu se aplica pentru ca ofertele sunt la acelasi nivel.

C4 - corectia pentru conditiile de piata nu se aplica , ofertele avind aceleasi conditii:

C5 - corectia pentru incadrare nu se aplica , subiectul si comparabilelel fiind intravilane.

C6 - corectia pentru amplasament reprezinta (-)2% pentru comparabila C1 zona mai buna, -5% la C 2 , +2% la C3 si 0% la C 4

C7 - corectia pentru tipul de teren reprezinta (-)0% care se aplica la toate comparabilele,

C8 -corectia pentru acces 0% se aplica tutror comparabilelor , subiectul si comparabilele avind acces facil;

C9 - corectia pentru ridicarea nivelului solului de (-)30% pentu toate comparabilele, subiectul are nevoie de costuri pentru ridicarea nivelului solului peste cota de inundatie

C10 - corectia nu se aplica

C11 - corectia pentru forma terenului de (-)0% ,

C12 - corectie de (+) 0% pentru utilitati , comparabilele avand utilitati cu acces facil la ele

C13 - corectie pentru cea mai buna utilizare;
-20% la toate comparabilele, subiectul poate avea numai constructii provizorii, suprafata fiind de 50 mp

C14 - corectia pentru suprafata, -40% aplicata la toate comparailele, au suprafete mai mari

Astfel, pentru terenul evaluat de 50 mp înseamnă

175 eur (866 lei) cu TVA

REZULTATELE EVALUĂRII

Ca urmare a aplicarii metodelor de evaluare rezultatele obtinute sunt:

V teren = 866 lei(175 euro) cu TVA

Având în vedere rezultatul obţinut, relevanţa metodei şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării sale şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţină seama de valoarea obţinută prin metoda comparatiei. Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă** a proprietăţii imobiliare **"Teren intravilan"** este de:

866 LEI (175 EUR)

V unitar = 3,5 eur/mp(17,3 lei/mp) cu TVA

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate in prezentul raport şi este valabilă in condiţiile generale si specifice aferente perioadei lunii martie 2022;
⇒ valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
⇒ valoarea este o predicţie;
⇒ valoarea este subiectiva;
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
⇒ Valoarea este exprimata cu TVA;

ANEXE

1. **Fotografii ale proprietăţii**
2. **Condiţii si ipoteze limitative**
3. **Certificare**
4. **Prezentarea evaluatorului**
5. **Documente de proprietate**

1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII

2. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitantul lucrarii si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
⇒ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

⇒ Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in documentele si schitele puse la dispozitia evaluatorului de către solicitantul lucrarii;
⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
⇒ orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
⇒ continutul si forma raportului sunt realizate la cererea finantatorului – destinatarul lucrarii.

3. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional

- nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator . In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

IVANICA A FLORIN PF are incheiata asigurarea de raspundere civila la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

4. *Prezentarea evaluatorului*

FLORIN IVANICA este din anul 2004 membru titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), lucrand in conformitate cu metodele si standardele acestei asociatii profesionale, care sunt in concordanta cu standardele Comitetului International de Standarde in Evaluare (IVSC) si cu cele europene ale Grupului European al Asociatilor de Evaluatori (TEGOVA).

Date de identificare ale evaluatorului:

Loc. Tulcea, jud. Tulcea - Str. Babadag, bl. 25. sc. B, et. 4, ap 18
Tel 0727942717 ; 0742399328

e-mail: *floriniv2004@yahoo.com*

Evaluatorul are incheiata asigurarea de raspundere civila la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Ing. FLORIN IVANICA
Evaluator ANEVAR

CONSILIUL LOCAL MURIGHIOL
JUD. TULCEA

ANEXA NR. 1 LA HCL
NR. 24 Din 16.03.2018

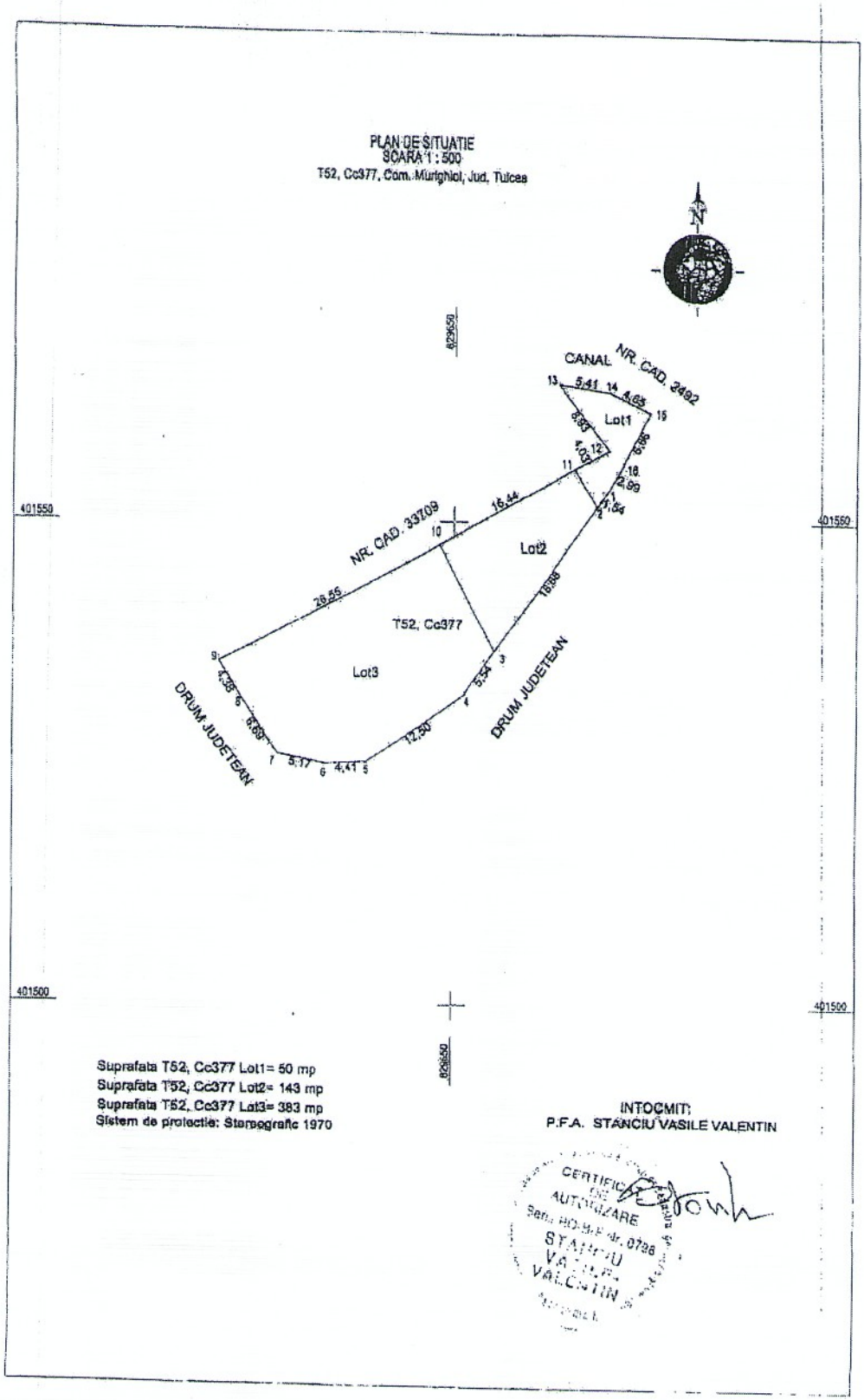
ROMANIA
APROBAT
PRIMAR
IVANOV FILIP

COMPLETAREA INVENTARULUI DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI MURIGHIOL

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobandirii	Valoare de inventar	Situatia juridica
1	Teren intravilan localitatea Murighiol	Tarla 58 N- 1450 1136 mp	HCL /16.03.2018	1 LEC	L- 213/1998
2	Teren intravilan loc Murighiol	T-50 Cc-355 2500 mp	HCL /16.03.2018	1 CAP	L- 213/1998
3	Teren intravilan loc Murighiol	T-67 Hs-1671/1 5370 mp	HCL /16.03.2018	1	L- 213/1998
4	Teren intravilan loc Murighiol	T-22 Hs 141/1 3000 mp	HCL /16. 03.2018	1	L- 213/1998
5	Teren intravilan loc Murighiol	T-52 Cc-377 50mp **Lot-1**	HCL / 16 .03.2018	1 pasiune	L- 213/1998
6	Teren intravilan loc Murighiol	T-52 Cc-377 143mp **Lot-2**	HCL / 16 .03.2018	1 pasiune	L- 213/1998
7	Teren intravilan loc Murighiol	T-52 Cc-377 383mp **Lot-3**	HCL / 16 .03.2018	1	L- 213/1998
8	Teren extravilan loc. Murighiol	T-15 Nb-88/2 2820mp	HCL / 16 .03.2018	1	L- 213/1998

Presedinte de sedinta

88


PLAN DE SITUATIE
SCARA 1 : 500
T52, Cc377, Com. Murighiol, Jud. Tulcea
N
629650
CANAL
NR. CAD. 3492
Lot1
Lot2
Lot3
T52, Cc377
NR. CAD. 33709
401550
401500
DRUM JUDETEAN
DRUM JUDETEAN
Suprafata T52, Cc377 Lot1= 50 mp
Suprafata T52, Cc377 Lot2= 143 mp
Suprafata T52, Cc377 Lot3= 383 mp
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
INTOCMIT:
P.F.A. STANCIU VASILE VALENTIN
CERTIFICAT DE AUTORIZARE

-Planul de situatie , scara 1:1000 cu terenul in suprafata de 1136 mp, situat in T58, N1450, loc. Murighiol, intocmit de PFA Stanciu Vasile Valentin

-Planul de situatie , scara 1:2000 cu terenul in suprafata totala de 15000 mp, situat in T51, A376, loc. Murighiol, intocmit de PFA Stanciu Vasile Valentin, cu propunerea de dezlipire in Lot 1-sup. de 5000 si Lot 2-10000 mp

În baza dispoziţiilor art 136 alin. (1) şi (2) din Constituţia României, a prevederilor art.21 alin. (1), art.36 alin. (1) şi (2) lit. c), art.119 - 124 din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art.45 şi art.122 din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. - Se aprobă dezlipirea suprafetei de 15000 mp situate in T51 parcela 376 in doua loturi conform , lot 1-sup 5000 mp, si lot 2-sup 10000 mp

Art.2 Se aprobă modificarea Inventarului domeniului privat de interes local al comunei Murighiol, judeţul Tulcea, prin inventarierea a opt suprafete de teren situate in localitatea Murighiol , com Murighiol, jud. Tulcea: Tarla 58 N1450, suprafata de 1136 mp, Tarla 50 Cc 355, suprafata de 2500 mp, Tarla 67 Hs 1671/1 suprafata de 5370 mp, si T22 N 141/1 cu suprafata de 3000 mp, Lot1- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 50 mp, Lot2- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 143 mp, Lot3- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 383 mp, suprafata de 2820 mp in Tarla 15 N88/2, precum si rectificarea pozitiei nr.21 din inventor din 3647 mp in 1602 mp, conform anexei nr.1 si a planurilor de situatie ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă completarea si modificarea Inventarului domeniului privat de interes local al comunei Murighiol, judeţul Tulcea, conform anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezenţei hotărâri se împuterniceşte d-na Machidon Florica din cadrul Compartimentului Registrul agricol al Primariei comunei Murighiol .

Art.4.- Compartimentul Registratura/arhivă, relaţii cu publicul din cadrul Primăriei comunei Murighiol va comunica prezenta hotărâre persoanei nominalizate la art.3 Primarului com. Murighiol, Instituţiei prefectului Tulcea, şi spre afişare pentru aducerea la cunoştinţă publică

Adoptată azi 16.03.2018 cu__13___voturi" pentru" __0__voturi" împotrivă" __0____" abţineri"

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Consilier local,
Georgeta GHEORGHE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL COMUNEI
Jr. Elena BURADA

JUDEŢUL TULCEA
COMUNĂ MURIGHIOL
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MURIGHIOL
Localitatea Murighiol 827150, judeţul Tulcea, Telefon:0240-545971, 024-0545969, Tel/fax: 0240-545802

HOTARAREA Nr. 24

privind aprobarea modificarii si completarii Inventarului domeniului privat de interes local al comunei Murighiol, judeţul Tulcea

Consiliul local al comunei Murighiol judeţul Tulcea, întrunit în şedinţa ordinară la data de 16.03.2018, legal constituită.

Examinând documentaţia întocmită privind inventarierea unor suprafete de teren situate in localitatea Murighiol , com Murighiol, jud. Tulcea: Tarla 58 N1450, suprafata de 1136 mp, Tarla 50 Cc 355, suprafata de 2500 mp, Tarla 67 Hs 1671/1 suprafata de 5370 mp, si T22 N 141/1 cu suprafata de 3000 mp, Lot1- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 50 mp, Lot2- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 143 mp, Lot3- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 383 mp, suprafata de 2820 mp in Tarla 15 N88/2, si dezlipirea suprafetei de 15000 mp situat in T51 parcela 376 in doua loturi , lot 1-sup 5000 mp, si lot 2-sup 10000 mp precum si rectificarea pozitiei nr.21 din inventor din 3647 mp in 1602 mp prin Nota de fundamentare nr. 745/01.02.2018 şi Proiectul de hotărâre nr. 746/01.02.2018 din iniţiativă d-nului Ivanov Filip primar al comunei Murighiol;

Luând în discuţie Raportul de specialitate nr.744/01.02.2018, a d-nei Machidon Florica din cadrul compartimentului Registrul agricol prin care se propune prin inventarierea unor suprafete de teren situate in localitatea Murighiol , com Murighiol, jud. Tulcea: Tarla 58 N1450, suprafata de 1136 mp, Tarla 50 Cc 355, suprafata de 2500 mp, Tarla 67 Hs 1671/1 suprafata de 5370 mp, si T22 N 141/1 cu suprafata de 3000 mp, Lot1- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 50 mp, Lot2- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 143 mp, Lot3- in Tarla 52 Cc377, suprafata de 383 mp, suprafata de 2820 mp in Tarla 15 N88/2, si dezlipirea suprafetei de 15000 mp situate in T51 parcela 376 in doua loturi , lot 1-sup 5000 mp, si lot 2-sup 10000 mp, precum si rectificarea pozitiei nr.21 din inventor din 3647 mp in 1602 mp si Referatul compartimentului de urbanism si amenajrea teritoriului din cadrul Primarieie comunei Murighiol nr. 743/01.02.2018,

Având în vedere;

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;

-Planul de situatie , scara 1:1000 cu terenul in suprafata de 3000 mp, situat in T22, N141/1, loc. Murighiol, intocmit de PFA Stanciu Vasile Valentin

-Planul de situatie , scara 1:1000 cu terenul in suprafata de 2820 mp, situat in T15, Nb 88/2, loc. Murighiol, intocmit de PFA Stanciu Vasile Valentin

-Planul de situatie , scara 1:500 cu terenul in suprafata de 50 mp-Lot 1, 143 mp-Lot 2 si 383 mp-Lot 3, situat in 52, Cc 377 loc. Murighiol, intocmit de PFA Stanciu Vasile Valentin

-Planul de situatie , scara 1:1000 cu terenul in suprafata de 2500 mp, situat in T 50, Cc 355, intavilan, loc. Murighiol, intocmit de PFA Stanciu Vasile Valentin

--Planul de situatie , scara 1:1000 cu terenul in suprafata de 5370 mp, situat in T67, Hs 167/1, loc. Murighiol, intocmit de PFA Stanciu Vasile Valentin