



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.61929/13.04.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.62068/13.04.2018, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici nr.62069/13.04.2018;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.22 și art.23 din H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana,
- cererii de aviz DASOE nr.35388/02.03.2018, completată prin adresa nr.58202/04.04.2018 a SC Exponential SRL,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit. c) și art.115 alin.(1) lit. b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.61929/13.04.2018 întocmit pentru terenul în suprafață de 1967 mp ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003, situat în Stațiunea Mamaia, aferent activului "Restaurant Marea Neagră" ce stabilește diferența de preț în sumă de 145.853,05 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice din "restaurant" în "recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E existent cu funcțiunea de cazare".

Art.2. Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către consiliul local a prezentei hotărâri și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, SC Exponențial SRL, cu sediul în Bd. Mamaia nr.522 (Complex Marea Neagră, Stațiunea Mamaia), în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____/_____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR.62068/13.04.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată;
- Legii nr.453/2001, privind modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.61929/13.04.2018 prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului în suprafață de 1967 mp, situat în Stațiunea Mamaia; aferent activului "Restaurant Marea Neagră", din "restaurant" în "recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E existent cu funcțiunea de cazare".

În temeiul art.45 alin.(6) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.61929/13.04.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.62068/13.04.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, ale Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, ale Legii nr.453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, ale H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, precum și prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana. Contractul prevede faptul că destinația terenului poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului.

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Stațiunea Mamaia a fost emis certificatul de urbanism nr.487/13.02.2018 pentru "recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E existent cu funcțiunea de cazare".

Prin adresa nr.35388/02.03.2018 completată cu adresele nr.45152/19.03.2018 și nr.58202/04.04.2018 SC Exponențial SRL a solicitat avizul Direcției autorizare și sprijin operatori economici conform certificatului de urbanism nr.487/13.02.2018, necesar obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, aferent activului "Restaurant Marea Neagră", în suprafață de 1967 mp.

Prin contractul de vânzare cumpărare, autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana, municipiul Constanța a înstrăinat către SC Exponențial SRL terenul în suprafață de 2.233,91 mp, situat în Stațiunea Mamaia, aferent activului "Restaurant Marea Neagră" cu destinația de "restaurant". Ulterior, din totalul de 2233,91 mp a fost dezmembrată suprafață de teren de 266,78 mp aceasta fiind în proprietatea SC Tati Grup DDBB SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1248/2009 și pentru care SC Tati Grup DDBB SRL a renegociat diferența de preț stabilită ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.1794/20.06.2013 cu funcțiunea "modificare AC nr.687/11.04.2006 supraetajare parțială restaurant Marea Neagră și modernizare prin recompartimentări interioare și schimbare funcțiune la etaj din pizzerie în spații cazare", încheindu-se contractul autentificat sub nr.2917/21.11.2014 la BNP Mariana Iosif.

În anul 2006 SC Exponențial SRL a obținut Certificatul de urbanism nr.221/18.01.2006 și Autorizația de construire nr.612/29.03.2006 pentru destinația „supraetajare parțială restaurant Marea Neagră și modernizare”; conform Memoriului general - Propunerea de supraetajare a vizat o suprafață de 1020 mp - 520 mp corp A și 500 mp - corp B. Pentru această modificare, nu a fost solicitat avizul DADPP prin Certificatul de urbanism nr.221/2006 în conformitate cu metodologia de vânzare și prin urmare, nu s-a cerut punctul de vedere firmei de evaluare în vederea stabilirii unei eventuale diferențe de preț.

Pentru terenul în suprafață de 1967 mp, SC Exponențial SRL a solicitat, prin adresa nr.3623/12.01.2015, acordul DADPP urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.2997/30.09.2014 pentru funcțiunea "supraetajare imobil existent parter cu un etaj. Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E cu funcțiunea de cazare". Urmare adresei SUECV nr.3623/27.01.2015, Direcția urbanism, prin adresa nr.R3623/11.02.2015, ne transmite faptul că, pentru terenul sus menționat a fost emisă autorizația de construire nr.476/04.04.2002 ("refacere acoperiș terasă la restaurant Marea Neagră") și autorizația de construire nr.612/29.03.2006 ("supraetajare parțială restaurant Marea Neagră și modernizare"), dar nu au fost înregistrate anunțuri de începere lucrări, respectiv Procese verbale de recepție.

Procedura de reevaluare a terenului a parcurs toate etapele premergătoare, fiind întocmit inclusiv raportul de evaluare prin care a fost stabilită diferența de preț în sarcina petentei ca urmare a modificării destinației din "restaurant parter" în "supraetajare imobil existent parter cu un etaj. Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E cu funcțiunea de cazare" conform certificatului de urbanism nr.2997/30.09.2014, dar, reprezentantul SC Exponențial SRL nu a înțeles să dea curs invitațiilor de participare la ședințele organizate de Comisia de vânzare în vederea negocierii diferenței de preț, în acest caz, Direcția administrarea domeniului public și privat fiind în imposibilitatea emiterii avizului DADPP.

Prin adresa nr.150020/28.10.2016 SC Exponențial SRL a revenit cu cerere de acord DADPP, reprezentantul societății, deși a semnat Procesul verbal de negociere nr.151811/01.11.2016, nu a plătit avansul în termenul stabilit, procedura de reevaluare fiind anulată pentru neplată, între timp, certificatul de urbanism nr.2997/30.09.2014 și-a încetat valabilitatea prin ajungere la termen.

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.121/24.05.2013 "privind aprobare PUZ Stațiunea Mamaia" a fost emis certificatul de urbanism nr.487/13.02.2018 pentru "recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E existent cu funcțiunea de cazare".

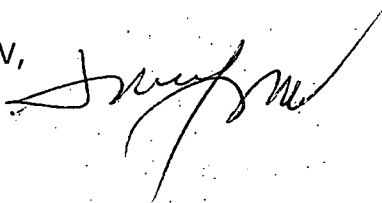
Prin adresa nr.35388/02.03.2018, completată cu adresele nr. 45152/19.03.2018 și nr.58202/04.04.2018, SC Exponențial SRL a solicitat avizul Direcției autorizare și sprijin operatori economici conform certificatului de urbanism nr.487/13.02.2018, necesar obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, în suprafață de 1967 mp.

Prin nota de comandă nr.48136/23.02.2018, completată prin adresa nr.59714/10.04.2018, s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice din "restaurant" în "recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E existent cu funcțiunea de cazare" conform certificatului de urbanism nr.487/13.02.2018.


Prin raportul de evaluare nr.61929/13.04.2018 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 145.853,05 euro, fără TVA. În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, art.23, lit. f), plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către Consiliul local a prezentei hotărâri și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului Local, proiectul de hotărâre "privind aprobarea raportului de evaluare nr.61929/13.04.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana".

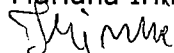
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ

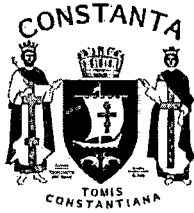


ȘEF SERVICIU,
MONICA HĂGI



Elaborat,
Mariana Irimia





**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI**

R A P O R T

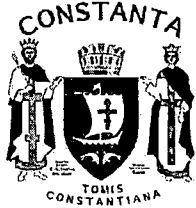
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.62068/13.04.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.61929/13.04.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana.

Comisia întrunită azi 17.04. 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA**



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 – DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.62068/13.04.2018;

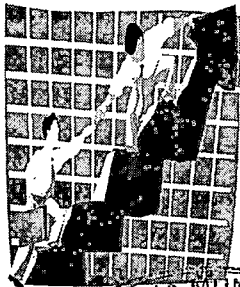
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.61929/13.04.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003 la BNPA Iosif Mariana.

Comisia întrunită azi 17.04. 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS**

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



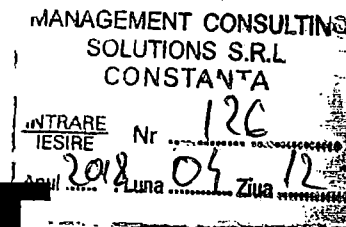
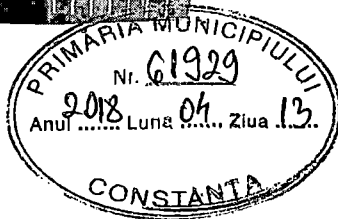
Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157-1
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră
oraș Constanța, județ Constanța
(1.967 mp)**

PROPRIETAR:

S.C. EXPONENȚIAL S.R.L.

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI
ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE**

APRILIE 2018

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan cu suprafața de 1967 mp, situat în stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, ce aparține S.C. EXPONENȚIAL S.R.L.

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de pret ca urmare a modificării funcțiunilor și reglementarilor urbanistice

Data evaluării: 12 Aprilie 2018

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA**

Proprietar: S.C. EXPONENȚIAL S.R.L.

**Executant: S.C. MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
CERTIFICARE	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	9
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	10
1.3. Scopul evaluării.....	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Tipul valorii	10
1.6. Data evaluării	10
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	11
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	11
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	13
1.12. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	13
1.13. Valoarea obținută.....	14
Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	15
2.1. Aria de piață	15
2.2. Date despre proprietatea subiect	15
2.3. Date despre proprietăți comparabile	16
Capitolul 3. Analiza datelor	18
3.1. Analiza de piață.....	18
3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări).....	20
Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului	21
4.1. Metoda comparației directe de piață.....	21
4.2. Metoda extractiei.....	26
Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	27

ANEXE

1. Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2194/10.10.2001
2. Certificat de urbanism nr. 3436/20.06.2003
3. Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2961/25.07.2003
4. Contract de vânzare-cumpărare nr. 52/29.03.1993
5. Certificat de urbanism nr. 487/13.02.2018
6. Cerere aviz DASOE nr.35388/2018 completată prin adresele nr.45152/2018 și nr.58202/2018
7. Memoriu tehnic de arhitectură transmis prin adresa nr.58202/04.04.2018
8. Documentatie cadastrala
9. Comparabile.
10. Poze.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Marea Neagra, județul Constanța, care aparține S.C. EXPONENȚIAL S.R.L.

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 1967 mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 1,47;
- Coeficient utilizare teren propus: 1,56;
- Procent ocupare teren existent: 84%;
- Procent ocupare teren propus: 83,72%;
- Regim de înălțime maxim: P+1;
- Acces: alee acces;
- Utilități: pe amplasament;
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră.

Pentru terenul supus procedurii de reevaluare a fost emis certificatul de urbanism nr.487/13.02.2018 pentru “Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E existent cu funcțiunea de cazare”.

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța, pentru următoarele caracteristici urbanistice, conform memoriului tehnic transmis prin adresa nr.58202/04.04.2018:

- Suprafața construită existentă: $S_{ce}=1652,47$ mp;
- Suprafața desfășurată existentă: $S_{de}=2909,53$ mp, din care etaj 1257,06 mp, cu funcțiunea de cazare;
- Suprafața construită propusă: $S_{cp}=1646,92$ mp, din care 1353,46 mp (S utilă=1147 mp) cu funcțiunea de restaurant parter și 291,46 (S utilă=247 mp) cu funcțiunea de cazare parter;
- Suprafața desfășurată propusă: $S_{dp}=2903,99$ mp, din care etaj 1257,06 mp, cu funcțiunea de cazare.

Data evaluării: 12 Aprilie 2018.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți

imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Suprafață	Valoarea teren comparație			
			construcție	teren	EURO /mp	RON	EURO	
			mp	mp				
1	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Restaurant Parter	1967	1967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
	total 1			1.967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
2	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E cu funcțiunea de cazare	Restaurant parter	1353,46	1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90
			Cazare parter	291,46				
			Terase parter	322,08				
			Supraetajare cazare	1257,06				
	total 2			1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90	
	Diferența de pret (2-1)			1967,00	74,15	679.923,16	145.853,05	

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Suprafață	Valoarea prin extracție			
			construcție	teren	EURO /mp	RON	EURO	
			mp	mp				
1	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Restaurant Parter	1967	1967,00	450,00	4.126.303,76	885.150,00	
	total 1			1.967,00	450,00	4.126.303,76	885.150,00	
2	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E cu funcțiunea de cazare	Restaurant parter	1353,46	1.967,00	540,00	4.951.564,51	1.062.180,00
			Cazare parter	291,46				
			Terase parter	322,08				
			Supraetajare cazare	1257,06				
	total 2			1.967,00	540,00	4.951.564,51	1.062.180,00	
	Diferența de pret (2-1)			1967,00	90,00	825.260,75	177.030,00	

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finala a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

Valoarea de piață a terenului situat in localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră este:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Suprafață	Valoarea de piata			
			construcție	teren	EURO/ mp	RON	EURO	
			mp	mp				
1	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Restaurant Parter	1967	1967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
	total 1			1.967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
2	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E cu funcțiunea de cazare	Restaurant parter	1353,46	1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90
		Cazare parter	291,46					
		Terase parter	322,08					
		Supraetajare cazare	1257,06					
	total 2			1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90	
	Diferenta de pret (2-1)			1967,00	74,15	679.923,16	145.853,05	

145.853,05 EURO echivalentul 679.923,16 RON

fără TVA

1 EURO 4,6617 RON 12.04.2018

Raportul de evaluare a fost realizat

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Administrator
ing. Dragoș Mihai IPATE



CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale ale ANEVAR IVS, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul național *SEV 400 Verificarea evaluărilor*;
- Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018 (SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, și se supune legislației în vigoare;

- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada 10 - 12 Aprilie 2018;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);
evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat

Evaluator

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



A handwritten signature in black ink, appearing to be "DM" or similar initials.



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

Adresa: CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.

Telefon/fax: mobil 0745-183221

E-mail: dragos.ipate@gmail.com

Cod fiscal: cod fiscal RO 15489305

Reg. Comerțului J 13/1792/04.06.2003

Cont bancar: RO08BUCU412408612511RO01

Banca: ALPHA BANK CONSTANȚA

Forma juridică: societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Ca persoana juridică și fizică, evaluatorul este cunoscut și recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizații profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării și a consultanței în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, mobil 0745-183.221, expert evaluator CET, membru ANEVAR, lector universitar doctor în evaluare și management.

În calitate de evaluator a participat la realizarea a numeroase evaluări de întreprinderi, participării la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare, menționăm: S.C. GMBD S.A. CONSTANȚA, S.C. MECONST S.A. CONSTANȚA, iar pentru lichidare menționăm: S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari S.A., S.C. ARMAR S.A. CONSTANȚA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A., A.P.M. Constanța, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Beneficiarul raportului de evaluare este PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Scopul evaluării

Scopul este stabilirea diferenței de pret a terenului intravilan ca urmare a modificării funcțiunilor și reglementărilor urbanistice, conform memoriului tehnic transmis prin adresa nr.58202/04.04.2018:

- Suprafața construită existentă: $S_{ce}=1652,47$ mp;
- Suprafața desfășurată existentă: $S_{de}=2909,53$ mp, din care etaj 1257,06 mp cu funcțiunea de cazare;
- Suprafața construită propusă: $S_{cp}=1646,92$ mp, din care 1353,46 mp (S utilă=1147 mp) cu funcțiunea de restaurant parter și 291,46 (S utilă=247 mp) cu funcțiunea de cazare parter;
- Suprafața desfășurată propusă: $S_{dp}=2903,99$ mp, din care etaj 1257,06 mp cu funcțiunea de cazare.

1.4. Identificarea activului

Activul supus evaluării în prezentul raport consta în bunul imobil – teren intravilan, cu suprafața de 1967 mp; situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră.

Terenul intravilan aparține SC. Exponențial SRL conform contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2961/25.07.2003.

1.5. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În aceasta categorie se încadrează „valoarea de piață”.

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

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 12 Aprilie 2018.

Inspecțiile au fost realizate în perioada 10 – 12 Aprilie 2018.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

S-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2194/10.10.2001, certificat de urbanism nr.3436/20.06.2003, contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2961/25.07.2003, contract de vânzare-cumpărare nr.52/29.03.1993, certificat de urbanism nr.487/13.02.2018, cerere aviz DASOE nr.35388/2018 completată prin adresele nr.45152/2018 și nr.58202/2018, Memoriu tehnic de arhitectură transmis prin adresa nr.58202/04.04.2018, Documentatie cadastrala.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 12 Aprilie 2018, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

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

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Ipoteze juridice:
 - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
 - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
 - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
 - se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- Ipoteze generale:
 - orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
 - evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
 - Ipoteze speciale:
 - orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
 - documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
 - previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
 - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.11. Declaraarea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018 (SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și se supune legislației în vigoare.

1.12. Abordarea în evaluare și raționamentul

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenului neagricol:

Cele 6 metode (sau tehnici) de evaluare a terenului sunt: comparația directă de piață, metoda alocării, extracția, parcelarea, metoda reziduală, capitalizarea chiriei brute.

- Metoda comparației directe de piață

Obținerea valorii din compararea cu proprietăți similare tranzacționate anterior pe piața liberă la în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare.

- Metoda alocării (metoda proporției)

Principiul pe care se bazează metoda constă în existența unei ponderi (proporții) normale a valorii terenului în valoare totală a unei proprietăți construite (deci teren + construcție) care este, în general, cunoscută pentru diferite tipuri de proprietăți (case de vacanță sau de închiriat, etc.).

- Metoda extracției

Metoda extracției este o variantă a metodei alocării și constă în extragerea din prețul de vânzare a unei proprietăți a valorii construcției, calculată la costul de înlocuire net (care va fi descris la evaluarea construcțiilor). Valoarea astfel rezultată este valoarea terenului.

- Metoda parcelării

Metoda parcelării se bazează pe ipoteza celei mai bune (valoroase) utilizări a fiecărei parcele derivate din divizarea unui teren mai mare. Parcela este o subdiviziune (suprafață) a unui teren care este considerată a fi tipică/șablon în sens de adecvare normală pentru diferite tipuri de construcții.

- Metoda reziduală

Metoda reziduală se bazează pe principiul contribuției celor două tipuri de capital investit – clădiri și teren – la obținerea și deci la defalcarea profitului net al întregii afaceri, rezultat după finalizarea unei proprietăți deținute ca investiție și plasată pe terenul supus evaluării.

- Metoda capitalizării chiriei brute

Metoda capitalizării chiriei brute se aplică în cazul evaluării terenurilor închiriate și constă în capitalizarea chiriei încasate de proprietarul unui teren pe care l-a închiriat, printr-un contract de închiriere, unui întreprinzător sau utilizator. Rata de capitalizare este cea derivată de pe piață.

În final, dacă se utilizează una sau mai multe metode, se face analiza valorilor obținute prin cele trei abordări și propunerea valorii finale.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metoda atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor relevante.

1.13. Valoarea obținută

În concluzie, în evaluarea terenului intravilan, situat în stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață, care au fost analizate la rândul lor și pentru care s-au aplicat corecții acolo unde a fost cazul; astfel s-a ajuns la o valoare de piață, care se încadrează în grila de prețuri practicate pentru vânzare în zona în care este amplasat terenul.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de preț rezultată în urma modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului în suprafață de 1.967 mp, situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, din „restaurant” în ”recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1 existent cu funcțiunea de cazare”, conform certificatului de urbanism nr. 487/13.02.2018.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietăți comparabile.

2.1. Aria de piață

Terenul supus evaluării este situat într-o zonă turistică a orașului, stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră.

Zona este formată din hoteluri și restaurante, spații comerciale, parcuri.

Zona are acces la toate utilitățile: apă, canalizare, gaze, telefon, CATV.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren intravilan, cu suprafața de 1967 mp, este situată în stațiunea Mamaia, zona Restaurant Marea Neagră, aparține S.C. Exponential S.R.L., conform contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2961/25.07.2003.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră.

Zona este omogenă, formată din hoteluri și restaurante, spații comerciale, parcuri.

Zona are acces la toate utilitățile.

Amplasament

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

Amplasamentul este favorabil fiind o zonă turistică a orașului Constanța - Stațiunea Mamaia.

Utilitățile sunt pe amplasament. .

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren: 1967 mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 1,47;
- Coeficient utilizare teren propus: 1,47;
- Procent ocupare teren existent: 84%;
- Procent ocupare teren propus: 83,72%;
- Regim de înălțime maxim: P+1;
- Acces: alee acces;

- Utilități: pe amplasament;
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră.

Vecinătăți

Proprietatea – teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Marea Neagră, are următoarele caracteristici:

- nord –proprietate privata;
- sud – proprietate privata;
- est – proprietate privata;
- vest – proprietate privata.

Localizare

Proprietatea se află în Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră.

Zona este formată din formată din hoteluri si restaurante, spații comerciale, parcuri.

Venituri și cheltuieli

În prezent pe proprietate se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,5% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

Pe piața s-au gasit proprietati imobiliare oferite spre vanzare, in zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
2	Suprafă	1.340	500	518
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	800.000	390.000	350.000
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	597	780	676
6	Tipul	oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	statiunea Mamaia	statiunea Mamaia	statiunea Mamaia
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafata	1.340,00	500,00	518,00

17	Utilitati	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)
18	Zonare	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
19	Deschidere	26,00	17,00	17,00
20	CMBU	mixt	mixt	mixt
21	Restrictii legale	P+8	D+P+9E	P+6
22	Constructii pe teren	nu	nu	nu
23	Alti factori	-	-	-

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Piața imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact unii cu alții în vederea efectuării unor tranzacții imobiliare. Scopul acestor tranzacții este schimbarea unor drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai adesea bani.

În mod normal, o piață eficientă funcționează pe baza cererii și ofertei existente pe acea piață. Spre deosebire de aceasta, piața imobiliară este influențată și de reglementari guvernamentale și/sau locale.

Echilibrul între cerere și ofertă se realizează teoretic, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. De multe ori avem de a face ori cu supraofertă ori cu un exces de cerere. Oferta pentru un anumit tip de imobil se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc.

Spre deosebire de o piață eficientă a bunurilor și serviciilor, pe piața imobiliară există puțini participanți. De asemenea, pe piețele imobiliare prețurile sunt relativ ridicate, iar acestea sunt influențate de modalitatea de finanțare a cumpărăturii (dobânzi, avans, rate etc.)

O alta problemă constituie faptul că, spre deosebire de o piață eficientă, informațiile despre tranzacțiile efectuate circulă greu, cu întârziere. De asemenea, spre deosebire de o piață eficientă unde bunurile sunt gata de consum, livrate imediat și ușor de transportat, proprietățile imobiliare sunt puțin lichide, vânzarea lor este un proces îndelungat, necesitând timp și rezolvarea finanțării.

În concluzie, piețele imobiliare nu sunt eficiente, iar comportamentul acestora este greu de previzionat.

Un alt element semnificativ, care acționează la ora actuală, este instabilitatea piețelor imobiliare, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, dificil de previzionat. Starea de instabilitate a pieței imobiliare este caracterizată de exemplu și de decizii iraționale de vânzare/cumpărare, sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor. Numărul de tranzacții în perioada curentă a scăzut dramatic față de numărul de tranzacții din anii precedenți, afectând negativ gradul de certitudine al estimării valorii.

În vederea identificării pieței specifice pe care operăm, trebuie mai întâi definită piața imobiliară de care aparțin proprietățile imobiliare.

Piața imobiliară specifică pe care operăm este „piața proprietăților imobiliare situate în județul Constanta, stațiunea Mamaia”.

Județul Constanta, situat în extremitatea Sud-Est a României, este compus din orașe ca: Constanța, Medgidia, Mangalia, Năvodari, Cernavodă, Ovidiu, Cumpăna, Valul lui Traian.

Activul se situează într-o zonă turistică a orașului Constanța, respectiv în zona Restaurant Marea Neagră.

În cazul prezentului activ, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietatilor imobiliare – turistice –.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea zonei, prezența investitorilor în zonă, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Cererea în scădere pentru proprietățile similare are ca principala cauza puterea scăzută de cumpărare pe fondul dificultății în obținerea surselor de finanțare.

În zona de amplasare a proprietății, nivelul ofertelor recente de vânzare a unor terenuri similare se situează la valori cuprinse între 500 Euro/mp – 800 Euro/mp.

Oferta de terenuri similare: în scădere.

Cererea de terenuri similare: în scădere.

Echilibrul pieței: dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumpărătorilor. În opinia noastră, tendința se va menține și în viitor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorita instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Am putea discuta despre un echilibru între cerere și oferta în condițiile în care ar crește numărul investitorilor străini care ar cumpăra cu bani lichizi aceste terenuri oferite spre vânzare în vederea construirii unor hoteluri sau restaurante, atunci nu ar mai exista o întârziere și tranzacțiile s-ar finaliza la termen.

Plaja de valori ofertate spre vânzare pentru terenuri similare: minimum 500 Euro/mp; maximum 800 Euro/mp.

Riscul de vandabilitate: in opinia noastră, proprietatea îndeplinește condițiile pieței și poate fi vândută într-o perioada medie-lungă de timp (maximum 6 luni) în condiții normale de marketing.

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
2	Suprafă	1.340	500	518
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces

4	Oferta de vanzare (EURO)	800.000	390.000	350.000
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	597	780	676
6	Tipul	oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	statiunea Mamaia	statiunea Mamaia	statiunea Mamaia
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafata	1.340,00	500,00	518,00
17	Utilitati	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)
18	Zonare	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
19	Deschidere	26,00	17,00	17,00
20	CMBU	mixt	mixt	mixt
21	Restricții legale	P+8	D+P+9E	P+6
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-

3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

Prin urmare „cea mai buna utilizare” este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

„Cea mai bună utilizare” este definită astfel: „utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizică, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare”.

CMBU a unui lot de teren este conturată de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață.

Terenul din zonă este ocupat numai de proprietăți tip spații comerciale, hoteluri și restaurante, parcuri.

Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Întrucât în prezentul raport se evaluează un teren intravilan, vom estima valoarea de piață al acestuia. Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea; schimbarea; cererea și oferta; substituția; echilibrul.

Sunt șase tehnici de evaluare a terenului, respectiv: comparația directă, alocarea, metoda reziduală a terenului, capitalizarea chiriei, analiza parcelării și a dezvoltării și extracția.

În cazul de față, în evaluarea terenului situat în stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, s-au abordat două metode: metoda comparației directe de piață și metoda extracției.

4.1. Metoda comparației directe de piață

Metoda comparației de piață se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile.

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Metoda comparației de piață este realizată și prezentată în tabelul 4.1.1.

Comparație restaurant :

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE VANDUTE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
1	Adresa	Restaurant Parter	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oraș Constanța, jud. Constanța	Stațiunea Mamaia, zona Perla, oraș Constanța, jud. Constanța	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oraș Constanța, jud. Constanța
2	Suprafața	1.967,00	1.340	500	518
3	Descriere tranzacție	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vânzare EURO		800.000,00	390.000,00	350.000,00
	Oferta de vânzare (Euro/mp)	?	597	780	676
	Tipul		ofertă	oferta	oferta
	Ajustare oferta (%)		-10%	-10%	-10%

Raport de evaluare teren intravilan, stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, oraș Constanța

	Ajustare oferta (euro/mp)		-80.000	-39.000	-35.000
	PRET (EURO)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
5	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
6	Restricții de utilizare	nu	nu	nu	nu
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
7	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
8	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
9	Condiții de piata	curente	recent	recent	recent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0,00	0	0,00
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
Corecții specifice proprietatii					
10	Localizare	teren intravilan Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia
	Corecție (%)		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
Caracteristici fizice ale proprietatii					
11	Acces la sosea	da	da	da	da
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0,0	0,0	0,0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
12	Topografia	plana	plana	plana	plana
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
13	Zona inundabila	nu	nu	nu	nu
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
14	Suprafata	1.967,00	1.340,00	500,00	518,00
	Corecție (euro/mp)		336.896	1.029.834	881.149
	PRET (EURO/mp)		1.056.896	1.380.834	1.196.149
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1

Raport de evaluare teren intravilan, stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, oraș Constanța

	Utilități	pe amplasament (apa, canalizare, energie electrica)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)
15	Corecție (%)		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
16	Zonare	Restaurant Parter	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
17	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Deschidere	23,60	26,00	17,00	17,00
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
18	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	CMBU	Restaurant	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)
	Corecție (%)		0%	0%	0%
19	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Restricții legale	Parter	P+8	D+P+9E	P+6
20	Corecție (%)		-12%	-33%	-22%
	Corecție (euro/mp)		-126.827	-451.533	-266.741
	PRET (EURO/mp)		930.068,1	929.301,3	929.407,5
	PRET (EURO/MP)		472,8	472,4	472,5
21	Construcții pe teren	da	nu	nu	nu
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		930.068,1	929.301,3	929.407,5
21	PRET (EURO/MP)		472,8	472,4	472,5
	Alți factori	functiune unica restaurant	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)
	Corecție %		-10%	-10%	-10%
	Corecție (euro/mp)		-93.007	-92.930	-92.941
	PRET (EURO/mp)		837.061,3	836.371,2	836.466,8
	PRET (EURO/MP)		425,6	425,2	425,3
	Corecție totala bruta (euro)		636.729,8	1.613.296,8	1.275.830,5
	Corecție totale bruta (%)		80%	414%	365%
	Valoarea teren (EURO/mp)	425,55			
	Valoarea teren (RON/mp)	1.983,79			
	Valoare unitara teren (EURO)	837.056,85			
	Valoare unitarateren (RON)	3.902.107,92			

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 425,55 EURO/mp respectiv 837.056,85 Euro echivalentul a 3.902.107,92 RON, fără TVA

Comparația P+1, cazare și alimentație publică

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE VANDUTE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
1	Adresa	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oraș Constanța, jud. Constanța	Stațiunea Mamaia, zona Perla, oraș Constanța, jud. Constanța	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oraș Constanța, jud. Constanța
2	Suprafața	1.967,00	1.340	500	518
3	Descriere tranzacție	Azi, ZI, Acces	Azi, ZI, Acces	Azi, ZI, Acces	Azi, ZI, acces
4	Oferta de vânzare EURO		800.000,00	390.000,00	350.000,00
	Oferta de vânzare (Euro/mp)	?	597	780	676
	Tipul		ofertă	oferta	oferta
	Ajustare oferta (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare oferta (euro/mp)		-80.000	-39.000	-35.000
	PRET (EURO)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
5	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
6	Restricții de utilizare	nu	nu	nu	nu
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
7	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
8	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
9	Condiții de piață	curente	recent	recent	recent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0,00	0	0,00
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
Corecții specifice proprietății					
10	Localizare	teren intravilan Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia
	Corecție (%)		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
Caracteristici fizice ale proprietății					
11	Acces la sosea	da	da	da	da
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0,0	0,0	0,0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0

Raport de evaluare teren intravilan, stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, oraș Constanța

	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
12	Topografia	plana	plana	plana	plana
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
13	Zona inundabila	nu	nu	nu	nu
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
14	Suprafața	1.967,00	1.340,00	500,00	518,00
	Corecție (euro/mp)		336.896	1.029.834	881.149
	PRET (EURO/mp)		1.056.896	1.380.834	1.196.149
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
15	Utilități	pe amplasament (apa, canalizare, energie electrica)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)
	Corecție (%)		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
16	Zonare	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Stațiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
17	Deschidere	23,60	26,00	17,00	17,00
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
18	CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
	Corecție (%)		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
19	Restricții legale	P+1	P+8	D+P+9E	P+6
	Corecție (%)		-7%	-29%	-18%
	Corecție (euro/mp)		-73.983	-399.061	-214.111
	PRET (EURO/mp)		982.912,8	981.773,0	982.038,0
	PRET (EURO/MP)		499,7	499,1	499,3
20	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		982.912,8	981.773,0	982.038,0
	PRET (EURO/MP)		499,7	499,1	499,3
21	Alți factori	funcțiune mixtă (cazare și alimentație publică)	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)
	Corecție %		0%	0%	0%

			0	0	0
Corecție (euro/mp)					
PRET (EURO/mp)			982.912,8	981.773,0	982.038,0
PRET (EURO/MP)			499,7	499,1	499,3
Corecție totala bruta (euro)			490.878,2	1.467.895,0	1.130.259,3
Corecție totale bruta (%)			61%	376%	323%
Valoarea teren (EURO/mp)		499,70			
Valoarea teren (RON/mp)		2.329,45			
Valoare unitara teren (EURO)		982.909,90			
Valoare unitarateren (RON)		4.582.031,08			

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 499,70 EURO/mp respectiv 982.909,90 Euro echivalentul a 4.582.031,08 RON, fără TVA

4.2. Metoda extracției

Metoda extracției este o varianta a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din pretul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Metoda extracției construcție ipotetică aferentă imobil P

Construcție	Suprafață teren mp	Valoare proprietate		Preț / mp construcție		Valoare construcție		Preț / mp teren		Valoare teren	
		EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON
Imobil P	1.967,00	1.868.650	8.711.086	500	2.331	983.500	4.584.782	450,00	2.097,77	885.150,00	4.126.303,76

Metoda extracției construcție ipotetică aferentă imobil P+1

Construcție	Suprafață teren mp	Valoare proprietate		Preț / mp construcție		Valoare construcție		Preț / mp teren		Valoare teren	
		EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON
Imobil P+1	1.967,00	3.029.180	14.121.128	500	2.331	1.967.000	9.169.564	540,00	2.517,32	1.062.180,00	4.951.564,51

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.487/13.02.2018 pentru "recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1 existent cu funcțiunea de cazare".

Fisele de evaluare prin metoda extracției se găsesc în anexele prezentului raport de evaluare.

Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin doua metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Suprafață	Valoarea teren comparație			
			construcție	teren	EURO /mp	RON	EURO	
			mp	mp				
1	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Restaurant Parter	1967	1967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
	total 1			1.967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
2	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E cu funcțiunea de cazare	Restaurant parter	1353,46	1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90
			Cazare parter	291,46				
			Terase parter	322,08				
			Supraetajare cazare	1257,06				
	total 2			1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90	
	Diferenta de pret (2-1)			1967,00	74,15	679.923,16	145.853,05	

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Suprafață	Valoarea prin extractie			
			construcție	teren	EURO /mp	RON	EURO	
			mp	mp				
1	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Restaurant Parter	1967	1967,00	450,00	4.126.303,76	885.150,00	
	total 1			1.967,00	450,00	4.126.303,76	885.150,00	
2	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E cu funcțiunea de cazare	Restaurant parter	1353,46	1.967,00	540,00	4.951.564,51	1.062.180,00
			Cazare parter	291,46				
			Terase parter	322,08				
			Supraetajare cazare	1257,06				
	total 2			1.967,00	540,00	4.951.564,51	1.062.180,00	
	Diferenta de pret (2-1)			1967,00	90,00	825.260,75	177.030,00	

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finala a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

**Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanța,
Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Marea Neagră
este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Suprafață	Valoarea de piață			
			construcție	teren	EURO/ mp	RON	EURO	
			mp	mp				
1	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Restaurant Parter	1967	1967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
	total 1			1.967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
2	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+1E cu funcțiunea de cazare	Restaurant parter	1353,46	1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90
			Cazare parter	291,46				
			Terase parter	322,08				
			Supraetajare cazare	1257,06				
	total 2			1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90	
	Diferența de preț (2-1)			1967,00	74,15	679.923,16	145.853,05	

145.853,05 EURO echivalentul 679.923,16 RON

fără TVA

1 EURO 4,6617 RON 12.04.2018

**Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**



**Administrator
dr. Vasile Dragoș Mihai IPATE**



- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Destinație/functiune urbanistica	Suprafață	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție			Valoarea de plata			
			construcție	teren	EURO	RON	EURO	EURO	RON	EURO	EURO/	RON	EURO	
			mp	mp	/mp			/mp			mp			
1	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Restaurant Parter	1967	1967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	450,00	4.126.303,76	885.150,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
total 1				1.967,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	450,00	4.126.303,76	885.150,00	425,55	3.902.107,92	837.056,85	
2	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Recompartimentări interioare parter și modificări fațade la imobil P+IE cu funcțiunea de cazare	Restaurant parter	1353,46	1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90	540,00	4.951.564,51	1.062.180,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90
			Cazare parter	291,46										
			Terase parter	322,08										
			Supraetajare cazare	1257,06										
total 2				1.967,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90	540,00	4.951.564,51	1.062.180,00	499,70	4.582.031,08	982.909,90	
Diferența de pret (2-1)				1967,00	74,15	679.923,16	145.853,05	90,00	825.260,75	177.030,00	74,15	679.923,16	145.853,05	

Caracteristici	UM	Comparabila 6	Comparabila 10	Comparabila 12
Suprafata	mp	518	1.340	500
Oferta	EURO/mp	667	597	780
POT	%	50-60	40-70	50-60
CUT	-	-	-	-
Regim de inatime	-	P+6	P+8	P+9
Zona	-	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
Front stradal	mp	36	18	36
Zonare		Mare	Mare	Mare
Constructii pe teren		Nu	Nu	Nu

499,424
472,137

Nr. niveluri

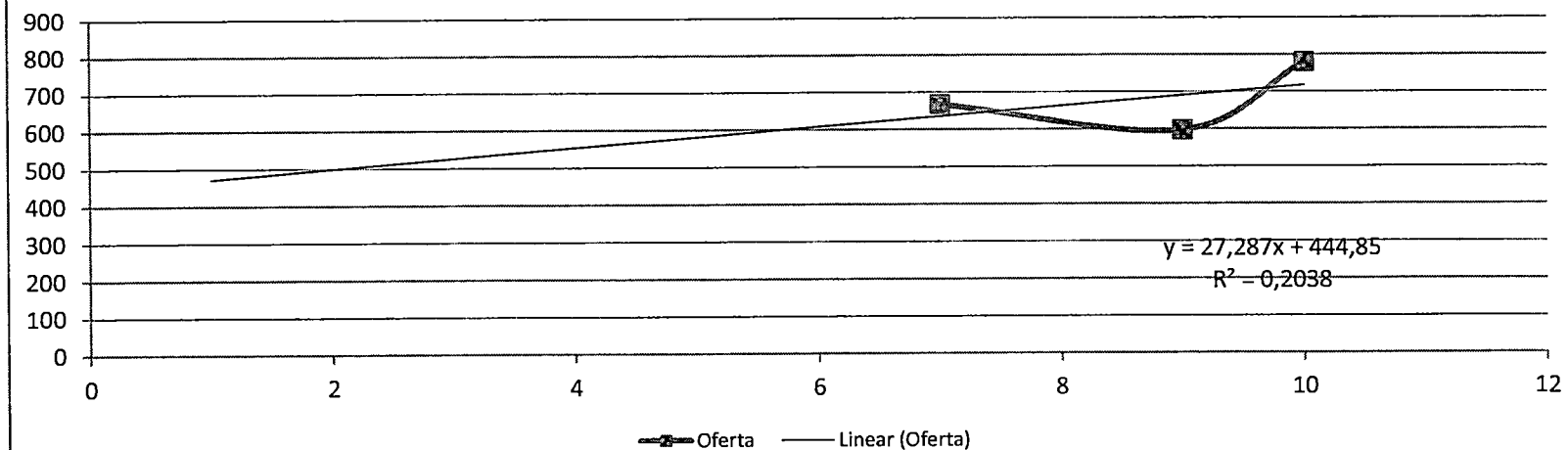
7

9

10

2

Determinarea corectiei pentru restrictii legale prin regresie matematica



=

**Teren - intravilan - Statiunea Mamaia, zona Restaurant Marea Neagra
Metoda comparației directe de piață**

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
2	Suprafata	1.340	500	518
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	800.000	390.000	350.000
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	597	780	676
6	Tipul	oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	statiunea Mamaia	statiunea Mamaia	statiunea Mamaia
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafata	1.340,00	500,00	518,00
17	Utilitati	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)
18	Zonare	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
19	Deschidere	26,00	17,00	17,00
20	CMBU	mixt	mixt	mixt
21	Restricții legale	P+8	D+P+9E	P+6
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-

1 EURO

4.6617 lei

12-Apr-18

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE VANDUTE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
1	Adresa	Restaurant Parter	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
2	Suprafata	1.967,00	1.340	500	518
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
	Oferta de vanzare EURO		800.000,00	390.000,00	350.000,00
	Oferta de vanzare (Euro/mp)	?	597	780	676
	Tipul		oferta	oferta	oferta
4	Ajustare oferta (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare oferta (euro/mp)		-80.000	-39.000	-35.000
	PRET (EURO)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
5	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
6	Restricții de utilizare	nu	nu	nu	nu
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
7	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
8	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
9	Condiții de piata	curente	recent	recent	recent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0,00	0	0,00
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
Corecții specifice proprietatii					

	Localizare	teren intravilan Statiunea Mamaia	teren intravilan, Statiunea Mamaia	teren intravilan, Statiunea Mamaia	teren intravilan, Statiunea Mamaia
10	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
Caracteristici fizice ale proprietatii					
11	Acces la sosea	da	da	da	da
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie EURO/mp		0,0	0,0	0,0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
12	Topografia	plana	plana	plana	plana
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
13	Zona inundabila	nu	nu	nu	nu
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
14	Suprafata	1.967,00	1.340,00	500,00	518,00
	Corectie (euro/mp)		336.896	1.029.834	881.149
	PRET (EURO/mp)		1.056.896	1.380.834	1.196.149
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
15	Utilitati	pe amplasament (apa, canalizare, energie electrica)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
16	Zonare	Restaurant Parter	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
17	Deschidere	23,60	26,00	17,00	17,00
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
18	CMBU	Restaurant	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
19	Restricții legale	Parter	P+8	D+P+9E	P+6
	Corectie (%)		-12%	-33%	-22%
	Corectie (euro/mp)		-126.827	-451.533	-266.741
	PRET (EURO/mp)		930.068,1	929.301,3	929.407,5
20	Construcții pe teren	da	nu	nu	nu
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		930.068,1	929.301,3	929.407,5
21	Alti factori	functiune unica restaurant	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)
	Corectie %		-10%	-10%	-10%
	Corectie (euro/mp)		-93.007	-92.930	-92.941
	PRET (EURO/mp)		837.061,3	836.371,2	836.466,8
	Corectie (EURO/MP)		425,6	425,2	425,3
	Corectie totala bruta (euro)		636.729,8	1.613.296,8	1.275.830,5
	Corectie totale bruta (%)		80%	414%	365%
	Valoarea teren (EURO/mp)	425,55			
	Valoarea teren (RON/mp)	1.983,79			
	Valoare unitara teren (EURO/MP)	837.056,85			
	Valoare unitarateren (RON)	3.902.107,92			

Teren - intravilan - Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Marea Neagra
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Stațiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
2	Suprafa	1.340	500	518
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	800.000	390.000	350.000
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	597	780	676
6	Tipul	oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	stațiunea Mamaia	stațiunea Mamaia	stațiunea Mamaia
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafata	1.340,00	500,00	518,00
17	Utilitati	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)
18	Zonare	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Stațiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
19	Deschidere	26,00	17,00	17,00
20	CMBU	mixt	mixt	mixt
21	Restricții legale	P+8	D+P+9E	P+6
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-

1 EURO 4,6617 lei 12-Apr-18

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE VANDUTE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
1	Adresa	Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Stațiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Stațiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
2	Suprafata	1.967,00	1.340	500	518
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vanzare EURO		800.000,00	390.000,00	350.000,00
	Oferta de vanzare (Euro/mp)	?	597	780	676
	Tipul		ofertă	oferta	oferta
	Ajustare oferta (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare oferta (euro/mp)		-80.000	-39.000	-35.000
	PRET (EURO)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
5	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
6	Restricții de utilizare	nu	nu	nu	nu
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
7	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
8	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
9	Condiții de piata	curente	recent	recent	recent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0,00	0	0,00
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
Corecții specifice proprietatii					
10	Localizare	teren intravilan Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia	teren intravilan, Stațiunea Mamaia
	Corecție (%)		0%	0%	0%
	Corecție EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1

Caracteristici fizice ale proprietatii					
	Acces la sosea	da	da	da	da
	Corectie %		0%	0%	0%
11	Corectie EURO/mp		0,0	0,0	0,0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Topografia	plana	plana	plana	plana
	Corectie %		0%	0%	0%
12	Corectie EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Zona inundabila	nu	nu	nu	nu
	Corectie %		0%	0%	0%
13	Corectie EURO/mp		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		720.000,0	351.000,0	315.000,0
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Suprafata	1.967,00	1.340,00	500,00	518,00
	Corectie (euro/mp)		336.896	1.029.834	881.149
14	PRET (EURO/mp)		1.056.896	1.380.834	1.196.149
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Utilitati	pe amplasament (apa, canalizare, energie electrica)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)	in zona (apa, canalizare, gaze, curent)
	Corectie (%)		0%	0%	0%
15	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Zonare	Teren intravilan Statiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagra	Statiunea Mamaia, zona Hotel Orfeu, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Perla, oras Constanta, jud. Constanta	Statiunea Mamaia, zona Hotel Savoy, oras Constanta, jud. Constanta
	Corectie %		0%	0%	0%
16	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Deschidere	23,60	26,00	17,00	17,00
	Corectie %		0%	0%	0%
17	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
	Corectie (%)		0%	0%	0%
18	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		1.056.895,5	1.380.834,0	1.196.148,6
	PRET (EURO/MP)		537,3	702,0	608,1
	Restricții legale	P+1	P+8	D+P+9E	P+6
	Corectie (%)		-7%	-29%	-18%
19	Corectie (euro/mp)		-73.983	-399.061	-214.111
	PRET (EURO/mp)		982.912,8	981.773,0	982.038,0
	PRET (EURO/MP)		499,7	499,1	499,3
	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
	Corectie %		0%	0%	0%
20	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		982.912,8	981.773,0	982.038,0
	PRET (EURO/MP)		499,7	499,1	499,3
	Alti factori	functiune mixtă (cazare și alimentație publică)	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)	mixt (cazare si alimentatie publica)
	Corectie %		0%	0%	0%
21	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET (EURO/mp)		982.912,8	981.773,0	982.038,0
	PRET (EURO/MP)		499,7	499,1	499,3
	Corectie totala bruta (euro)		490.878,2	1.467.895,0	1.130.259,3
	Corectie totale bruta (%)		61%	376%	323%
	Valoarea teren (EURO/mp)		499,70		
	Valoarea teren (RON/mp)		2.329,45		
	Valoare unitara teren (EUF)		982.909,90		
	Valoare unitarateren (RON)		4.582.031,08		

Determinarea valorii prin metoda extracției
Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră
 1 EURO 4.6617 lei 12.04.2018.

Construcție	Suprafață	Valoare proprietate		Preț / mp construcție		Valoare construcție		Preț / mp teren		Valoare teren	
	teren mp	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON
Imobil P	1.967,00	1.868.650	8.711.086	500	2.331	983.500	4.584.782	450,00	2.097,77	885.150,00	4.126.303,76

Determinarea valorii prin metoda extracției
Teren intravilan Stațiunea Mamaia, Restaurant Marea Neagră
 1 EURO 4,6617 lei 12.04.2018

Construcție	Suprafață teren mp	Valoare proprietate		Preț / mp construcție		Valoare construcție		Preț / mp teren		Valoare teren	
		EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON	EURO	RON
Imobil P+1	1.967,00	3.029.180	14.121.128	500	2.331	1.967.000	9.169.564	540,00	2.517,32	1.062.180,00	4.951.564,51