

S.C. BENAEEVAL S.R.L. TULCEA
Membru Corporativ ANEVAR
CUI: 23137067
Benea Alexandru nr. leg.:10633
Evaluator Autorizat ANEVAR
Adresa: str. Mică, nr. 1, bl. M1, sc. D, ap. 5, Tulcea
E-mail: beneaeval@yahoo.com
Tel: 0743.032071
Nr. 50/12.10.2021



Raport de evaluare

la data de 12.10.2021
pentru proprietățile imobiliare formate din
TERENURI INTRAVILANE CATEGORIA CURȚI CONSTRUCȚII

situate în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, zona Metro, jud. Constanța

Proprietatea: S.C. VLAICU DEVELOPMENT S.R.L.
Utilizator desemnat: ROMINSOL I.P.U.R.L., LICHIDATOR JUDICIAR AL S.C.
VLAICU DEVELOPMENT S.R.L., REPREZENTAT DE ASOCIAT COORDONATOR,
ING. PAUL APOSTOL

OCTOMBRIE 2021



Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. BENAEEVAL S.R.L. și al S.C. VLAICU DEVELOPMENT S.R.L., prin lichidator judiciar ROMINSOL I.P.U.R.L., reprezentat de asociat coordonator, ing. Paul Apostol – client/utilizator.

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Raportul de evaluare se referă la proprietățile imobiliare care aparțin S.C. VLAICU DEVELOPMENT S.R.L.:

- ❖ Proprietatea imobiliară teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 1, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică Trup 2 – S.C. AGROHOLDING S.A.), în suprafață de 22.500 mp conform actelor, 22.939 mp conform măsurătorilor cadastrale, înscris în cartea funciară nr. 206020 (vechi 33900 (e:105282)), nr. cadastral 206020 (vechi 2476/2/1), categoria de folosință curți construcții.
- ❖ Proprietatea imobiliară teren intravilan situat în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 2/2, zona Metro, jud. Constanța (fosta fermă zootehnică – S.C. AGROHOLDING S.A.), în suprafață de 23.573 mp conform actelor și măsurătorilor cadastrale, înscris în cartea funciară nr. 201545 (vechi 46290 (e:46290)), nr. cadastral 201545 (vechi 2476/2/2/2), categoria de folosință curți construcții.

În conținutul Raportului de evaluare este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Introducere, Termenii de referință ai evaluării, Prezentarea datelor, Analiza pieței, Analiza celei mai bune utilizări, Evaluarea proprietății, Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii și Anexa.

Opinia asupra valorii

Am efectuat inspecția proprietăților, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietăților în vederea vânzării.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a imobilelor situate în mun. Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, zona Metro, jud. Constanța, proprietatea S.C. VLAICU DEVELOPMENT S.R.L., în vederea vânzării, este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ totală terenuri – 7.163.100 euro echivalent a 35.447.300 lei

Din care,

TEREN NR. CAD. 206020 – 3.096.800 euro echivalent a 15.324.800 lei

TEREN NR. CAD. 201545 – 4.066.300 euro echivalent a 20.122.500 lei

Nr. crt.	Denumire	Adresa	St (mp)	Nr. cad. Nou	Nr. cad. Vechi	Nr. CF nou	Nr. CF vechi	Valoarea de piata	
								RON	EURO
1	Teren intravilan	loc. Constanta, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 1, zona Metro, jud. Constanta (fost ferma Zootehnica Trup 2 – SC AGROHOLDING SA)	22939	206020	2476/2/1	205020	33900(e 105282)	15 324 800	3 096 800
2	Teren intravilan	loc. Constanta, B-dul Aurel Vlaicu, nr. Lot 2/2, zona Metro, jud. Constanta (fost ferma Zootehnica – SC AGROHOLDING SA)	23573	201545	2476/2/2/2	201545	46290(e.46290)	20 122 500	4 066 300
TOTAL								35.447.300	7.163.100

la cursul valutar **4,9486 lei/ EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării (12.10.2021).



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt: valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport, valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport, valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilelor, valoarea este o predicție; Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raport întocmit de,

Evaluator Autorizat ANEVAR

Benea Alexandru

Nr. leg: 10633

S.C. BENEAEVAL S.R.L.

Membru Corporativ nr. leg. 0199

Administrator,

Benea Alexandru

