

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. SULINA
NR. 145 / 31.10.2015.

PF MOHONEA VICTOR
Expert evaluator
CIF : 27186402
Str.Garii, nr.5, bl. G2
Sc.B, ap.16, Tulcea
Tel/Fax: 0240/518128

PRIMARIA SULINA
INTRARE NR F 1353
ANUL 2013 LUNA 06 ZIUA 02

**DOCUMENTATIE EVALUARI
TEREN SI CLADIRI ORAS SULINA**

Beneficiar : PRIMARIA SULINA
Evaluator: ing. MOHONEA VICTOR
Membru ANEVAR
LEG. 14278

Julie 2013



BORDEROU

❖ PIESE SCRISE

- 1. Raport evaluare bun imobil -apartament nr. 7, situat in str. Plevnei, nr. 2, sc.A;
- 2. Hotararea Consiliului local nr. 171;
- Raport evaluare bun imobil –spatiu comercial situat la parterul cladirii din str. I, nr. 190;
- Raport evaluare bun imobil –locuinta situata in str. a III-a, nr. 210;
- Raport evaluare bun imobil –locuinta situata la etajul cladirii din str. a-II-a, nr. 258;
- Raport evaluare bun imobil –locuinta situata la parterul cladirii din str. a III-a, nr. 91;
- Raport evaluare bun imobil –locuinta situata in str. I, nr. 99.

❖ PIESE DESENATE

- Plan incadrare in zona (apartament nr. 7, situat in str. Plevnei, nr. 2, sc.A);
- Releveu apartament nr. 7, situat in str. Plevnei, nr. 2, sc.A;
- Plan incadrare in zona (cladire din str. I, nr. 190);
- Releveu spatiu comercial situat la parterul cladirii din str. I, nr. 190;
- Plan incadrare in zona (locuinta situata in str. a III-a, nr. 210; locuinta situata la etajul cladirii din str. a-II-a, nr. 258; locuinta situata la parterul cladirii din str. a III-a, nr. 91; locuinta situata in str. I, nr. 99);
- Releveu locuinta situata in str. a III-a, nr. 210;
- Releveu locuinta situata la etajul cladirii din str. a-II-a, nr. 258;
- Releveu locuinta situata la parterul cladirii din str. a III-a, nr. 91;
- Releveu locuinta situata in str. I, nr. 99.



PF MOHONEA VICTOR

Expert evaluator

CIF : 27186402

Str.Garii, nr.5, bl. G2

Sc.B, ap.16, Tulcea

Tel/Fax: 0240/518128

RAPORT DE EVALUARE

Cap.1. INTRODUCERE

Subsemnatul ing. Mohonea Victor, membru UNEVAR, leg.nr. 14278, evaluator imobiliar, in urma contractului incheiat cu Primaria Sulina am intocmit prezentul raport de evaluare avand urmatorul obiectiv:

Intocmire raport de evaluare pentru terenurile care apartin domeniului privat al orasului amplasate in intravilan zonele „A” si „B”

ADRESA: oras Sulina

DESTINATAR: PRIMARIA SULINA

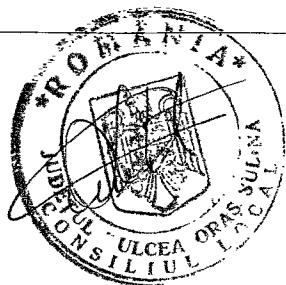
Prezentul raport fiind necesar pentru vanzarea terenurilor din zona “A” si “B” a orasului Sulina.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris si prealabil al evaluatorului- ing. Mohonea Victor si al destinatarului - Primaria Sulina

- Iulie 2013 -

Recapitularea rezultatelor

NR.	Denumire/amplasare	S m²	Valoare RON(cu TVA)
1.	Teren intravilan zona A		160 RON/mp.
2	Teren intravilan zona B		112 RON/mp.



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării il constituie stabilirea preturilor minime a terenurilor situate in zona A si zona B – oras Sulina .

In perioada 2008 – 2013 conform informatiilor de pe piata , preturile terenurilor au scazut cu aproximativ 70% iar tendinta de scadere se mentine .

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este stabilirea preturilor minime de pornire la vanzare a terenurilor care apartin domeniului privat al orasului Sulina ,situate in intravilanul orasului .

Prezenta lucrare se adresează Primariei Sulina in calitate de **client** si in calitate de **destinatar**.

Lucrarea se realizează la solicitarea Primariei Sulina

OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data iulie 2013, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,39lei/euro;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoarelor din România).

PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

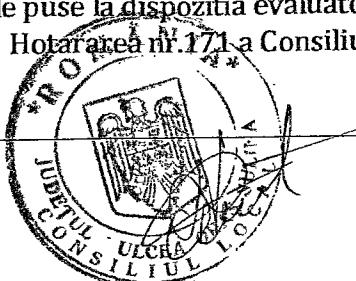
Obiectul evaluării il constituie stabilirea valorilor minime de pornire la vanzarea terenurilor care apartin domeniului privat al orasului Sulina situate in intravilan in zona „A,,si „B,, .

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

A fost evaluat întregul drept de proprietate al acestora asupra proprietății imobiliare descrise mai sus.

Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre Primaria Sulina.

- Hotărârea nr.171 a Consiliului Local al orasului Sulina



AMPLASAREA PROPRIETĂȚII. ACCES

Fiecare locatie va avea particularitatile ei.

Acest lucru se va preciza in caietele de sarcini la vanzarea terenurilor.

CARACTERISTICILE TERENULUI

Topografia terenului este plana.

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ

In zona respectiva terenurile intravilane se tranzactioneaza cu preturi cuprinse in intervalul de 16-55 eur/mp (in functie de amplasamentul terenului), constatandu-se o tendinta de scadere a preturilor. 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 piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

✓ *Evaluare pentru vanzare.*

Având în vedere că metodologia aplicată a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piata” utilizabile pentru scopul exprimat (vanzare). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1 :

Valoarea de piata reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **IULIE 2013**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada IULIE 2013, care este și data raportului.

INSPECTIA PROPRIETĂȚII



Inspecția zonei a fost realizată de către ing. Mohonea Victor. Au fost preluate informații referitoare la proprietatile evaluate.

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE SUPLIMENTARE

Față de risurile specifice pieței imobiliare „Teren intravilan”, pentru proprietatea evaluată nu există alte riscuri (din punct de vedere al scopului exprimat).

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabila și legală a unui Teren liber care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă finanțiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Proprietatea analizată are urmatoarele particularități care o deosebesc de celelalte terenuri libere din zona și anume:

- terenul neocupat de construcții;
- accesul la teren se poate face numai prin strada;
- terenul este construibil.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este teren constructii. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă finanțiar.

METODOLOGIE

Metodele de evaluare aplicate în cazul terenului este abordarea prin comparații și metoda capitalizării veniturilor.

ABORDAREA PRIN COMPARAȚII PENTRU TEREN

Caracteristici

Proprietatea analizată are urmatoarele particularități care o deosebesc de celelalte terenuri libere din zona și anume:

- terenul este plat;
- accesul la teren se poate face prin strada;
- terenul nu este inundabil;
- terenul poate fi construibil;

Metodologie

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind posibile tranzacții.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind



A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. Mohonea".

raportul cerere-ofertă pe piață imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri din piata, despre care există informații. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din piata de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Din ofertele de vanzare din Sulina cu terenuri intravilane amintesc:

Din analiza ofertelor rezulta o distribuție a valorilor între 16- 55 E/mp. În funcție de zona ; rezulta ca la terenurile care au suprafața mare pretul solicitat este mai mic ; la terenurile cu suprafete mici prețurile solicitate sunt mai mari, zonele fiind apropiate.

Pentru analiza de piata au fost folosite urmatoarele surse de informații :

- planurile zonei
- informații de pe teren (anunțuri de vanzare) oferte pe internet
- discuții cu agenții imobiliari și cumpăratori

Analiza ce urmează a se efectua pentru cea mai bună utilizare;

- terenuri pentru construcții de locuințe ,comerț ,turism social culturale ,etc.
- terenurile având destinația conform P.U.G.
- asigurarea cu utilități

B. Metoda comparației relative

Din analiza anunțurilor publicitare din presă și internet

- internet teren S= 220 mp. 9000 euro- vânzator telefon -0724375453
- zona bazinului mic
- internet teren S= 1250 mp. 20000E
- Str. a II a nr.64 16E/mp.
20000E = 16/mp.
1250mp

Internet teren 200 mp. 11000 Euro-str.Liviu Rebreanu – tel 0747395504

11000E = 55E/mp.

2000mp.

Facand media valorilor de mai sus 40.90 +16.00+55.00 = 37.3 E/mp.

3

37.3 euro x 4.39 lei/euro = 163 ,7 RON /mp.

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR

Abordarea valorii terenului prin venit.

Se va face o analiza zonă "A" .



Se considera un teren in suprafata de 400 m

Se va construi o locuinta P+1E.

Sc = 100 mp..Sd = 200mp., POT 35%CUT 0.5

Timp necesar pentru dezvoltarea terenului(proiectare , construire , etc)12 luni

Costuri unitare 450 E/mp. Ad

Total costuri

200 mp. X 450 E/mp.=90000 euro

A. Pret mediu pe unitatea imobiliara **110.000 euro** (se va vinde casa +teren)

110000= 550E/mp (pret vanzare imobil)

200

Venit din vanzare

110000 - 90000=20000 Euro

Profit 15% $20000 \times 0.15 = 3000$ euro

$20000 - 3000$ euro= 17000 euro

Taxe , comisioane 15%

$17000 \times 0.85 = 14450$ euro

Valoarea terenului ca diferență 14450 euro

14.450 euro = 36.12 E/mp.

400mp.

$36.12 \text{ E/mp.} \times 4.39 \text{ lei/euro} = 158.6 \text{ RON/mp.}$

REZULTATELE EVALUĂRII

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare rezultatele obținute sunt:

	RON cu TVA
Metoda comparatii	163.7 RON/mp.
Metoda de randament	158.6 RON/mp.

Aleg 160 lei/mp.

In zona „B„ preturile vor scade cu 60-70 % $160,0 \times 0,70 = 112$ Ron/mp

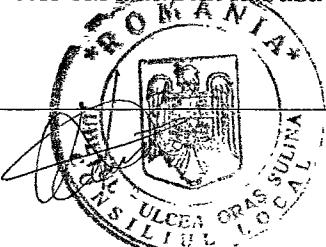
REZULTATELE EVALUARII. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparatiei. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a „terenurilor intravilan”**

Zona „A,- 160 RON/MP.

Zona „A,- 112 RON/MP.

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



⇒ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii IULIE 2013;

⇒ valoarea este subiectivă;

⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

ANEXE

1. Fotografii ale proprietății
2. Condiții și ipoteze limitative
3. Certificare
4. Prezentarea evaluatorului
5. Documente de proprietate

2. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afară cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- ⇒ Suprafetele considerate se bazează pe valorile inscrise în documentele și schitele puse la dispozitia evaluatorului de către solicitantul lucrării;
- ⇒ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depuna marturiile în instanță relativ la proprietatea în 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 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 nepartititoare 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.

Ing. Mohonea Victor are incheiata asigurarea de raspundere civila.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

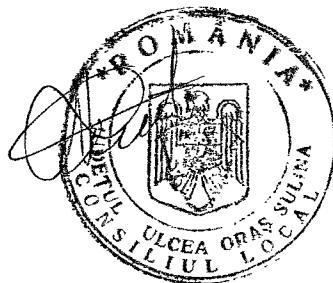
Ing. Mohonea Victor este din anul 1996 membru titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), lucrand in conformitate cu metodele si standardele acestei asociatii profesionale, care sunt in concordanta cu standardele Comitetului International de Standarde in Evaluare (IVSC) si cu cele europene ale Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori (TEGOVA).

Date de identificare ale evaluatorului:

Loc. Tulcea, jud. Tulcea - Str. Garii, nr. 5, Bl. G2, Sc. B, Ap.16

Tel/fax : 0240/518128 ;

e-mail: mohoneavictor@clicknet.ro



Ing. Mohonea Victor
Evaluatoare imobiliar ANEVAR
Leg. nr. 14278

PF MOHONEA VICTOR

Expert evaluator

CIF : 27186402

Str.Garii, nr.5, bl. G2

Sc.B, ap.16, Tulcea

Tel/Fax: 0240/518128

RAPORT DE EVALUARE

Cap.1. INTRODUCERE

Subsemnatul ing. Mohonea Victor, expert tehnic specialitatea constructii civile si industriale ,membru UNEVAR, leg.nr. 14278, evaluator imobiliar, am intocmit prezentul raport de evaluare avand urmatorul obiectiv:STABILIREA VALORII DE PIATA A APARTAMENTULUI SITUAT IN LOC.SULINA ,STR.PLEVNEI NR.2 SCA , AP.7.

Prezentul raport de evaluare este necesar pentru valorificarea apartamentului prin vanzare.

Cap.2 Desfasurarea expertizei

Apartamentul ce urmeaza a fi evaluat este amplasat in orasul Sulina ,str.Plevnei nr.2 sca, ap.7 si are o suuprafata utila Su= 35.22 mp.Anul punerii in functiune : 1978; Terenul fiind al Primariei Sulina

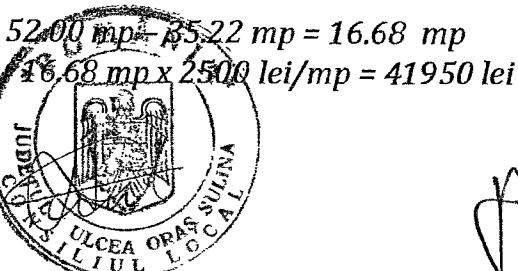
A. Apartamentul are urmatoarele finisaje initiale (vechi):

- Tencuieli mortar ciment
- Tamplarie lemn
- Pardoseli reci mozaic in holuri , bucatarie si baie
- Pardoseli linoleum in camera de zi si dormitor
- zugraveli pereti var
- instalatia de incalzire nefunctionala

Starea apartamentului SATISFACATOARE ,finisajele fiind NESATISFACATOARE

Evaluare apartament prin metoda valorii de inlocuire :

a) Conform Decret-Lege nr. 61/1990, tabel 1-anexa2 , pretul apartamentului cu doua camere Su = 52 ,00 mp este de 134.540 lei, iar pentru suprafete mai mici se scad 2.500 lei/mp.



$$52,00 \text{ mp} - 35,22 \text{ mp} = 16,68 \text{ mp}$$
$$16,68 \text{ mp} \times 2500 \text{ lei/mp} = 41950 \text{ lei}$$

$134540 - 41950 = 89.590 \text{ lei}$

Coefficient de uzura conf. tabel 1 - 0,65 tinand seama de starea apartamentului:

$$89590 \times 0,65 = 58.188 \text{ lei}$$

Actualizare valoare 1989 in pret iulie 2013, conf. coefficient statistic, se va multiplica cu 11473,35 :

$$58188 \times 11473,35 = 667611289 \text{ Rol} = \underline{\underline{66761 \text{ RON}}}$$

Depreciere functionala si fizica 10% $66761 \times 0,90 = \underline{\underline{60084}}$

b) **Evaluarea apartamentului prin metoda de randament, venituri posibile a se realiza :**

Se considera 80E chiria pe luna:

$$12 \text{ luni} \times 80 \text{ E/luna} = 960 \text{ EURO/AN}$$

Cheltuieli taxe, impozite, reparatii 15%:

$$960 \times 0,85 = 816 \text{ EURO/AN}$$

Rata de capitalizare 8 %:

$$\frac{816}{0,08} = \underline{\underline{10.200 \text{EURO}}}$$

$$10.200 \times 4,39 \text{ LEI/EURO} = \underline{\underline{44778 \text{ RON}}}$$

c) **Stabilirea valorii de circulatie prin metoda comparatiei - ziarul DELTA:**

Apartament 2 camere Sulina 55 mp. - 27000 euro

$$\frac{27000}{55} = \underline{\underline{490 \text{ euro/mp.}}}$$

Apartament 2 camere Sulina Su = 50 mp - 18000 euro

$$\frac{18000}{50} = \underline{\underline{360 \text{ euro/mp.}}}$$

Se va lua 390 euro/mp.

$$35,22 \times 390 \text{ Euro/mp} = 13.735 \text{ E}$$

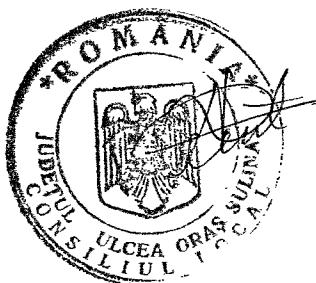
$$13735 \text{ Euro} \times 4,39 = \underline{\underline{60.296 \text{ RON}}}$$

Avand in vedere ca piata este in scadere se propune pentru metoda comparatiei care este mai aproape de piata **57000 RON**

RECAPITULATIE:

- Evaluare cladire prin metoda valorii de inlocuire **60084 RON**
- Evaluare cladire prin metoda de randament **44778 RON**
- Evaluare cladire prin metoda comparatiei **60296 RON**

Avand in vedere ca metoda comparatiei si randament financiar sunt mai concludente ,propun valoare cladire avand in vedere valorile de mai sus **57000 RON**



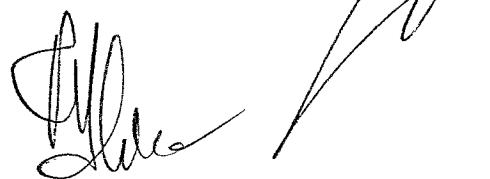
CONCLUZII:

**A. Valoarea de circulatie a apartamentului din Sulina str Plevnei nr.2 sc.A ,ap.7,
Jud. Tulcea, se propune 57000 RON.**

Anexez:

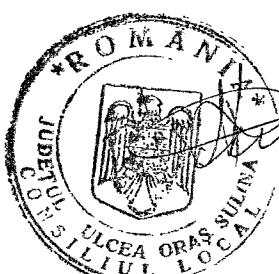
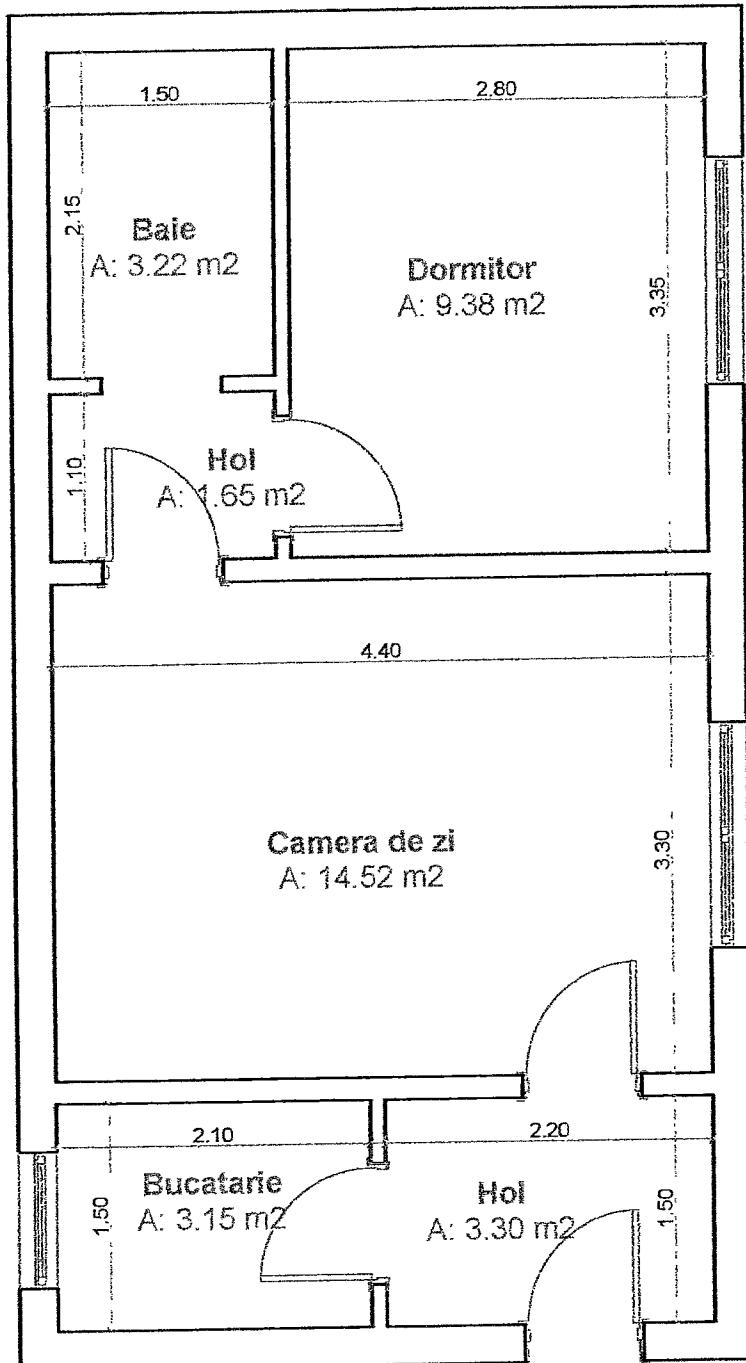
- *anunturi publicitare;*
- *relevu apartament.*

Iulie 2013



**Ing.Mohonea Victor
Membru UNEVAR**






RELEVEU APARTAMENT
str. Plevnei, nr. 2, sc. A, ap. 7, Sulina
sc. 1:50

- 2437:** Str. G. Corneliu, et. 3, S = 51 mp, decom. modernizat, 38.000 E;
•2438: Str. Isaccei, et. 2, modernizat, 36.000 E;
•2425 - Cartier Vest, parter, ST= 47 mp, cu balcon, îmbunătățiri parțiale. 27.000 EUR
•2427 - Cartier C5, et. 4/4, ST= 54 mp, balcon, îmbunătățiri, 2 AC, 2 boxe. 38.000 EUR neg
•2389 - URGENT! Cartier C5, parter înalt, ST= 62 mp, balcon foarte mare, beci, teropane Almatherm, centrală termică pe gaz, izolație exterioară, toate îmbunătățirile, AC. 36.000 E
•2430 - Ultracentral, KM 0, et. 1, 46 mp. 32.000 EUR neg
•2391 - Central, vedere parc și Dunăre, et. 2, ST= 68 mp, decomandat, îmbunătățit, AC, balcon mare. 36.000 EUR
•2414 - Str. Sabinelor, parter, ST= 53 mp + 23 mp extindere, decomandat, ieșire dublă, îmbunătățiri, prețabil spațiu comercial. 35.000 EUR, posibil rate
•2350 - Cartier C5, et. 3, ST= 56 mp, decomandat, îmbunătățiri de lux, 2 AC. 45.000 EUR neg + garaj
•2371 - SULINA, zonă centru, Str. a Ia, vedere Dunăre, et. 2, ST= 51 mp + balcon. 27.000 EUR
•2420 - Str. M. Vodă, parter înalt, ST= 50 mp, decomandat, boxă pe nivel, ușcător, îmbunătățiri parțiale. 45.000 E
•2421 - Str. G. Corneliu, et. 4, ST= 53 mp, modernizat. 35.000 EUR sau schimb cu casă în Tulcea + ofer dif.
•2409 - Zona Monument, parter, ST=52 mp, izolat, toate îmbunătățirile, gaz aproape. 31.000 EUR sau schimb cu casă în Tulcea.
•2368 - SULINA, centru, et 2, ST= 55 mp, toate îmbunătățirile, 27.000 EUR.
•2402: JURILOVCA, S = 40 mp, balcon, îmb., 12.000 E.

APARTAMENTE CU 2 CAMERE:

- 3226:** Str. I.L. Caragiale, bloc I, et. 3, S = 45 mp, îmbunătățiri, 30.000 E sau schimb cu garsonieră plus diferență 10.000 E.
•3231: Str. Rozmarin, bl. N, et. 3, S = 38 mp, izolat, îmbunătățit, 30.000 E neg.
•3232: Cart. E 3, et. 1, S = 90 mp, 2 băi, toate îmbunătățirile, mobilat modern, 80.000 E neg.
•3158: Str. Sabinelor, et. 2, S = 60 mp, decomandat, balcon, boxă, îmbunătățit, 40.500 E.
•3199: Cart. E 3, zona bănci et. 3, S = 77 mp, toate îmbunătățirile, 55.000 E.
•3218: Cart. E 3, et. 3, S = 70 mp plus balcon, izolat, toate îmbunătățirile, centrală pe gaz, 55.000 E neg.
•3229: Urgent zona Piata Civică, et. 4, S= 60 mp plus balcon, terasă bună, decomandat, toate îmbunătățirile, aer condiționat, mobilat și utilat, 43.000 neg.
•3216 - Str. Sabinelor, et. 10, terasă bună, priveliște f. frumoasă, S= 63 mp, recent modernizat, gaz la ușă. 31.000 E
•3228 - Cartier E3, et. 4, cu pod, ST= 68 mp, ultraîmbunătățit, 2 băi, izolat, centrală termică pe gaz. 45.000 E
•3200 - Cartier C5, zonă liniștită, ST= 70 mp, et. 2, 2 băi, decomandat, îmbunătățit, izolat, mobilat și utilat, spațios, gaze pe scară. 48.000 EUR neg
•3223 - Str. Eternității, Bl. R, et. 1, ST= 67 mp + balcon, modernizat, 35.000 E sau schimb cu casă în Cataloi + dif.
•3218 - Cartier E3, et. 3, ST= 70 mp + balcon, izolat, toate îmbunătățirile, centrală pe gaz. 55.000 EUR
•3219 - Str. Rozmarin, Bl. N, ST= 40 mp, toate îmbunătățirile, izolat. 30.000 EUR neg
•3220 - Str. Războieni, Bl. M, et. 3, ST= 57 mp, balcon, modernizat. 38.000 EUR neg sau schimb cu gars. + dif.
•3203 - Str. Babadag, zona PEKO, et. 4, terasă bună, ST= 72 mp, toate îmbunătățirile, balcon mare, gaz la ușă. 48.000 E neg sau schimb cu ap. 2 camere sau gars + dif.
•3207 - Str. Victoriei, et. 1, ST= 70 mp + balcon lung, 2 băi, decom, modern, boxă mare la subsol, apă caldă non-stop, gaz pe scară, 68.000 EUR neg sau schimb cu ap. 2 camere, zonă bună + dif.
•3190 - Str. Sabinelor, et 2 , ST= 68 mp + balcon , dec. , vedere dublă căldūros, complet mobilat și utilat. 36.000 E
•3214 - Str. Alunișului, et 2, ST= 50 mp, mobilat și utilat, boxă la subsol. 35.000 EUR

strucție nouă BCA, t + p + g + f, canație.

•5973 - Zona Păcii - Centru, P+2, piatră și BCA, mp, D= 10 ml, SC = 75 + 75 mp. 110.000 EUR neg

•5828 - SUPERVILĂ! Zona C5, ST = 360 mp, Su

P+1+M, mobilată și utilată, 2 centrale pe gaz, living toare, 2 băi, dressing, bucătărie, 2 holuri, AC, sistem

loc de parcare în curte, foisor etc. 120.000 E ușor neg

•5878 - Zona Str. Mahmudiei, casă nouă BCA, P+1, mp, SC= 50 + 50 mp. 45.000 EUR

•5828 - Zona Alex. cel Bun, ST= 250 mp, D= 11 camere, casă bună. 32.000 EUR

•5966 - Zona Avram Iancu, ST= 200 mp, 2 camere, baie, hol, teracote. 50.000 EUR

•5970 - Zona Alex. cel Bun, ST= 250 mp, D= 12, nouă BCA, toate îmbunătățirile. 50.000 EUR neg

•5963 - Central, ST= 160 mp, SC = 90 mp (amprentă P+M, casă BCA. 90.000 EUR neg

•5766 - Str. Mahmudiei, ST= 900 mp, SC = 120 mp bună, tencuită, fundație piatră, 5 camere, beci, canalizare. 49.000 EUR

•5941 - Zona Alex. cel Bun, ST= 300 mp, D = 12 camere, bucătărie, baie, beci. 45.000 EUR neg

•5702 - Zona Alex. cel Bun, 2 corpi , 2 camere, baie, izolată termic, parchet, gaze la poartă. 40.000 EUR schimb cu ap 2 camere.

•5930 - Zonă centrală, ST= 260 mp, D= 25 ml, 2 o

recent renovată și consolidată, centrală termică, garaj 75.000 E

•5823 - Cartier Lotizări, ST= 300 mp, SC= 148 mp, 2 corpi, casă nouă. 80.000 EUR

•5937 - Zona Str. Mahmudiei, St = 300 mp, D = 12 ml bună, acoperită cu țiglă, 3 cam. buc. baie, 50.000 E neg

•5877 - Cartier Primăverii, ST = 250 mp, SC = 120 recent renovată BCA, 6 camere, 2 băi, bucătărie, 2 beci, canalizare, 2 centrale termice pe lemne și elec. 61.000 EUR posibil 2 rate (46.000 + 15.000)

•5833 - Vilă nouă P+1, zonă centrală, ST= 370 mp , D= 10 SC= 2 x 120 mp, 2 garaje, beci PARTER: 3 dormitoare, living, dressing, baie, bucătărie, ETAJ: la roșu necompatibile canalizare, centrală pe gaze. 100.000 E neg

•5934 - Str. Orizontului, ST = 520 mp, D= 20 ml, din chip tencuită, 3 camere, baie, canalizare, teracote, garaj, 40.000 EUR neg

•5876 - Zona Piata Nouă, casă nouă BCA, ST= 175 mp, 3 100 mp, P+M, 4 camere, living, bucătărie, baie, 3 balcoane 55.000 EUR

CASE ÎN JUDEȚ

•5965: POSTA, gospodărie super, St = 2.500 mp, tencuită, camere, bucătărie, baie cu boiler, beci, cramă, anexe, poți fructiferi, vie nobilă, fântână plus apă rețea, ideal apicul 16.000 E neg.

•5893: SOMOVA, zona lac, vilă P + I + M, St = 580 mp 30.000 E.

•5979: CRIȘAN, pe malul apei, casă de vacanță funcțională St = 1,500 mp, 4 camere, living, bucătărie, baie, terasă 110.000 E.

•5901: VĂCĂRENI, St = 5.000 mp, 2 corpi, 6 camere, baie, la sose, 40.000 Lei;

•5976: AGIGHIOL, St = 2.500 mp, central, 4 cam. buc. manză, fântână, 14.000 E neg;

•560: PARCHEȘ - lux - centru, St = 1.300 mp, Sc = 100 ml t + g + f + p, 3 camere, 2 băi, bucătărie, beci, instalări termice vedere frumoasă, 34.000 E sau schimb cu ap. în zonă bună.

•5956: TELITA, St = 5.000 mp, casă bună, 3 camere plus dependințe, vie pe rod, livadă, gospodărie foarte frumoasă 13.000 E neg.

•5754 - FRECĂTEI, ST= 2.700 mp, 3 camere, bucătărie, baie, beci, 2 fântâni romi fructiferi, 20.000 F

PF MOHONEA VICTOR
Expert evaluator
CIF : 27186402
Str.Garii, nr.5, bl. G2
Sc.B, ap.16, Tulcea
Tel/Fax: 0240/518128

RAPORT DE EVALUARE

Cap.1. INTRODUCERE

Subsemnatul ing. Mohonea Victor, membru UNEVAR, leg.nr. 14278, evaluator imobiliar, in urma contractului incheiat cu Primaria Sulina am intocmit prezentul raport de evaluare avand urmatorul obiectiv:

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Evaluare bun imobil -spatiu comercial amplasat in Sulina , str.I nr.190

ADRESA:oras Sulina , str.I nr.190, jud.Tulcea (parter cladire)

DESTINATAR: PRIMARIA SULINA

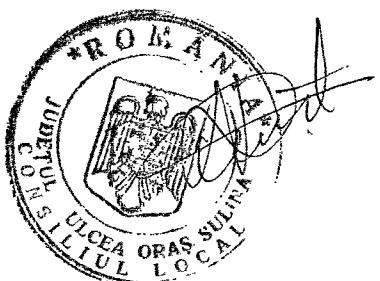
Prezentul raport fiind necesar pentru vanzarea bunului -imobil

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris si prealabil al evaluatorului- ing. Mohonea Victor si al destinatarului - Primaria Sulina

- Iulie 2013 -

Recapitularea rezultatelor

NR.	Denumire/amplasare	S m²	Valoare lei (cu TVA)
1.	Spatiu comercial - parter bloc	61.61	47.000



Cap.2. DESFASURAREA EXPERTIZEI

La activul bun imobil -SPATIU COMERCIAL , s-au efectuat observatii si masuratori in ziua de 10.07.2013.

La masuratori a participat Baciu Veronica din partea Primariei Sulina

Spatiul fiind amplasat la parterul unei cladiri P+1E construita in anul 1900. terenul fiind proprietatea Primariei Sulina

Cladire parter

Sistem constructiv:

- Fundatii piatra;
- Pereti zidarie;
- Acoperis sarpanta;
- Tencuieli mortar ciment -var
- Pardoseli dusumele lemn
- Pardoseli reci mozaic
- Tamplarie lemn

Starea cladirii : satisfacatoare

Avand in vedere vechimea cladirii conform P100/-3/2008 Cladirea se incadreaza in clasa de risc seismic RsII, in care se incadreaza constructiile care sub efectul cutremurului de proiectare poate suferi degradari structurale majore, dar la care pierderea stabilitatii este putin probabila.

Anul PIF 1900, valoare inventar 37Lei.

Cap.3. CONTINUTUL EXPERTIZEI

A. Evaluare Spatiu S = 97,56 mp

Conform colectia Costului de inlocuire , costuri de reconstructie cladire si birouri cu structura de zidarie portanta.

a. Evaluare prin metoda valorii de inlocuire

S_u= 61,61mp

Se va evalua cu 1600lei/mp

61,61x 1600= 98.576lei

Coefficient uzura 0,40

98.576x 0,40= 39.430lei

Actualizare valoare 1989 in iulie 2013, 9273,78

39.430x 9273,78= 365665154 ROL= 36.566RON

Conform Buletin Informativ CEC nr. 103/2007 valoarea se va multiplifica cu 1,20
36.566x 1,20= 43.879



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Baciu Veronica", written over the official stamp.

b. Evaluare cladire prin metoda de randament.

Se considera chiria 100 euro /luna

$$100 \text{ euro/luna} \times 12 \text{ luni} \times 4,42 \text{ lei/euro} = 5304 \text{ lei}$$

Taxe, cheltuieli reparatii 15 %

$$5304 \times 0,85 = 4508 \text{ lei}$$

Rata capitalizare aferenta zonei 0,10

$$\frac{4508}{0,10} = 45080 \text{ RON}$$

0,10

c. Evaluare prin metoda comparatiei

Trebuie precizat ca exista informatii putine pe piata imobila privind tranzactionarea imobilelor de acest tip in zona.

Se va face asimilarea cu spatii de locuit, case anunt publicitar ziarul DELTA 24.07.2013 - 4 camere,bucatarie , anexe

- Casa + teren S=400 mp. Sulina , renovata

Valoare teren 400 mp x 50 E/mp.= 20000E

$$45000-20000=25000E$$

Casa S= 100 mp.

25000

$$\frac{25000}{100} = 250 \text{ E/mp.}$$

100

Se scade 25%avand in vedere ca nu este renovata .

$$250 \times 0,75 = 187,5E/mp.$$

$$61,61 \text{ mp.} \times 187,50 \times 4,42 \text{ lei/euro} = 51059 \text{ RON}$$

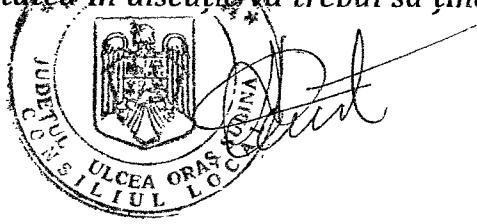
RECAPITULATIE:

- Evaluare cladire prin metoda valorii de inlocuire **43879 RON**
- Evaluare cladire prin metoda de randament **45080 RON**
- Evaluare cladire prin metoda costului **51059 RON**

Propun valoare cladire avand in vedere valorile de mai sus **47000 RON**

Cap.4. REZULTATELE EVALUARII, RECONCILIAREA REZULTATELOR

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda



A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. STOICA".

comparatiei si de randament. Astfel, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietatii imobiliare cladire spatiu comercial Sc = 61.61 mp este de 47000 RON(cu T.V.A.)

- Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **Iulie 2012**;*
- ⇒ valoarea este subiectiva;*
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.*
- ⇒ Terenul de sub cladire este al Primariei Sulina*

ANEXE

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

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;*
- ⇒ 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;*
- ⇒ Situata 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;*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Mihai".

⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Conditii limitative:

- ⇒ Suprafetele considerate se bazează pe valorile inscrise în documentele și schitele puse la dispozitia evaluatorului de către solicitantul lucrării;
- ⇒ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depuna marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate în raport se aplică intregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- ⇒ continutul și forma raportului sunt realizate la cererea destinatarul lucrării.

3. CERTIFICARE

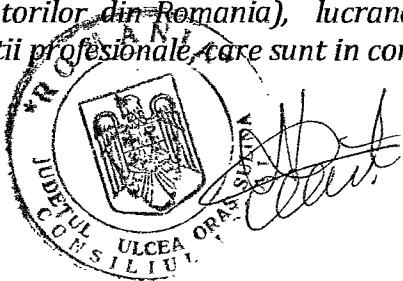
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opinile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opinile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.
- suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opinile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Ing. Mohonea Victor are încheiată asigurarea de răspundere civilă.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Ing. Mohonea Victor este din anul 1996 membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), lucrând în conformitate cu metodele și standardele acestei asociații profesionale, care sunt în concordanță cu standardele Comitetului Internațional de

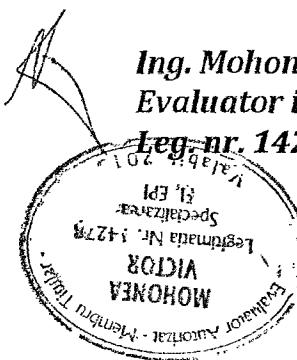


Standarde in Evaluare (IVSC) si cu cele europene ale Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori (TEGOVA).

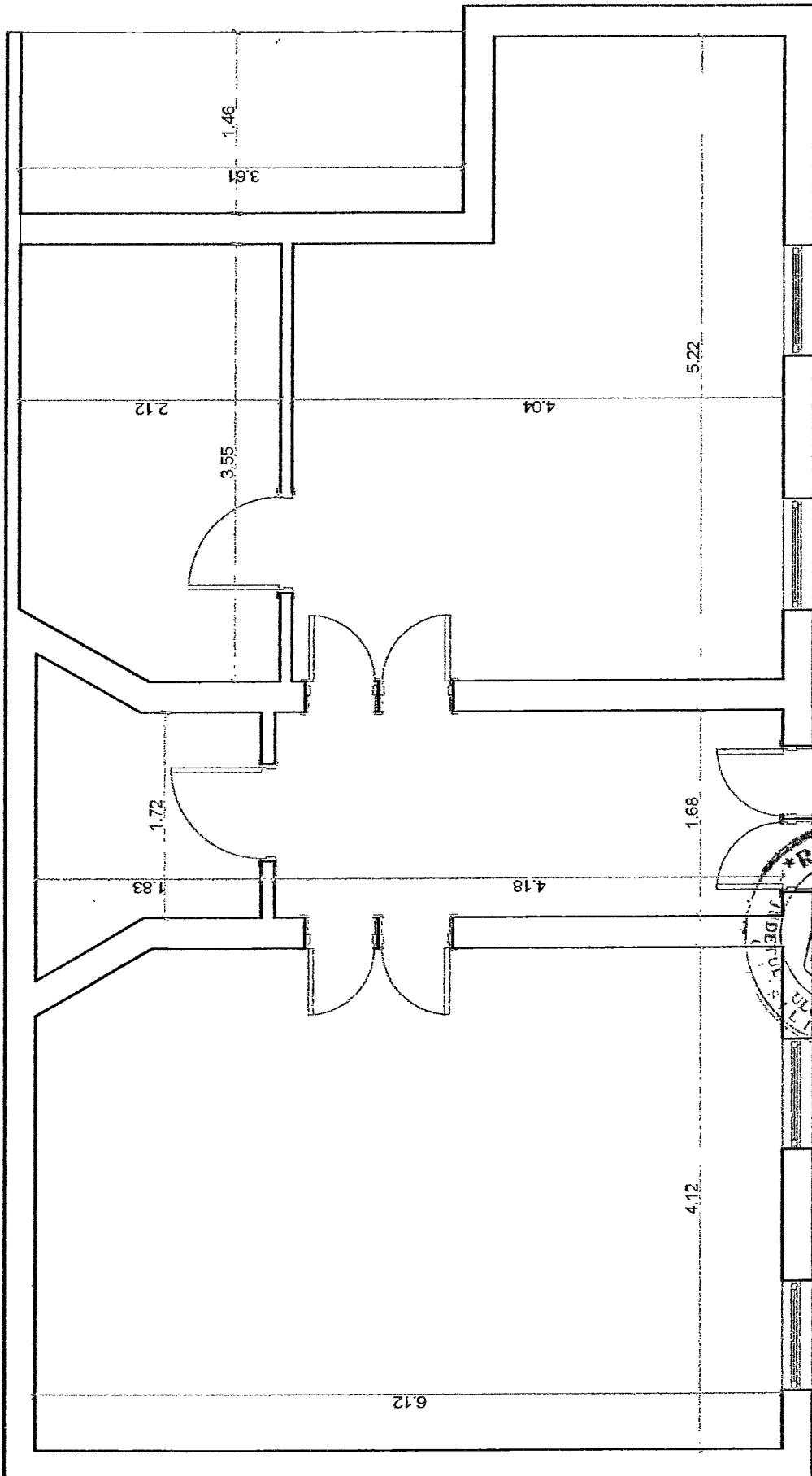
Date de identificare ale evaluatorului:

Loc. Tulcea, jud. Tulcea
Str. Garii, nr. 5, Bl. G2, Sc. B, Ap.16
Tel: 0240/518128 ;
e-mail:

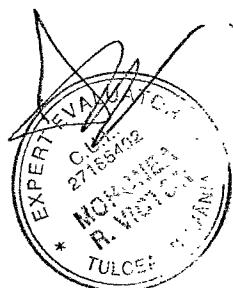
23.07.2013



Ing. Mohonea Victor
Evaluator imobiliar ANEVAR
Leg. nr. 14278



RELEVEU CLADIRE
str. I, nr. 190, Sulina



[Handwritten signatures]

PF MOHONEA VICTOR
Expert evaluator
CIF : 27186402
Str.Garii, nr.5, bl. G2
Sc.B, ap.16, Tulcea
Tel/Fax: 0240/518128

RAPORT DE EVALUARE

Cap.1. INTRODUCERE

Subsemnatul ing. Mohonea Victor, membru UNEVAR, leg.nr. 14278, evaluator imobiliar, in urma contractului incheiat cu Primaria Sulina am intocmit prezentul raport de evaluare avand urmatorul obiectiv:

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Evaluare bun imobil -locuinta situata in oras Sulina

ADRESA:oras Sulina , stralila nr.210, jud.Tulcea (parter cladire)

DESTINATAR: PRIMARIA SULINA

Prezentul raport fiind necesar pentru vanzarea bunului -imobil

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului- ing. Mohonea Victor si al destinatarului - Primaria Sulina

- Iulie 2013 -

Recapitularea rezultatelor

NR.	Denumire/amplasare	S m²	Valoare RON(cu TVA)	Valoare RON(fara TVA)
1.	Cladire imobil 1	34.28	14000	
2	Cladire imobil 2	28.62	11688	
3	Cladire imobil 3	39.43	16102	



Cap.2. DESFASURAREA EXPERTIZEI

La activul cladire locuit-str.all Anr.210 , s-au efectuat observatii si masuratori in ziua de 10.07.2013.

La masuratori a participat Baciu Veronica din partea Primariei Sulina

Terenul fiind proprietatea Primariei Sulina, incaperea ce urmeaza a fi evaluata este amplasata intr-o cladire parter.Incaperea avand intrare comuna (hol S- 3.80 mp.)

Cladire parter- Imobil 1

- camera1 Su= 11.76 mp.
- Camera2 Su= 17.64 mp.
- Hol zona comuna Su= 4.88 mp.

Total Su= 34.28 mp.

Imobil 2

- Camera3 Su= 11.52 mp.
- Camera4 Su= 10.88 mp
- Baie Su= 2.24 mp..
- Hol zona comuna Su= 4.08 mp.

Total Su= 28.62 mp.

Imobil 3

- Camera Su= 16 mp.
- Camera Su= 14.20 mp
- Marchiza Su= 9.33 mp..
- Hol zona comuna Su= 4.08 mp.

Total Su= 39.42 mp.

La cladire imobil 3 , chiriasul a executat lucrari de modernizare.

Sistem constructiv:

- Fundatii piatra;
- Structura i zidarie caramida ;
- Acoperis sarpanta;

Starea cladirii : satisfacatoare

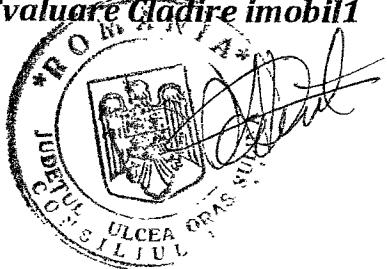
La cladire sau executat lucrari de imbunatatiri , evaluarea se va face la starea initiala .

Anul constructiei - 1900

Valoare inventar - 40.0 lei

Cap.3. CONTINUTUL EXPERTIZEI

A. Evaluare Cladire imobil1 S = 34.28 mp



Conform Decret 256/84 ,anexa 4, tabel 1 se va evalua cu 1600 lei/mp.

34.28 mp. X 1600 lei/mp.= 54848 lei

Coefficient de uzura tinand seama de starea cladirii se estimeaza 0.30;

54848 x 0.30 = 16454 RON

Actualizare valoare 1990 in iulie 2013 prin multiplicare cu 9273.78

16454 x 9273.78 = 15259 lei

Valoarea de circulatie va tine seama de adresa CET nr.1032007 ,criterii individualizate recomandate pentru determinarea valorii de circulatie - 10%

15259 X 0.90 = 13733 RON

a. Evaluare cladire prin metoda de randament.

Se considera chiria 1 euro /luna

34.28mp. x 1 euro/luna x 12 luni = 1805 lei

Taxe, cheltuieli reparatii 15 %

1805 x 0,85 = 1534 lei

Rata capitalizare aferenta zonei 0,10

1534 = 15340 RON

0,10

b. Evaluare prin metoda comparatiei

Trebuie precizat ca exista informatii putine pe piata imobila privind tranzactionarea imobilelor de acest tip in zona.

Se va evalua cu 100 euro/mp.

34.28 x 100 euro x 4.39 lei/euro = 15048 RON

RECAPITULATIE:

- Evaluare cladire prin metoda valorii de inlocuire 13733RON
- Evaluare cladire prin metoda de randament 15340 RON
- Evaluare cladire prin metoda comparatiei 15048 RON

Propun valoare cladire avand in vedere valorile de mai sus 14000 RON

B.EVALUARE IMOBIL 2 Su = 28.62 mp

1400 x 28.62 = 11.688 RON

34.28

C.EVALUARE IMOBIL 3 Su = 39.43 mp

1400 x 39.43 = 16103 RON

34.28

Cap.4. REZULTATELE EVALUARII, RECONCILIAREA REZULTATELOR

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza



aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparatiei și de randament. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății imobiliare**:

- **cladire imobil 1 Su = 34.28 mp valoarea este de 14000 RON**
- **cladire imobil 2 Su = 28.62 mp valoarea este de 11688 RON**
- **cladire imobil 3 Su = 39.43 mp valoarea este de 16102 RON**

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

- ⇒ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **Iulie 2013**;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ Terenul de sub cladire este al Primariei Sulina

ANEXE

1. *Fotografii ale proprietății*
2. *Condiții și ipoteze limitative*
3. *Certificare*
4. *Prezentarea evaluatorului*
5. *Documente de proprietate*

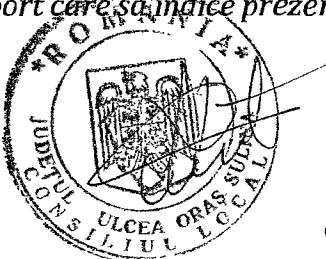
2. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care să indice prezenta contaminanților 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;
- ⇒ Evaluitorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ⇒ Evaluitorul 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:

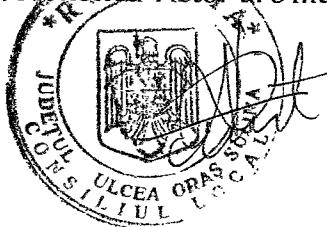
- ⇒ Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in documentele si schitele puse la dispozitia evaluatorului de catre solicitantul lucrarii;
- ⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat 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 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.

Ing. Mohonea Victor are incheiata asigurarea de raspundere civila.



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Ing. Mohonea Victor este din anul 1996 membru titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatoarelor din Romania), lucrând în conformitate cu metodele și standardele acestei asociatii profesionale, care sunt în concordanță cu standardele Comitetului International de Standarde în Evaluare (IVSC) și cu cele europene ale Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori (TEGOVA).

Date de identificare ale evaluatorului:

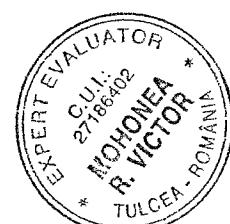
Loc. Tulcea, jud. Tulcea

Str. Garii, nr. 5, Bl. G2, Sc. B, Ap.16

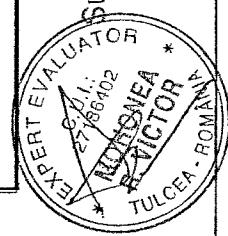
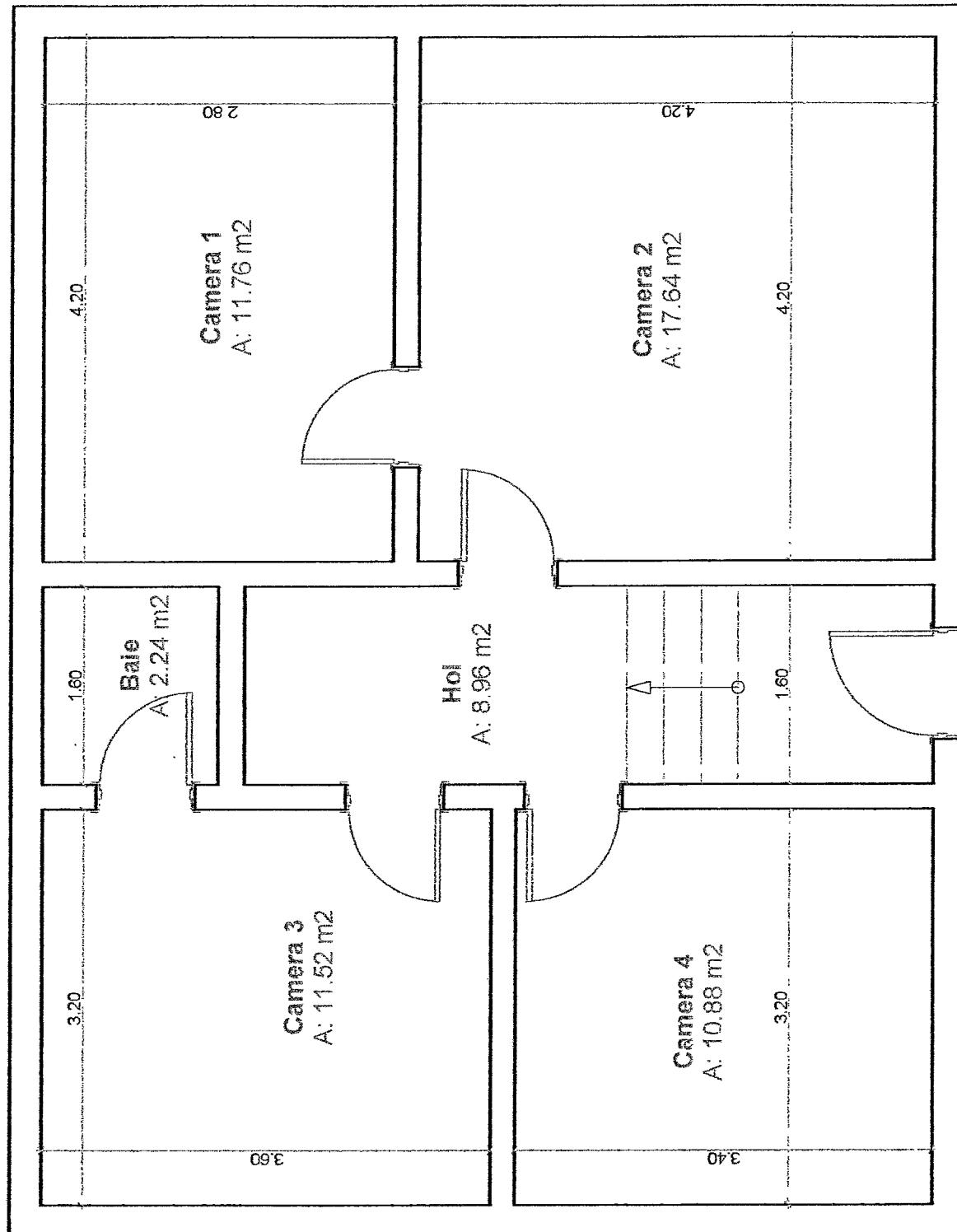
Tel: 0240/518128;

e-mail:

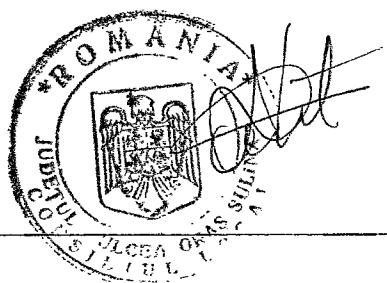
iulie 2013



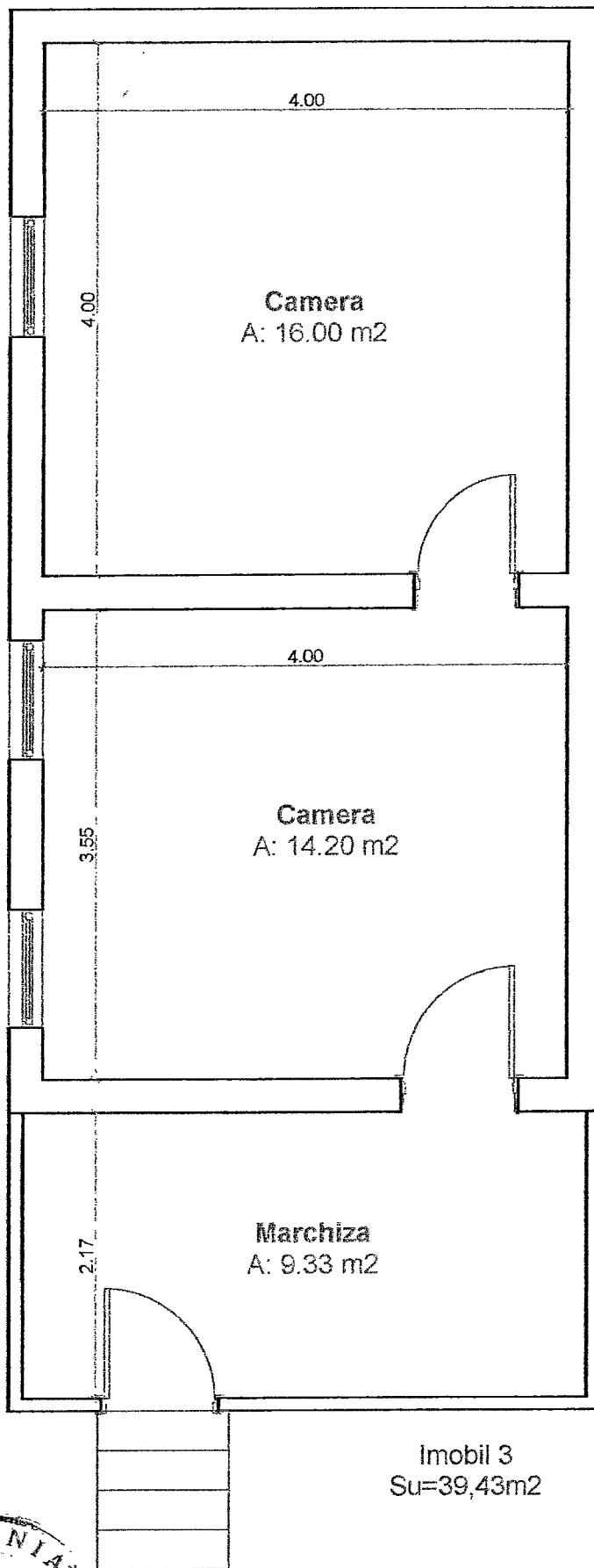
**Ing. Mohonea Victor
Evaluator imobiliar ANEVAR
Leg. nr. 14278**



RELEVEU CLADIRE
 str. a III-a, nr. 210, Sulina
 sc. 1.50



J. M. S.
 J. M. S.



RELEVEU CLADIRE
str. a III-a, nr. 210, Sighetu Marmației
sc. 1:50



Liliana

JRW

PF MOHONEA VICTOR

Expert evaluator

CIF : 27186402

Str.Garii, nr.5, bl. G2

Sc.B, ap.16, Tulcea

Tel/Fax: 0240/518128

RAPORT DE EVALUARE

Cap.1. INTRODUCERE

Subsemnatul ing. Mohonea Victor, membru UNEVAR, leg.nr. 14278, evaluator imobiliar, in urma contractului incheiat cu Primaria Sulina am intocmit prezentul raport de evaluare avand urmatorul obiectiv:

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Evaluare bun imobil -locuinta situata in oras Sulina

ADRESA:oras Sulina , stralla nr.258, jud.Tulcea

DESTINATAR: PRIMARIA SULINA

Prezentul raport fiind necesar pentru vanzarea bunului -imobil

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris si prealabil al evaluatorului- ing. Mohonea Victor si al destinatarului - Primaria Sulina

- Iulie 2013 -

Recapitularea rezultatelor

NR.	Denumire/amplasare	S m²	Valoare RON(cu TVA)	Valoare RON(fara TVA)
1.	Imobil 2 camere A.N.	20.61	8500	
2	Incapere 1 camera	13.25	5464	



Cap.2. DESFASURAREA EXPERTIZEI

La activul cladire bun imobil locuinta-str. II a nr.285 , s-au efectuat observatii si masuratori in ziua de 10.07.2013.

*La masuratori a participat Baciu Veronica din partea Primariei Sulina
Terenul fiind proprietatea Primariei Sulina
Unitatea de locuit alcătuită din două camere*

- camera1 $S_u = 12.71 \text{ mp.}$
- Camera2 $S_u = 7.90 \text{ mp.}$
- Total $S_u = 20.61 \text{ mp.}$

Camerele se regăsesc într-un imobil P+1E

Imobil 3

- Camera $S_u = 16 \text{ mp.}$
- Camera $S_u = 14.20 \text{ mp}$
- Marchiza $S_u = 9.33 \text{ mp..}$
- Hol zona comună $S_u = 4.08 \text{ mp.}$

Total $S_u = 39.42 \text{ mp.}$

La clădire imobil 3 , chiriasul a executat lucrări de modernizare.

Sistem constructiv:

- Fundații piatră;
- Structura zidărie caramida ;
- Acoperis sarpanta;
- Planșe lemn

Starea clădirii : satisfacătoare

La clădire sau executat lucrări de imbunătățiri , evaluarea se va face la starea initială .

Anul construcției – 1900

Valoare inventar – 1900 lei

Cap.3. CONTINUTUL EXPERTIZEI

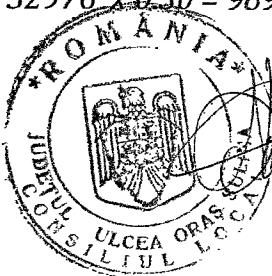
A. Evaluare unitate locuit 2 camere $S = 20.61 \text{ mp}$

Conform Decret 256/84 ,anexa 4, tabel 1 se va evalua cu 1600 lei/mp.

$20.61 \text{ mp.} \times 1600 \text{ lei/mp.} = 32.976 \text{ lei}$

Coefficient de uzură tinând seama de starea clădirii se estimează 0.30 ;

$32976 \times 0.30 = 9892 \text{ lei}$



*Actualizare valoare 1990 in iulie 2013 prin multiplicare cu 9273.78
9892 x 9273.78 = 91736231 ROL= 9173 RONi*

*Valoarea de circulatie va tine seama de adresa CET nr.103?2007 ,criterii individualizate recomandate pentru determinarea valorii de circulatie - 10%
9173 X0.90 = 8255 RON*

a. Evaluare cladire prin metoda de randament.

Se considera chiria 1 euro /luna

20.61 mp. x 1 euro/luna x 12 luni X 3.39Lei/euro= 1075 lei

Taxe, cheltuieli reparatii 15 %

1075 x 0,85 =913 lei

Rata capitalizare aferenta zonei 0,10

913 =9130 RON

0,10

b. Evaluare prin metoda comparatiei

Trebuie precizat ca exista informatii putine pe piata imobiliară privind tranzactionarea imobilelor de acest tip in zona.

Se va evalua cu 100 euro/mp.

20.61 x100 euro x 4.39 lei/euro = 9047lei

RECAPITULATIE:

- Evaluare cladire prin metoda valorii de inlocuire **9173RON***
- Evaluare cladire prin metoda de randament **8255RON***
- Evaluare cladire prin metoda comparatiei **9047RON***

*Propun valoare cladire avand in vedere valorile de mai sus **8500 RON***

Pentru incapere Su = 13.25 mp propun valoarea ;

8500 x 13.25 = 5464 RON

20.61

Cap.4. REZULTATELE EVALUARII, RECONCILIAREA REZULTATELOR

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piată care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparatiei și de randament. Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piată a proprietății imobiliare;



- ***cladire unitate de locuit 2 camere Su = 20.61 mp valoarea este de 8500 RON***
- ***1 camera Su = 13.25 mp valoarea este de 5464 RON***
- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:
 - ⇒ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii ***Iulie 2013***;
 - ⇒ valoarea este subiectivă;
 - ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.
 - ⇒ Terenul de sub cladire este al Primariei Sulina

ANEXE

1. *Fotografii ale proprietății*
2. *Condiții și ipoteze limitative*
3. *Certificare*
4. *Prezentarea evaluatorului*
5. *Documente de proprietate*

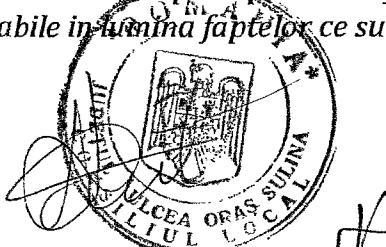
2. CONDIȚII SI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezентate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost prezентate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activitatilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conduca la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;



⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Conditii limitative:

- ⇒ Suprafetele considerate se bazează pe valorile inscrise în documentele și schitele puse la dispozitia evaluatorului de către solicitantul lucrării;
- ⇒ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depuna marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate în raport se aplică intregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- ⇒ continutul și forma raportului sunt realizate la cererea destinatarul lucrării.

3. CERTIFICARE

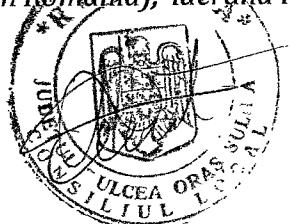
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartitioare din punct de vedere profesional
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.
- suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Ing. Mohonea Victor are încheiată asigurarea de raspundere civilă.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Ing. Mohonea Victor este din anul 1996 membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), lăsând în conformitate cu metodele și standardele acestei



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mohonea Victor".

asociatii profesionale, care sunt in concordanta cu standardele Comitetului International de Standarde in Evaluare (IVSC) si cu cele europene ale Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori (TEGOVA).

Date de identificare ale evaluatorului:

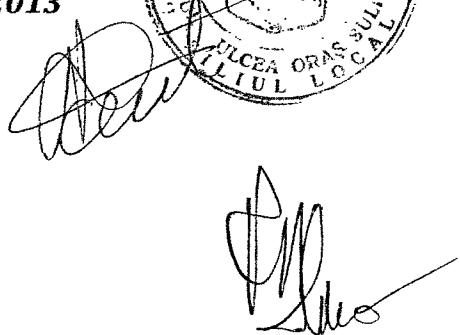
Loc. Tulcea, jud. Tulcea

Str. Garii, nr. 5, Bl. G2, Sc. B, Ap.16

Tel.: 0240/518128;

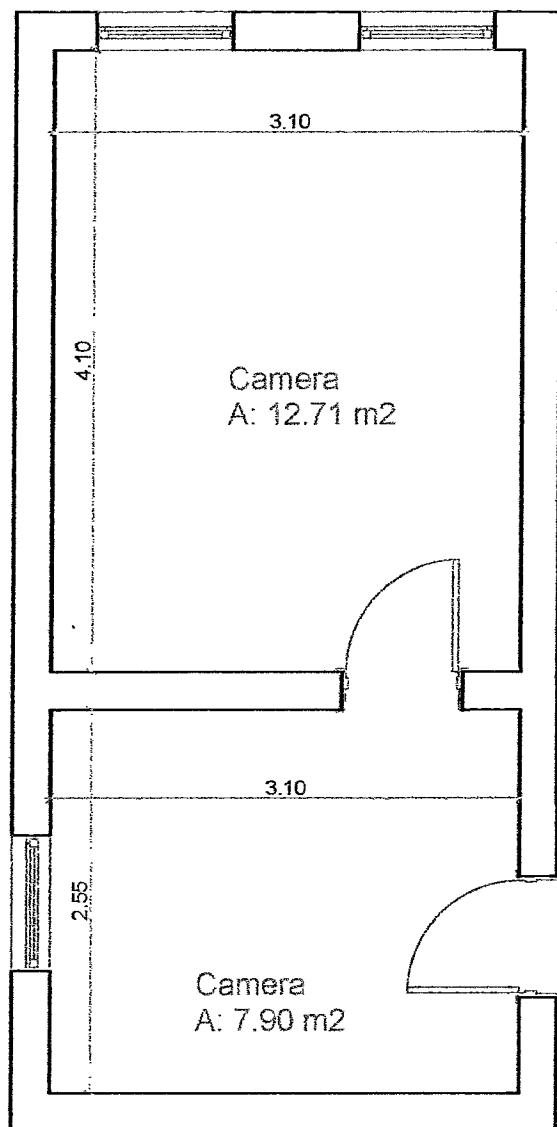
e-mail:

iulie 2013



Ing. Mohonea Victor
Evaluator imobiliar ANEVAR
Leg. nr. 14278

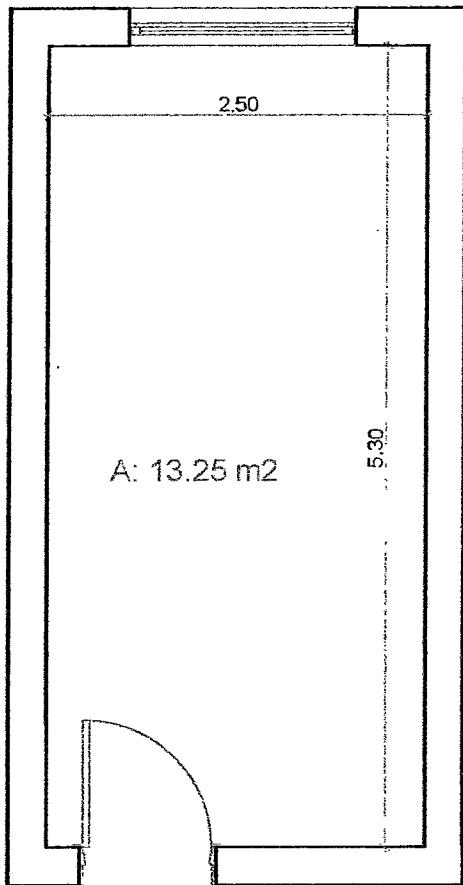




RELEVEU CLADIRE
 etaj I, str. a II-a, nr. 258, Sulina
 sc.1:50



[Handwritten signature]



RELEVU CLADIRE
etaj I, str. a II-a nr. 258 Sulina
sd k50



[Handwritten signature]

PF MOHONEA VICTOR
Expert evaluator
CIF : 27186402
Str.Garii, nr.5, bl.G2
Sc.B, ap.16, Tulcea
Tel/Fax: 0240/518128

RAPORT DE EVALUARE

Cap.1. INTRODUCERE

Subsemnatul ing. Mohonea Victor, membru UNEVAR, leg.nr. 14278, evaluator imobiliar, in urma contractului incheiat cu Primaria Sulina am intocmit prezentul raport de evaluare avand urmatorul obiectiv:

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Evaluare bun imobil -locuinta situata in cladire parter

ADRESA:oras Sulina , strada nr.91, jud.Tulcea (parter cladire)

DESTINATAR: PRIMARIA SULINA

Prezentul raport fiind necesar pentru vanzarea bunului -imobil

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris si prealabil al evaluatorului- ing. Mohonea Victor si al destinatarului - Primaria Sulina

- Iulie 2013 -

Recapitularea rezultatelor

NR.	Denumire / amplasare	S m²	Valoare lei (cu TVA)	Valoare lei (fara TVA)
1.	Cladire parter	18.32	16500	



Cap.2. DESFASURAREA EXPERTIZEI

La activul cladire locuit , s-au efectuat observatii si masuratori in ziua de 10.07.2013.

La masuratori a participat Baciu Veronica din partea Primariei Sulina

Terenul fiind proprietatea Primariei Sulina, incaperea ce urmeaza a fi evaluata este amplasata intr-o cladire parter.Incaperea avand intrare comună (hol S- 3.80 mp.)

Cladire parter

- S= 16.5 mp.+ 1.73 mp.= 18.23 mp.

Sistem constructiv:

- Fundatii piatra;*
- Pereti zidarie caramida ;*
- Acoperis sarpanta;*

Starea cladirii : satisfacatoare

La cladire sau executat lucrari de imbunatatiri , evaluarea se va face la starea initiala .

Anul constructiei - 1900

Valoare inventar - 1 RON

Cap.3. CONTINUTUL EXPERTIZEI

A. Evaluare Spatiu S = 97,56 mp

Conform Decret 256/84 ,anexa 4, tabel 1 valoarea 2060 lei/mp.

18.23 mp. X 2060 lei/mp.= 37.553 lei

Actualizare valoare 1990 in iulie 2013 prin multiplicare cu 9273.78

37.553 x 9273.78 = 348.258.260 ROL= 34825 RON

Coefficient de uzura tinand seama de starea cladirii se estimeaza 0.40 ;

34.825 x 0.40 = 13930 RON

Valoarea de circulatie va tine seama de adresa CET nr.1032007 ,criterii individualizate recomandate pentru determinarea valorii de circulatie +20%

13930 X 1.20 = 16914 RON

a. Evaluare cladire prin metoda de randament.

Se considera chiria 2 euro /luna

18.23mp. x 2 euro/luna x 12 luni x 4,39 lei/euro = 1920 lei

Taxe, cheltuieli reparatii 20 %

1920 x 0,80 =1536 lei

Rata capitalizare aferenta zonei 0,10

1536=15360 RON

0,10

b. Evaluare prin metoda comparatiei

Trebuie precizat ca exista informatii putine pe piata imobiliară privind tranzactionarea imobilelor de acest tip in zona.



Se va evalua cu 200 euro/mp.
 $18.32 \times 200 \text{ euro} \times 4.39 \text{ lei/euro} = 16084 \text{ RON}$

RECAPITULATIE:

- *Evaluare cladire prin metoda valorii de inlocuire* **16914RON**
- *Evaluare cladire prin metoda de randament* **15360 RON**
- *Evaluare cladire prin metoda comparatiei* **16.084 RON**

*Propun valoare cladire avand in vedere valorile de mai sus **16.500 RON***

CAP.4. REZULTATELE EVALUARII, RECONCILIAREA REZULTATELOR

*Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparatiei și de randament. Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare o camera **Sc = 18.31 mp** este de **16.500 RON***

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

- ⇒ *valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii Iulie 2013;*
- ⇒ *valoarea este subiectiva;*
- ⇒ *evaluarea este o opinie asupra unei valori.*
- ⇒ *Terenul de sub cladire este al Primariei Sulina*

ANEXE

1. *Fotografii ale proprietății*
2. *Condiții și ipoteze limitative*
3. *Certificare*
4. *Prezentarea evaluatorului*
5. *Documente de proprietate*

2. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:



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;
- ⇒ 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, descisa 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;
- ⇒ Situatiua 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;
- ⇒ Evaluitorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ⇒ Evaluitorul 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.

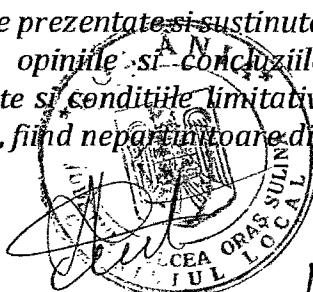
Conditii limitative:

- ⇒ Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in documentele si schitele puse la dispozitia evaluatorului de catre solicitantul lucrarii;
- ⇒ 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 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, opinii si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opinii si concluziile personale, fiind nepartintonoare 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.

Ing. Mohonea Victor are incheiata asigurarea de raspundere civila.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Ing. Mohonea Victor este din anul 1996 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 Asociatiilor de Evaluatori (TEGOVA).

Date de identificare ale evaluatorului:

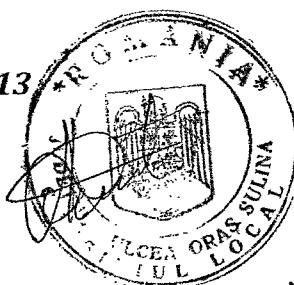
Loc. Tulcea, jud. Tulcea

Str. Garii, nr. 5, Bl. G2, Sc. B, Ap.16

Tel: 0240/518128;

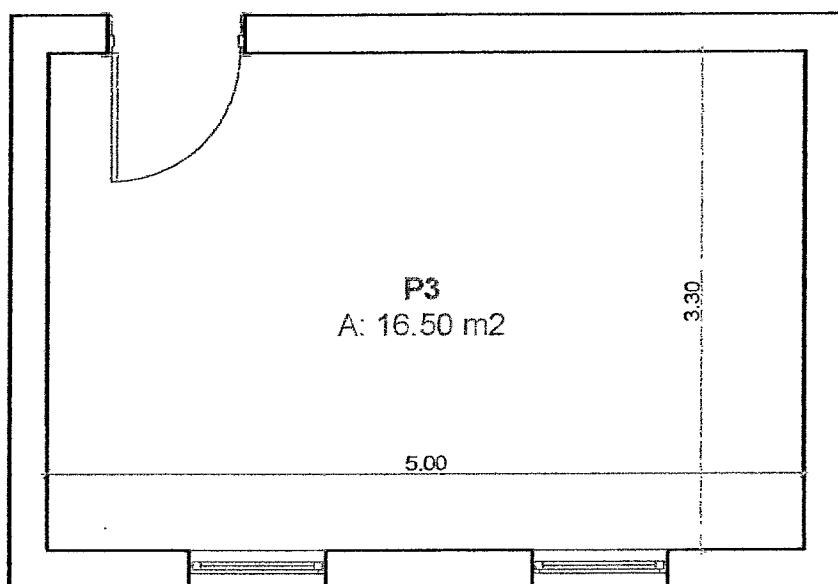
e-mail:

26.07.2013

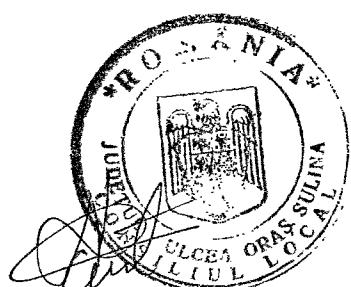


**Ing. Mohonea Victor
Evaluator imobiliar ANEVAR
Leg. nr. 14278**





RELEVEU CLADIRE
str. a III-a, nr. 91, Sulina
sc. 1:50



A large, handwritten signature is written across the bottom of the stamp, appearing to read "Gheorghe" followed by a surname.

PF MOHONEA VICTOR

Expert evaluator

CIF : 27186402

Str.Garii, nr.5, bl. G2

Sc.B, ap.16, Tulcea

Tel/Fax: 0240/518128

RAPORT DE EVALUARE

Cap.1. INTRODUCERE

Subsemnatul ing. Mohonea Victor, membru UNEVAR, leg.nr. 14278, evaluator imobiliar, in urma contractului incheiat cu Primaria Sulina am intocmit prezentul raport de evaluare avand urmatorul obiectiv:

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Evaluare bun imobil -locuinta situata in oras Sulina

ADRESA:oras Sulina , str. I nr.99, jud.Tulcea

DESTINATAR: PRIMARIA SULINA

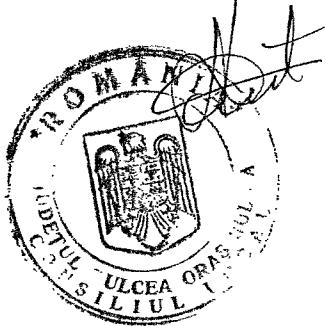
Prezentul raport fiind necesar pentru vanzarea bunului -imobil

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris si prealabil al evaluatorului- ing. Mohonea Victor si al destinatarului - Primaria Sulina

- Iulie 2013 -

Recapitularea rezultatelor

NR.	Denumire/amplasare	S m²	Valoare lei (cu TVA)	Valoare lei (fara TVA)
1.	Cladire parter	45.24	9900	



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mohonea Victor".

Cap.2. DESFASURAREA EXPERTIZEI

La activul cladire locuit , s-au efectuat observatii si masuratori in ziua de 10.07.2013.

La masuratori a participat Baciu Veronica din partea Primariei Sulina

Terenul fiind proprietatea Primariei Sulina, cladirea ce urmeaza a fi evaluata este o cladire parter (Su=45.24 mp.)

Cladire parter

- Su= 45.24 mp.

Sistem constructiv:

- *Fundatii piatra;*
- *Structura pianta ;*
- *Acoperis sarpanta;*
- *Invelitoare azbociment*

Starea cladirii : satisfacatoare

Anul PIF – 1950

La cladire chiriasii au executat lucrari de imbunatatiri , evaluarea se va face la starea initiala a cladirii

Cladirea avand destinatia initiala de spatii depozitare MApN.

Valoare inventar – 13781 RON

Cap.3. CONTINUTUL EXPERTIZEI

A. Evaluare Spatiu depozitare S = 45.24 mp

Conform Decret 256/84 ,anexa 4, tabel 1 valoarea 1600 lei/mp.

45.24 mp. X 1600 lei/mp.= 72.384 lei

Coefficient de uzura tinand seama de starea cladirii se estimeaza 0.30 ;

72384x 0.30 =21715 RON

Actualizare valoare 1989 in iulie 2013 prin multiplicare cu 6883.93

21715 x 6883.93 =149484322 ROL= 14.948 lei

Valoarea de circulatie va tine seama de adresa CET nr.1032007 ,criterii individualizate recomandate pentru determinarea valorii de circulatie - depreciere functionala si tehnica -20%

14948 X 0.80 = 11958 RON

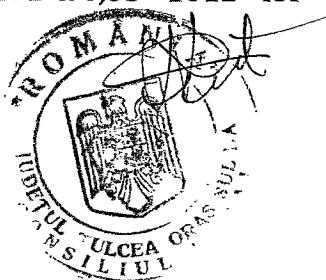
a. Evaluare cladire prin metoda de randament.

Se considera chiria 0.5 euro /luna

45.24mp. x 0.5 euro/luna x 12 luni x 4,39 lei/euro = 1191 lei

Taxe, cheltuieli reparatii 15 %

1191 x 0,85 =1012 lei



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mihai" or a similar name.

Rata capitalizare aferenta zonei 0,10

1012 = 10120 RON

0,10

b.. Evaluare prin metoda comparatiei

Trebuie precizat ca există informații putine pe piața imobiliară privind tranzactionarea imobilelor de acest tip în zona.

Se va evalua cu 50 euro/mp.

$45,24 \times 50 \text{ euro} \times 4,39 \text{ lei/euro} = 9930 \text{ RON}$

RECAPITULATIE:

- Evaluare cladire prin metoda valorii de inlocuire **11958 RON**
- Evaluare cladire prin metoda de randament **10120 RON**
- Evaluare cladire prin metoda comparatiei **9930 RON**

Propun valoare cladire avand în vedere valorile de mai sus **9930 RON**

Cap.4. REZULTATELE EVALUARII, RECONCILIAREA REZULTATELOR

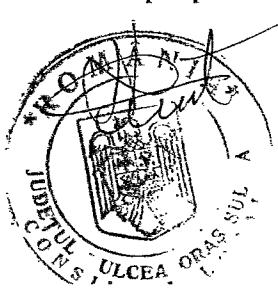
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparatiei și de randament. Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare **Cladire bun imobil Sc = 45,24 mp este de 9930 RON**

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

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii Iulie 2013;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ Terenul de sub cladire este al Primariei Sulina

ANEXE

1. Fotografii ale proprietății
2. Condiții și ipoteze limitative
3. Certificare
4. Prezentarea evaluatorului
5. Documente de proprietate



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Popescu".

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.

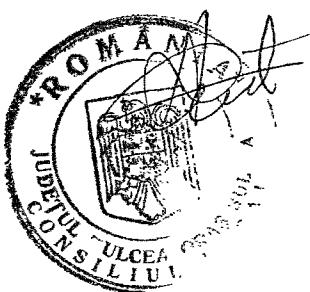
Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

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;
- ⇒ 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 catre solicitantul lucrarii;
- ⇒ 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 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.*

Ing. Mohonea Victor are incheiata asigurarea de raspundere civila.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Ing. Mohonea Victor este din anul 1996 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 Asociatiilor de Evaluatori (TEGOVA).

Date de identificare ale evaluatorului:

Loc. Tulcea, jud. Tulcea

Str. Garii, nr. 5, Bl. G2, Sc. B, Ap. 16

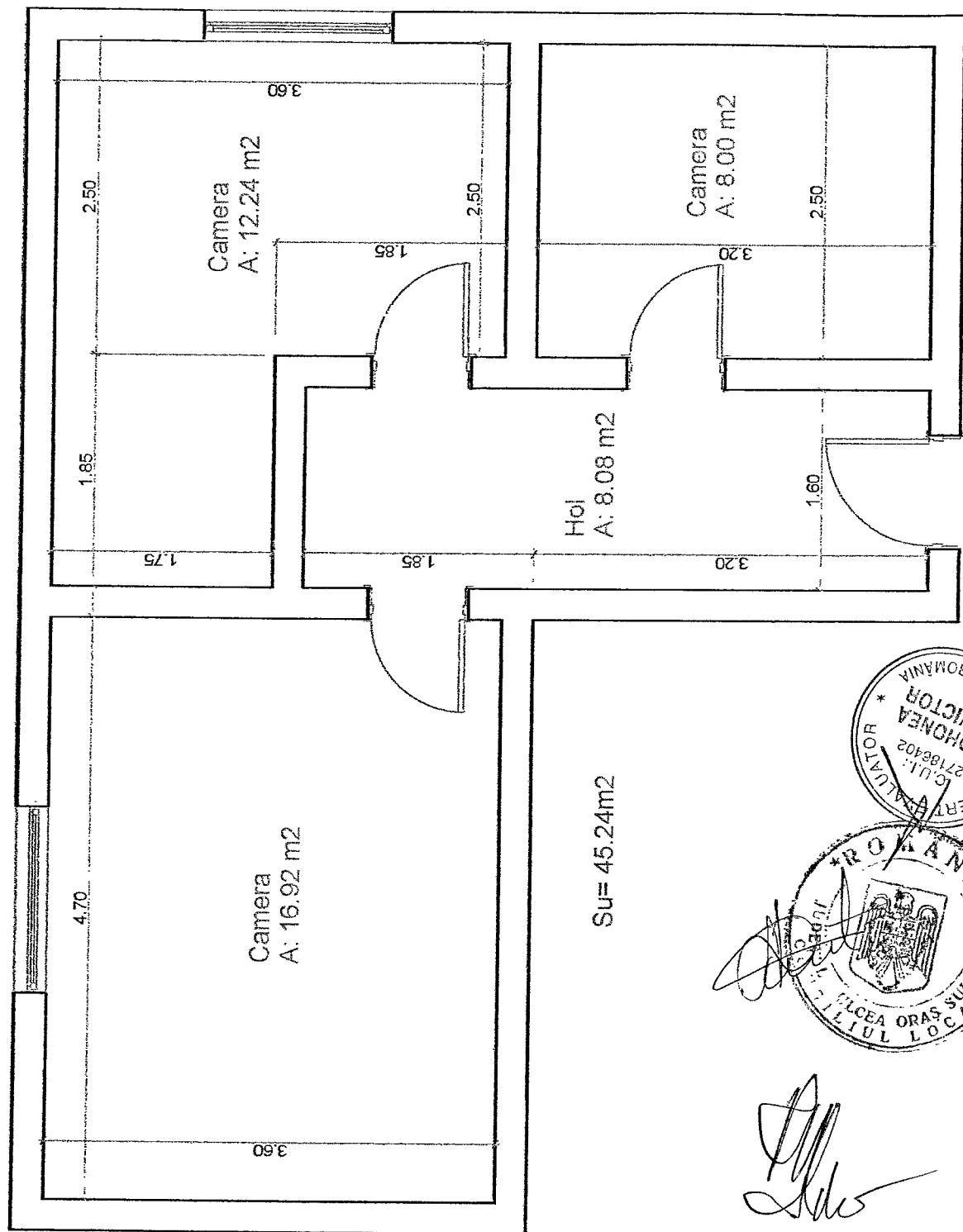
Tel.: 0240/518128;

e-mail:

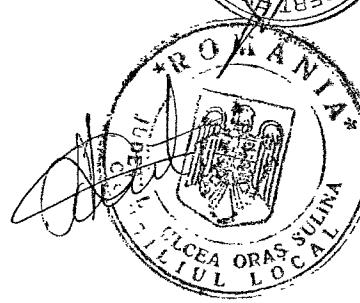
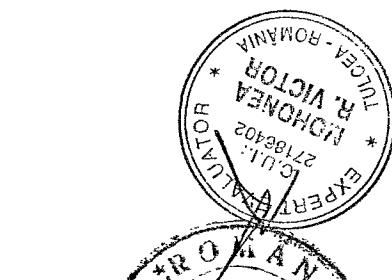
26.07.2013



Ing. Mohonea Victor
Evaluator imobiliar ANEVAR
Leg. nr. 14278

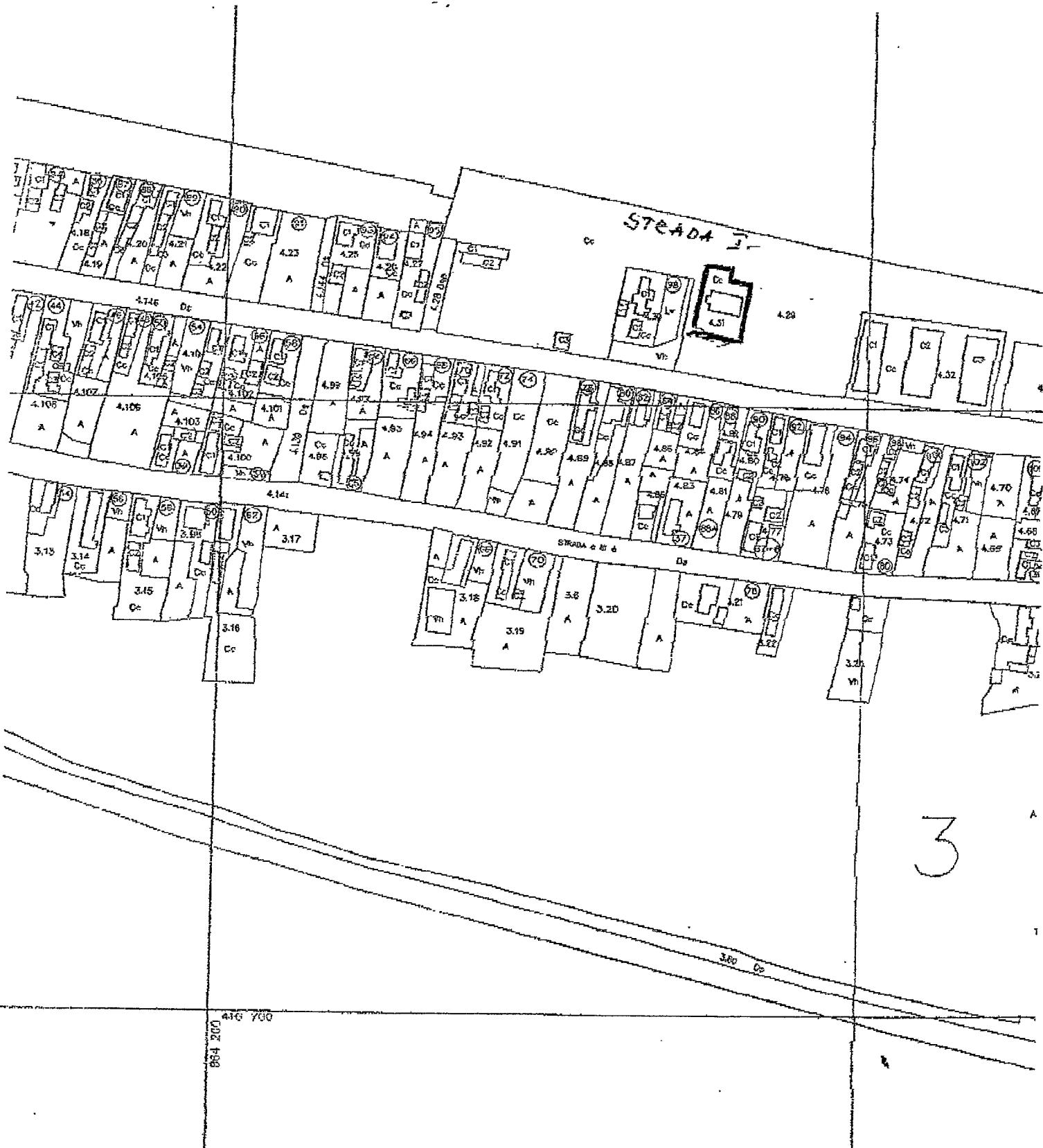


RELEVEU CLADIRE
str. I nr. 99, Sulina
sc. 1:50



[Handwritten signature]

EXTRAS DIN CADASTRU IMOBILARE - EDILITAR
ORAS SULINA
-AMPLASARE IMOBIL
STR. I - NR. 99
Zona , A⁺



CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SULINA
JUDETUL TULCEA

HOTARAREA NR. 141

priyind aprobarea incadrarii terenurilor apartinand teritoriului administrativ al orasului Sulina, pe zone si categorii de folosinta

Consiliul Local al orasului Sulina, judetul Tulcea, intrunit astazi data de 10.12.2010 in sedinta extraordinara, legal constituita;

Luand in discutie Referatul nr.5061/09.12.2010 intocmit de catre Serviciul de "Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Lucrari Publice" din cadrul Primariei orasului Sulina, Expunerea de Motive nr. 5066 /2010 a Primarului orasului Sulina, si avizul comisiilor de specialitate, din cadrul Consiliului Local al orasului Sulina, cu privire la aprobarea incadrarii terenurilor apartinand teritoriului administrativ al orasului Sulina, pe zone si categorii de folosinta;

Vazand prevederile Legii nr.571/2003, republicata in 2005, privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul prevederilor art.247 din Legea nr.571/2003, republicata in 2005, privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, ale art. 36 alin. (1), alin. (2) lit.c, alin.(4) lit.c, alin.(5) lit.c, art. 45 si art. 49 din Legea nr. 215/2001, privind Administratia Publica Locala, republicata in 2007, cu modificarile si completarile ulterioare.

hotarase:

Art. 1. - Se aproba incadrarea terenurilor apartinand teritoriului administrativ al orasului Sulina, pe zone si categorii de folosinta, conform anexei nr.1 care, face parte integranta din prezenta.

Art. 2. - Prezenta hotarare va fi facuta publica prin afisare si va fi comunicata catre Serviciul de "Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Lucrari Publice" si Serviciul de „Contabilitate, Buget – Finante, Impozite si Taxe”, ambele din cadrul Primariei orasului Sulina, precum si catre Institutia Prefectului Judetului Tulcea, in vederea exercitarii controlului de legalitate.

*Adoptata astazi, 10.12.2010
cu 12 voturi pentru*

PRESEDINTE DE SENAT: N. Popescu

SECRETAR,

GUZI MARIA LILIANA

JR. ALINA PICU

CONSLIER LOCAL - BOGDAN UNGUREANU

CONSLIER LOCAL - MIROBICA POPESCU

CONSLIER LOCAL - VLACIU REICHE