

03.10.2014

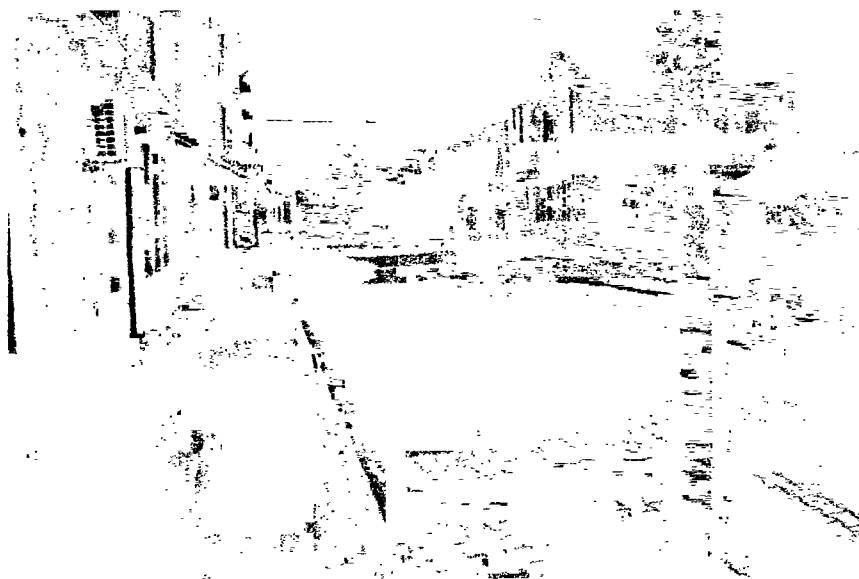
Raport de evaluare

Nr. 61/03.10.2014

PRIMĂRIA ORAȘULUI SULINA	
Jud. Tulcea	
INTRARE	Nr. 6065
IEȘIRE	
Ziua 13	Luna 10 Anul 2014

Proprietate imobiliară:

- teren intravilan S = 30 mp situat in intravilan oras Sulina, str. C. Negri, nr. 1 bis



Adresa: Intravilan oras Sulina, str, C. Negri, nr. 1 bis, jud. Tulcea

Proprietar: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI SULINA

Solicitant: PRIMARIA INTRAVILAN ORAS SULINA

Destinatar: PRIMARIA INTRAVILAN ORAS SULINA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului- IVANICA A FLORIN PFA și al **destinatarului** – PRIMARIA INTRAVILAN ORAS SULINA.

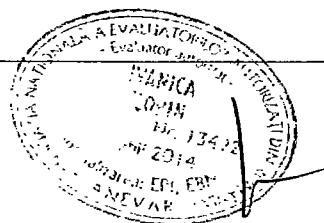
- OCTOMBRIE 2014 -



RECAPITULAREA REZULTATELOR

	Denumirea	Identificare lot	S mp	V lei cu TVA	V eur cu TVA
1.	Teren intravilan Sulina (in piata)	Str. C. Negri nr 1 bis	30	3.983	903
	TOTAL		30	3.983	903

V unitar = 30,10 eur(132,78 lei)/mp



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

- **Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară "Teren intravilan" situat în jud. Tulcea, intravilan oras Sulina, str. C. Negri, nr. 1 bis. Terenul se compune dintr-o parcelă situată în zona A a orasului.

Terenul are forma regulată, accesul la teren este facil, făcându-se pe str. C. Negri.

În zonă există curent electric public, apă potabilă și canalizare, proprietatea este racordată la aceste utilități.

Terenul este amplasat în intravilan oras Sulina, str. C. Negri, nr. 1 bis în zona A a localității, în zona centrală, la cca 50 m de Dunare, în Piața Agroalimentară.

În zonă se găsesc case de locuit mai vechi sau recent construite, pensiuni, piața agroalimentară, primăria, fațea Dunării, blocuri de locuințe.

Suprafața de teren totală, conform documentelor puse la dispoziție de către PRIMĂRIA ORAS SULINA, este de :

- S = 30 mp.

Proprietarii terenului sunt: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI SULINA.

Terenul este intravilan, pe teren se găsește o construcție (spațiu comercial), construcție efectuată de către chiriasul terenului, construcția nu va face obiectul raportului de evaluare.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este **estimarea valorii de piață** a proprietății în vederea unei eventuale vânzări de către PRIMĂRIA I ORAS SULINA.

Prezenta lucrare se adresează Primăriei ORAS SULINA în calitate de **client** și în calitate de **destinatar**.

Lucrarea se realizează la solicitarea Primăriei ORAS SULINA.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 03.10.2014, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

903 eur (3.983 lei) cu TVA
V unitar = 30,10 eur(132,78 lei)/mp

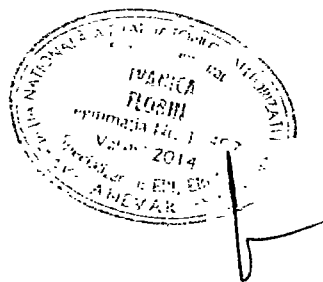
- ⇒ Valoarea este exprimată cu TVA;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,4114 și de 3,4947 lei/USD;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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



Cu stima,

ing. IVANICA FLORIN
EVALUATOR ANEVAR



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

- **Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară "Teren intravilan" situat în jud. Tulcea, intravilan oras Sulina, str. C. Negri, nr. 1 bis. Terenul se compune dintr-o parcelă situată în zona A a orasului.

Terenul are forma regulată, accesul la teren este facil, făcându-se pe str. C. Negri.

În zonă există curent electric public, apă potabilă și canalizare, proprietatea este racordată la aceste utilități.

Terenul este amplasat în intravilan oras Sulina, str. C. Negri, nr. 1 bis în zona A a localității, în zona centrală, la cca 50 m de Dunare, în Piața Agroalimentară.

În zonă se găsesc case de locuit mai vechi sau recent construite, pensiuni, piața agroalimentară, primăria, faleză Dunării, blocuri de locuințe.

Suprafața de teren totală, conform documentelor puse la dispoziție de către PRIMĂRIA ORAS SULINA, este de :

- S = 30 mp.

Proprietarii terenului sunt: DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI SULINA.

Terenul este intravilan, pe teren se găsește o construcție (spațiu comercial), construcție efectuată de către chiriasul terenului, construcția nu va face obiectul raportului de evaluare.

CARACTERISTICILE TERENULUI

Lotul de teren are forma regulată, iar suprafața este de :

- S = 60 mp.

Proprietatea are următoarele vecinătăți:

- la est teren liber proprietate Primărie;
- la vest piața agroalimentară;
- la sud str. a III a;
- la nord str. a II a.

În zona studiată există rețea publică de curent electric, apă potabilă, canalizare, proprietatea fiind racordată la aceste utilități

Topografia terenului este plană.

DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

În zona respectivă, terenurile se tranzacționează cu 20-40 eur/mp cu TVA. La negocierea directă, prețurile de ofertă pot scădea cu cca 10-20%.

Piața imobiliară din zona Sulina cunoaște o scădere a prețurilor atât la terenuri intravilane cât și la construcții. Această scădere a prețurilor este datorată crizei economice mondiale care afectează și piața



imobiliara din zona respectiva. Oferta de proprietati imobiliare pentru vanzare este mare, iar cererea este in scadere.

Se poate constata asadar, ca in zona respectiva, exista o **piata a cumparatorilor**.

Exemple de oferte vanzare terenuri preluate de pe site-uri imobiliare:

Teren 863mp, Sulina zona pensiuni

Publicat 29 Sep 14:50 de persoana fizica andreea

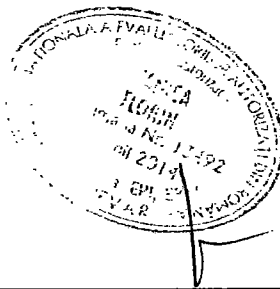
Pret/mp: 13 EUR

P: Cu pana la 5000 lei imprumut! In 48 h, ai parte de o vara pe cinste.

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate **Sulina**
- Zona **Nord-Est**
- Suprafata **863 mp**
- Tip teren **intravilan**

Terenul este in Sulina, zona de nord- est, la numai 5 minute de mers pe jos pana la malul marii. Deschidere 36 ml in nord drum stradal si est drum stradal pe o lungime de 24 ml. Categoria de folosinta pensiuni, case, complex turistic etc. Are o suprafata totala de 863 mp

Sursa:www.tocmai.ro



Vanzare teren Sulina Judetul Tulcea

Suprafata: 568 metri patrati

Descriere:

Vand teren 568 mp, intravilan, central, zona N-E.
Numar fronturi : 2 ;
Deschidere: 35m si 15m ;
Constructii pe teren : o magazie de materiale si
niste anexe, usor demolabile;
Terenul dispune de utilitati: racordat la reseaua de
apa si canalizare, acces facil la reseaua de
energie electrica ;
Documentatie: in scris in cartea funciara,
disponibil imediat, direct proprietar ,
Alte caracteristici: terenul pretabil constructie
pensiune, locuinta sau pentru agricultura.
Situat aproape de faleza orşului 2-3min.,
debarcaderul de acostare la Dunare, 7 -9 minute
(cu mij.transport local) de plaja Sulina, langa
liceu, farul vechi, gradinita, primarie, spital,
pensiuni....
Delimitarea proprietatii. pe prima imagine- cat tine -
gardul cu stuf și in prelungire cel de culoare
neagra (str.Tudor Vladimirescu). In foto 2- se
observa in fundal bratul unei macarale – distanta
pana la Dunare.

Pret negociabil : 41 euro/ mp
Contact : 0758114420 0760389890

Accept schimb in Bucuresti –locuinta / diferenta

Pret: 41 euro/mp

Contact

lucian ionescu
Telefon: 0758 114 420

Data listare: 05.08.2014

1 Vanzare Teren Sulina 10900 €

23 Septembrie 2014





Pret Vanzare:10900 €

Suprafata Teren 865 m²

Telefon: 0762287487

Vand teren vand teren in sulina zona radiotelecomunicatii, ideal pentru pensiuni in suprafatade 865 mp, unic proprietatr. terenul are iesire la mare si canal. rog seriozitate!

2 Vanzare Teren Sulina , 40 € / m²

19 Iulie 2014



Pret Vanzare:40 € / m²

Telefon: 0745472853

Vand teren in sulina vand teren in sulina jud tulcea, suprafata 1000 mp cu deschidere dunare 15 m (terenul se afla la 10 metri de dunare) negociabil.

3 Vanzare Teren Sulina , 20000 €

03 Ianuarie 2014



- Pret Vanzare:20000 €
- Suprafata Totala 1250 m²
- Telefon: 0749996304

Vand teren in sulina. vand teren in sulina, str. a-iii-a, nr.64. persoana de contact -dumbrava aurelia toate utilitatile disponibile

4 Vanzare Teren Sulina , 35 € / m²

20 Noiembrie 2013



- Pret Vanzare:35 € / m²
- Telefon: 0740007203

Vand teren intravilan, sulina, 1200 mp, deschidere 20 ml, situat pe strada a iii- a, langa fosta fabrica de peste, utilitati pe teren, ideal pensiune, casa de vacanta,

5 Vanzare Teren Sulina , 16 € / m²

07 Noiembrie 2013



- Pret Vanzare:16 € / m²
- Suprafata Totala 864 m²



Telefon: 0735278206

Teren 864 mp sulina zona turistica!!!. teren intravilan aflat in zona creata pentru case de vacanta si pensiuni suprafat 864mp deschidere la strada 24 m. pret negociabil astept oferte

Teren 500mp - **Vanzari** terenuri
150 EUR/mp - Sulina, jud. Tulcea
Sulina - VAND TEREN 500 MP PE STRADA A II- A IN ZONA FABRICII DE CONSERVE DIN PESTE, IDEAL CONSTRUCTII, 20 DE METRII DESCHIDERE STRADA
Telefon: 0740667810

Intravilan Construibil
Deschideri: Sosea(20m)
Telefon: 0740667810

Data: 2011-02-22

Vand avantajos Teren Sulina
Oferta Speciala. Vand urgent 220 mp teren in Orasul Sulina, la intersectia strazi Mihail Sadoveanu cu Republici (cea care este pavata si merge la mare). Terenul este situat aproape de bazinul mic (2 minute) si plaja la Marea Neagra (10 15 minute). In zona terenului sunt cateva pensiuni functionabile, si altele in constructie. Distanța de la faleza Dunarii: maxim minute. Peste drum de teren sunt construite pensiuni, asa ca exista posibilitate de conectare la toate utilitatile: canalizare, apa, curent. Pret: 8000 euro, negociabil. Tel: 0724375453. Email: cdv89@yahoo.com

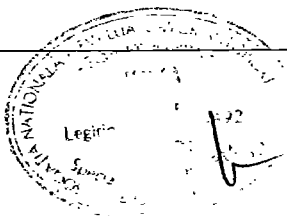
Oras: Sulina - [Vezi Toate Anunturile din Sulina](#)
Data Adaugarii: 2012-06-02 14:17:31
Membru: prahova1 - [Vezi Toate Anunturile acestui utilizator](#)
Categorie: Terenuri
SubCategorie: Vanzare Terenuri
Pret: 8000 EUR

PREMIZELE EVALUĂRII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valori de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

✓ Evaluare pentru vanzare .



Având în vedere că metodologia aplicată a ținut 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 piață” utilizabile pentru scopul exprimat (vanzare). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor internaționale de evaluare editia 2014 :

Valoarea de piață 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 **OCTOMBRIE 2014**, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada OCTOMBRIE 2014, care este și data raportului.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată în 17.09.2014 de către FLORIN IVANICA în prezența proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-a fotografiat proprietatea etc.

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE SUPLIMENTARE

Față de riscurile 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 buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui Teren liber care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea actuală, și anume de Teren liber. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

METODOLOGIE

Metodele de evaluare aplicate în cazul terenului sunt abordarea prin comparații și metoda randamentului.



ABORDAREA PRIN COMPARAȚII PENTRU TEREN

Caracteristici

Proprietatea studiată este utilizată ca teren liber. Terenul este plan, este situat în zona A a localității, în piața agroalimentară, la cca 50 m de Dunare. În zona există rețea de curent electric și apă potabilă. Proprietatea se găsește situată în intravilan oraș Sulina, str. C. Negri, nr. 1 bis, jud. Tulcea.

Metodologie

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

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața 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 deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Tabelul următor prezintă ajustările realizate comparabilelor.

Comparabilele utilizate în metoda comparațiilor sunt:

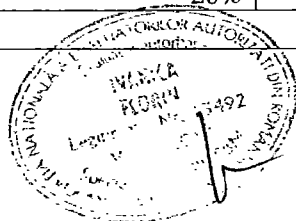
- ❖ Teren Sulina, S = 568 mp, deschidere la strada 35 m, zona similară, cu utilități, cu o construcție (magazine funcționale), 41 eur/mp, anunt 2014;
- ❖ Teren intravilan, S = 1.000 mp, deschidere la Dunare 15 m, cu utilități, 40 eur/mp, anunt 2014;
- ❖ Teren Sulina, S = 1.200 mp, zona str. – III –a lângă fosta fabrică de peste, cu utilități, 35 eur/mp, 2013.

EVALUAREA TERENULUI



LOC SULINA , S=30 mp

ELEMENTE DE COMPARATIE	Proprietate Subiect	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafata (mp)	30	568	1,000	1,200
Pret vanzare (Euro/mp)		41	40	35
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		41	40	35
Conditii vanzare (-10% -20% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-8.20	-8.00	-7.00
Pret corectat		32.80	32.00	28.00
Localizare	str.C. Negri	mai slaba	mai slab	mai slab
Corectie (%)		10%	10%	20%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3.28	3.20	5.60
Pret corectat		36.08	35.20	33.60
Suprafata (mp)	30	568	1,000	1,200
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3.61	-3.52	-3.36
Pret corectat		32.47	31.68	30.24
constructii pe teren	cu, prop. chiras	cu magazine	fara	fara
Corectie (%)		-20%	0%	0%



Valoarea corectiei (EUR/mp)		-6.49	0.00	0.00
Pret corectat		25.98	31.68	30.24
Utilitati	cu	cu	cu	cu
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		25.98	31.68	30.24
deschidere la Dunare	nu, dar aproape	nu	da	nu
Corectie (%)		15%	-5%	15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3.90	-1.58	4.54
Pret corectat		29.87	30.10	34.78
Conditiiile pietei	2,014	2,014	2,014	2,013
Corectie (%)		0%	0%	-15%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0.00	0.00	-5.22
Pret corectat		29.87	30.10	29.56
Total corectie bruta eur		25.48	16.30	25.72
Total corectie bruta %		62.15	40.75	73.5
Valoarea de piata estimata				
V unitar eur/lei = 1mp	30.10	132.78		

V total eur/lei	903 €
-----------------	--------------

Se observă că cele mai mici corecții brute si nete si cele mai putine sunt la comparabila 2, ceea ce conduce la o valoare unitară de **30,1 eur/mp cu TVA**, iar pentru terenul evaluat înseamnă



903 eur (3.983 lei) cu TVA

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR

A fost estimata prin **metoda capitalizarii directe (sau metoda capacitatii beneficiare)**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere - concesionare)
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor si cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu asa numita **capacitate beneficiara (CB)**, definita prin veniturile pe care le poate genera societatea (sau proprietatea imobiliara) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie (capital propriu sau capital imprumutat pe termen lung).

In cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilitatii care s-ar putea obtine din inchirierea - concesionarea proprietatii, reflectat de redeventa care s-ar putea percepe de la un potential chiras. Quantumul redeventei se bazeaza pe informatiile de piata sintetizate in Analiza Pietei Imobiliare. S-a luat in considerare suprafata de teren inchiriabila.

S = 30 mp

Terenurile se inchiriaza in zona respectiva cu 1,3-1,6 eur/mp/an.

Selectam pret de inchiriere 1,5 eur/mp/an.

In calculul veniturilor totale din inchiriere-concesionare a fost luat in considerare un grad de ocupare de 100 %. Venitul anual rezultat a fost de:

VBr = 199 lei/an(45 eur/an)

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata . Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

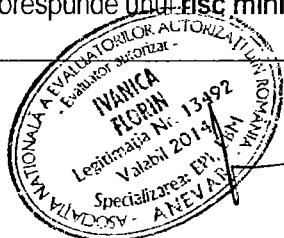
Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate.

Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc.

Din informatiile disponibile pe piata, nivelul ratelor de capitalizare se regaseste in intervalul 3-4 % pentru proprietati similare. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile specifice proprietatii si de scopul lucrarii, s-a ales o **rata de capitalizare de 4 %** care corespunde unui **risc minim**.



CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Rata de capitalizare = $VNE / V \times 100$

Unde

VNE = venit net din exploatare

V = venit

Terenurile pe piata libera se inchiriaza la preturi cuprinse intre 1-1.3 eur/mp/an la oferta, iar la vanzare pretul cerut este cuprins in intervalul 25-35eur/mp in functie de amplasament.

Aplicand o corectie de oferta de 10% obtinem:

Rc 1

Rc = $(0,9 \text{ eur/mp/an} : 22 \text{ eur/mp}) \times 100 = 4,1$

Rc 2

Rc = $(1,17 \text{ eur/mp/an} : 31,5 \text{ eur/mp}) \times 100 = 3,7$

Astfel rata de capitalizare = $68,4 \text{ eur} / 1.500 \text{ eur} \times 100 = 4,56\%$

Selectam rata de capitalizare 4,0 %.

Relatia de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizarii beneficiilor este:

$V_{CB} = VBr/c$

adica $(45 \text{ eur/an}) : 4\% = 1.125 \text{ EUR (4.963 LEI)}$

V unitar = 37,5 eur/mp

REZULTATELE EVALUĂRII . RECONCILIAREA REZULTATELOR

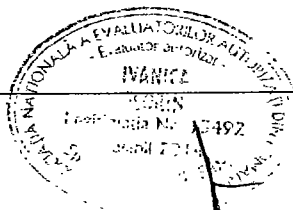
Având în vedere rezultatul obținut, relevanța metodelor și informațiile de piață care au stat la baza aplicării sale și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare "Teren intravilan" este de:

903 eur (3.983 lei) cu TVA

V unitar = 30,10 eur(132,78 lei)/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 in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii APRILIE 2011;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;



- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Valoarea este exprimata cu TVA;



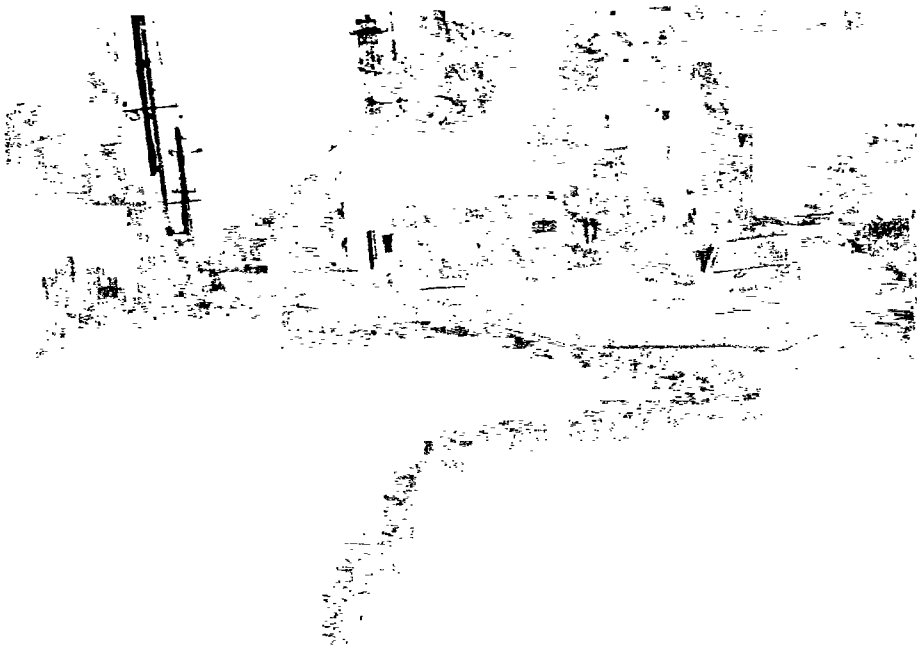
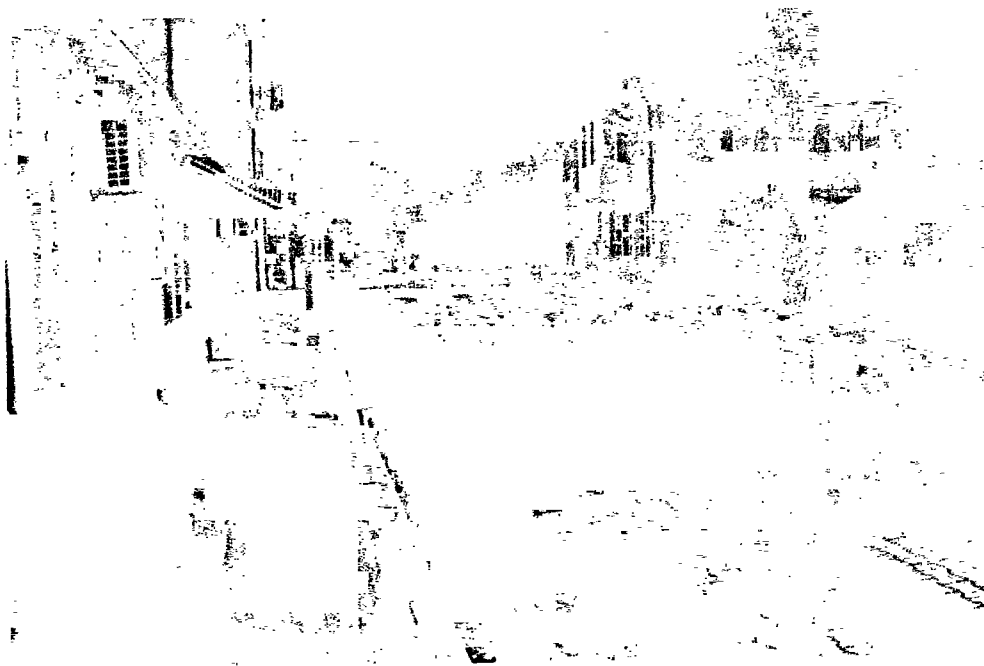
ANEXE

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



1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII





2. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

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

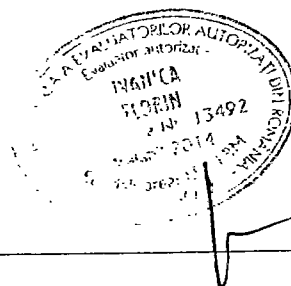
Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

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

Conditii limitative:

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



3. CERTIFICARE

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

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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

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

IVANICA A FLORIN PFA are incheiata asigurarea de raspundere civila .



4. *Prezentarea evaluatorului*

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

Date de identificare ale evaluatorului:

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

e-mail: floriniv2004@yahoo.com

Evaluatorul are incheiata asigurarea de raspundere civila

Ing. FLORIN IVANICA
Evaluator ANEVAR

