

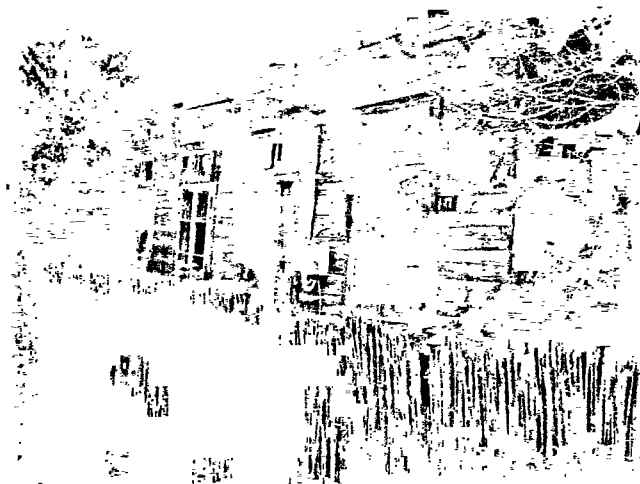
16.09.2014

## Raport de evaluare

Nr. 56/16.09.2014

**Proprietate imobiliară: „Casa tip P(Sc = 74 mp) cu teren aferent ” situata in loc. Sulina**

Adresa: Loc. Sulina, jud. Tulcea, str. Pacii, nr. 11  
Proprietari: PRIMARIA ORAS SULINA  
Solicitant: PRIMARIA ORAS SULINA  
Destinatar: PRIMARIA ORAS SULINA



**Evaluator  
Ivanica Florin**

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 și al **clientului** – PRIMARIA ORAS SULINA

-SEPTEMBRIE 2014-

---

## RECAPITULARE REZULTATE

	<b>Denumirea</b>	<b>LEI fara TVA</b>	<b>EURO fara TVA</b>
<b>1.</b>	<b>Casa tip P (S = 74 mp) cu teren afherent (S = 200 mp)</b>	<b>10.780</b>	<b>2.440</b>
	<b>V total</b>	<b>10.780</b>	<b>2.440</b>

**10.780 LEI fara TVA  
(2.440 EUR fara TVA)**

## REZUMAT

### PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Casa tip P cu teren aferent Sc = 74 mp", situată în loc. Sulina, jud. TULCEA, str. Pacii, nr. 11.

Proprietatea ce face obiectul evaluării este compusă din (conform documentelor puse la dispoziție de către proprietar și a celor constatate de către evaluator la inspecție):

- **A. Construcție casa de locuit de tip P cu Sc = 74 mp :**
- **B. Terenul aferent construcției are suprafața de 200 mp.**

În analiza datelor, evaluatorul va lua în calcul suprafețele construite ce rezultă din documentele puse la dispoziție de către proprietar.

### Descrierea construcției

#### A. Casa tip P

Caracteristicile sale sunt:

Infrastructura: Fundații continue din piatră și beton armat sub ziduri  
Suprastructura: zidărie din cărămidă (pământ bătut)

Acoperiș: țiglă  
Finisaje exterioare: pereți exteriori plăcați cu scândură  
Finisaje interioare: Tencuială cu pământ și zugrăveli simple cu var  
Pardoseli: pământ  
Tămplărie: tămplăria este din lemn;  
Împrejmuiri: gard din stuf  
Răcordarea la utilități: răcordat la curent electric, la rețeaua de apă potabilă și canalizare, încălzirea se face cu sobă cu lemne  
Anul construcției: 1890 (conform declarației chiriasului și a vecinilor)

Înălțimea construcției de 2,5 m.

- este amplasat într-o zonă cu coeficientul de risc seismic C;
- din punct de vedere al gradului de rezistență la foc se înscrie în Categoria I.

Starea imobilului este nesatisfăcătoare din următoarele considerente :

- structura de rezistență a construcției este grav afectată, clădirea este aplecată spre latura nordică ;
- acoperișul permite infiltrarea apei pluviale în interior, este foarte vechi și se află într-un stadiu avansat de degradare (în unele porțiuni este cazut) ;
- în interior, casa prezintă un plan înclinat spre latura nordică, pardoseala fiind înclinată ;
- tămplăria trebuie înlocuită, la unele ferestre lipsesc geamurile ;
- concluzie : locuința insalubră, în opinia evaluatorului construcția nu poate fi reparată, lucrările de reparație nu ar consolida

---

structura de rezistenta a constructiei.

B. Terenul este plan, accesul la teren se face de pe str. Pacii, S = 200 mp.

In urma observatiilor facute la fata locului de catre evaluator si a discutiilor purtate cu proprietarul am obtinut urmatoarele documente :

- Hotararea nr. 21/28.02.2014 a Consiliului Local Sulina ;
- Inventarul bunurilor ce apartin domeniului privat al orasului Sulina.

Metodele de evaluare aplicate au fost metoda costului de demolare folosind tarifele practicate de firmele de profil, metoda comparatiei pentru teren. Piata imobiliara specifica prezinta informatii suficiente privind ofertele de vanzare pentru terenuri libere sau construite pentru localitatea Sulina. S-au prezentat in analiza pietei imobiliare elementele cunoscute de evaluator de care s-a tinut seama la abordarea evaluarii.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :(1) *Premizele evaluarii* – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii (2) *Prezentarea datelor* – in care sunt prezentate atat bunurile supuse evaluarii cat si informatii de pe piata imobiliara locala (3) *Analiza datelor* – contine aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si sustinerea opiniei evaluatorului (4) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport – fisele de evaluare, documente de proprietate etc

#### SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății in vederea vanzarii.

Prezenta lucrare se adresează PRIMARIA ORAS SULINA , jud. Tulcea, în calitate de **client și destinatar**.

Raportul este unul tipizat convenit cu destinatarul.

#### OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 16.09.2014 , ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**10.780 LEI fara TVA**  
**(2.440 EUR fara TVA)**

- 
- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
  - Valoarea estimata include constructiile in starea in care se afla in prezent cu toate avantajele (stare fizica, dimensiuni, etc.) si dezavantajele;
  - Valoarea estimata contine valoarea terenului aferent constructiei;
  - Exprimarea opiniei evaluatorului in valuta este valabila in contextul prevederilor de la cap 1.6;
  - Pretul de tranzactionare se va putea situa atat deasupra cat si sub valoarea estimata tinand seama de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete ale tranzactiei etc.);
  - valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
  - valoarea este o predictie;
  - valoarea este subiectiva;
  - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
  - valoarea este exprimata fara T.V.A.;
  - cursul de schimb valabil la data evaluarii 16.09.2014 : **3,4118 lei/USD, 4,4180 lei/EURO.**
- Evaluarea s-a efectuat pentru estimarea valorii de piata a proprietatii respective.

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

Cu stima,

Evaluator FLORIN IVANICA

---

# 1. Premizele evaluării

## 1.1. Ipoteze și condiții 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 ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1. Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazează pe documentele furnizate de către solicitantul lucrării ( PRIMARIA ORAS SULINA) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor 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;
- ⇒ Nu am realizat o analiză structurală a fundațiilor clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică nesatisfăcătoare (inspectie vizuală). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii;
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspectie sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situația actuală a patrimoniului 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 conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății ;
- ⇒ Proprietarul PRIMARIA ORAS SULINA este răspunzător de corelarea/corespondența datelor de identificare juridică cu cele faptice din teren cu privire la subiect prezentate evaluatorului;
- ⇒ Dacă în urma măsurătorilor de intabulare nu apar diferențe semnificative opinia evaluatorului nu suferă modificări;
- ⇒ 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 dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

### 2. Condiții limitative:

- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

- 
- ⇒ 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.
  - ⇒ 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

## **1.2. Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instructiunile evaluarii**

**Obiectul evaluarii** il constituie: Casa tip P cu teren aferent situata in loc. Sulina, jud. Tulcea, proprietate a **PRIMARIA ORAS SULINA** .

**Scopul evaluarii** este estimarea valorii de piata a imobilului situat in Loc. Sulina, jud. Tulcea, apartinand Primaria Oras Sulina. Evaluarea se face la cererea PRIMARIA ORAS SULINA in vederea estimarii **valorii de piata** pentru vanzare. Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul solicitantului mentionat mai sus. Raportul este confidential pentru solicitant si raspunderea evaluatorului vizeaza numai raportul de evaluare destinat estimarii valorii de piata. Prezenta lucrare se adreseaza **PRIMARIA ORAS SULINA** .

## **1.3. Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate al **PRIMARIA ORAS SULINA** asupra constructiilor si terenului.

## **1.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate**

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este aceasta definita in standardul Standardul International Evaluare editia 2014.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

***Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.*

In abordarea prin costuri este determinat costul de demolare al constructiei.

In abordarea prin comparatii, estimarea valorii s-a facut prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

## **1.5. Data estimarii valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare perioadei **SEPTEMBRIE 2014** , data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării).

Evaluarea a fost realizata la **16.09.2014** , care este si data raportului.

---

## **1.6. Moneda raportului**

Conform solicitării destinatarului opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **3,4118 lei** pentru un dolar american, **4,4180 lei/EURO**. Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## **1.7. Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 20.08.2014 de către Florin Ivanica în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la patrimoniul evaluat, au fost analizate schitele existente și s-au fotografiat spațiile construcțiilor supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

## **1.8. Informatiile utilizate si surse de informatii**

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Schitele și actele de proprietate puse la dispoziție de către solicitantul lucrării;
- ⇒ Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- ⇒ Informații privind piața imobiliară locală (prețul terenului, tranzacții imobiliare din zonă, chirii etc.)
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ⇒ Reprezentantul PRIMĂRIA ORAS SULINA pentru informațiile legate de subiectul evaluat (situație juridică, suprafețe, istoric, utilizare, caracteristici);
- ⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ⇒ site-uri imobiliare
- ⇒ localnici( pentru tranzacțiile efectuate).

## **1.9. Clauza de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul PRIMĂRIA ORAS SULINA și a documentelor puse la dispoziție de către solicitantul lucrării.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (SEPTEMBRIE 2014 ) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.



---

## 2. Prezentarea datelor

### 2.1. Identificarea proprietatii evaluate

Patrimoniul supus evaluarii consta din : « CASA TIP P CU TEREN AFERENT» situata in loc. Sulina, jud. Tulcea, str. Pacii nr. 11, proprietate a PRIMARIA ORAS SULINA .

Proprietatea analizata are urmatoarele vecinatati:

- La nord proprietate privata(casa de locuit);
- La est proprietate privata;
- La sud strada;
- La vest str. Pacii.

### 2.2. Situatia juridica

Constructia cu teren aferent este proprietatea PRIMARIA ORAS SULINA.  
A fost evaluat întregul drept de proprietate al acestora asupra proprietății imobiliare descrise mai sus.  
Proprietatea este libera de sarcini.

### 2.3. Amplasament

Proprietatea se află în loc. Sulina, jud. Tulcea, pe str. Pacii, in zona periferica a orasului, la cca 600 m de Dunare si de centrul orasului.

In zona se mai gasesc case de locuit tip P, str. a V-a.  
Posibilitati de parcare sunt pe strada.

### 2.4. Accesul

Accesul la proprietate este facil si se face de pe str. Pacii.

### 2.5. Asigurarea cu utilitati

Proprietatea dispune de urmatoarele utilitati necesare functionarii: energie electrica, apa din retea de apa potabila a localitatii, incalzire cu soba cu lemne.

### 2.6. Descrierea proprietatii evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara "Casa tip P cu teren aferent Sc = 74 mp", situata in loc. Sulina, jud. TULCEA, str. Pacii, nr. 11.

Proprietatea ce face obiectul evaluării este compusa din ( conform documentelor puse la dispozitie de catre proprietar si a celor constatate de care evaluator la inspectie ):

- **A. Cosnstructie casa de locuit de tip P cu Sc = 74 mp :**
- **B. Terenul aferent constructiei are suprafata de 200 mp.**

---

In analiza datelor, evaluatorul va lua in calcul suprafetele construite ce care rezulta din documentele puse la dispozitie de catre proprietar.

## Descrierea constructiei

### C. Casa tip P

Caracteristicile sale sunt:

Infrastructura: Fundatii continue din piatra si beton armat sub ziduri  
Suprastructura: zidarie din paimana(pamant batut)

Acoperis: tigla  
Finisaje exterioare: pereti exteriori placati cu scandura  
Finisaje interioare : Tencuieli cu pamant si zugraveli simple cu var  
Pardoseli : pamant  
Tamparie : tamplaria este din lemn;  
Imprejmuiri : gard din stuf  
Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la reseaua de apa potabila si canalizare, incalzirea se face cu soba cu lemne  
Anul constructiei : 1890( conform declaratiei chirasului si a vecinilor)

Inaltimea constructiei de 2,5 m.

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.

Starea imobilului este nesatisfacatoare din urmatoarele considerente :

- structura de rezistenta a constructiei este grav afectata, cladirea este aplecata spre latura nordica ;
- acoperisul permite infiltrarea apei pluviale in interior, este foarte vechi si se afla intr-un stadiu avansat de degradare(in unele portiuni este cazut) ;
- in interior, casa prezinta un plan inclinat spre latura nordica, pardoseala fiind inclinata ;
- tamplaria trebuie inlocuita, la unele ferestre lipsesc geamurile ;
- concluzie : locuinta insalubra, in opinia evaluatorului constructia nu poate fi reparata, lucrarile de reparatie nu ar consolida structura de rezistenta a constructiei.

### D. Terenul este plan, accesul la teren se face de pe str. Pacii, S = 200 mp.

In urma observatiilor facute la fata locului de catre evaluator si a discutiilor purtate cu proprietarul am obtinut urmatoarele documente :

- Hotararea nr. 21/28.02.2014 a Consiliului Local Sulina ;
- Inventarul bunurilor ce apartin domeniului privat al orasului Sulina.

---

## 2.7. Date privind piata imobiliara din localitate

In localitatea Sulina se cunosc oferte de vanzare cu terenuri libere. Preturile de vanzare variaza in functie de suprafata cat si de amplasamentul terenului( deschidere la Dunarea, apropierea fata de Dunare, utilitati, etc).

In zona respectiva terenurile se tranzactioneaza cu preturi cuprinse in intervalul de 15-30 eur/mp fara TVA ( in functie de amplasamentul terenului) , constatandu-se o tendinta de scadere a preturilor atat la terenuri cat si la constructii. Această scadere a prețurilor este datorată crizei economice mondiale care afectează și piața imobiliară din zona respectivă. Insa, proprietatile imobiliare si in aceste conditii, se tranzactioneaza pe piata libera in zona respectiva, dat fiind faptul ca zona prezinta potential turistic, existand investitori, pretul fiind oscilant in functie de marimea suprafetelor ce se tranzactioneaza si de amplasamentul acestora. Oferta de proprietati imobiliare(terenuri si constructii) pentru vanzare este mare, iar cererea este in scadere.

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

Oferte de vanzare terenuri in Sulina( sursa : site-uri imobiliare) :

Teren intravilan 863 mp, Orasul Sulina, Judetul Tulcea  
Publicat 1 Sep 10:53 de Compania Agentia Imobiliara Beauty House

Pret/mp: 15 EUR

€ 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**

Vindem teren intravilan, cu suprafata de 863 mp, cu utilitati, amplasat in Zona Nord - Est a Orasului Sulina .  
Terenul este pretabil constructie casa, pensiune . .  
Pret de vanzare 15 Euro mp.  
Aceasta oferta apartine Agentiei Imobiliare Beauty House .  
Tel 0749077075

## Vanzare teren Sulina Judetul Tulcea

Suprafata: 2000 metri patrati

---

### Descriere:

vand teren,2000mp,la malul Dunarii,deschidere la Dunare 50ml,intre pensiuni,posibilitate de concesiune aprox.3000mp,dig nou in fata,dig vechi in spate,vecini "deosebiti",post trafo la limita,adancime mare la mal.Recomandari:ideal pensiune(fonduri europene)

**Pret: 15euro/mp**

### Contact

ghiba eugen  
Telefon: 0753223322

Data listare: 31.05.2013

## **Vanzare teren Sulina Judetul Tulcea**

Suprafata: 346 metri patrati

### Descriere:

vand casuta batraneasca nelocuabila care necesita reparatii si teren 346 mp in Suliana cu deschidere la doua strazi a 5 a si a 4 a aproape de Dunare si de Piata in centrul orasului, intabulat, perfect pentru casa de vacanta, cu posibilitatea de a fi supravegheata pe perioada plecarii din localitate, vecini excelenti

**Pret: 10.000 Euro**

### Contact

OLAERU  
Telefon: 0766543527

Data listare: 27.09.2012

## **12000 Euro € Sulina**

spamclassifieduplicatedexpiredoffensive

**Sulina, Judetul Tulcea.**

TULCEA SULINA TEREN INTRAVILAN. APROAPE DE DUNARE, CU UTILITATI APA. CURENT ELECTRIC. EXCEPTIONAL PTR. CASA DE VACANTA 600 MP

Telefon 0745148894,

Data publicarii: 06/12/2011

Harta Sulina Tulcea

---

## 3. Analiza datelor

### 3.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibila legal
- ⇒ posibila fizic
- ⇒ fezabila financiar
- ⇒ maxim productiva

Practic, tinand cont de dotarile existente, de starea fizica a cladirii si de amplasament, cea mai probabila utilizare pentru activul analizat este de **teren liber (prin demolarea constructiei)**, orice alta alternativa nefiind pertinenta. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ⇒ este permisibila legal;
- ⇒ indeplineste conditia de **fizic posibila**.
- ⇒ este **fezabila financiar**.
- ⇒ este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

### 3.2. Evaluarea proprietatii imobiliare

#### 3.2.1. Evaluarea prin metoda costului unitar de demolare mecanizata

Costul unitar pentru demolare a fost preluat de la o firma specializata in demolari constructii. Pretul unitar oferit de firma respectiva pentru constructii este cuprins in intervalul 20-25 eur/mc fara TVA, negociabil in functie de volumul lucrarii. Pretul cuprinde : proiectare, perforare si pregatirea demolarii, incarcare si transport moloz, fara depozitarea molozului rezultat.

Pretul unitar este exprimat in eur/metru cub, astfel ca va trebui sa se calculeze volumul total al constructiilor. La volumul obtinut se aplica un coeficient de 10-20%, care se inmulteste cu volumul de moloz rezultat (conform modelului de calcul prezentat in oferta de catre firma de demolari).

Avand in vedere cele mai sus relatate, cat si faptul ca cladirea este facuta din pamant, voi asimila pretul unitar mediu de demolare de 20 eur/mc negociat.

Procentul aplicat la volumul rezultat se va asimila la 20%.

## **Preturi servicii excavatie, preturi servicii demolare, preturi materiale de constructie**

In continuare va prezentam preturile pentru: servicii excavare, servicii demolare, demolare beton armat, demolare beton nearmat, materiale de constructie, agregate minerale de balastiera, refuz de ciur, balast pentru compactare, nisip, margaritar, pietris, beton concasat, degajari si igienizari terenuri de resturi de constructii, moloz, inchirieri utilaje pentru constructii.

### **PRETURILE NOASTRE**

<b>Denumire activitate</b>	<b>U.M.</b>	<b>Pret unitar</b> minim	<b>Pret unitar</b> maxim	<b>Observatii</b>
<b>Excavatii, demolari, terasamente</b>				
Spart beton nearmat	mc	5	8	in functie de grosime beton
Spart beton armat	mc	9	15	in functie de grosime beton si armatura
<b>Demolare cladire fara structura beton numai parter, include si transportul si depozitarea materialelor rezultate.</b>	<b>m p</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>in functie de complexitate</b>
<b>Demolare cladire zidarie , beton sau structura meralica</b>	<b>mc</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>in functie de complexitatea lucrarii</b>
Demolare fundatie beton	mc	10	25	in functie de complexitatea lucrarii

Pentru transporturile efectuate in Bucuresti se tine cont si de zona in care este localizata lucrarea (A sau B).

**Preturile sunt exprimate in euro si nu includ TVA.**

Pentru orice alta lucrare va rugam contactati-ne la telefon **0763.99.66.36** sau la e-mail [office@excavatii-demolari.ro](mailto:office@excavatii-demolari.ro)

MANOPERA

- Fara TAXE CAS SI TVA

**PRETURI GENERALE  
TANASE  
CONSTRUCT**

Tel: 0741112600

NR CRT	CATEGORIE DE LUCRARI	U.M.	PRET UNITARE EURO
001	Demolare pereti zidarie	mc	19.81
002	Demontat confectionii metalice diverse	kg	0.29
003	Demolare elemente din beton	mc	24.14
004	Desfacut pardoseli calde (parchet, mocheta, dusumele, etc) inclusiv plinte	mp	1.16
005	Curatire vopsitorii ulei la pereti si tavane	mp	1.14
006	Desfacut pardoseli mozaicate inclusiv plinte	mp	1.27
007	Demontare tamplarie lemn, aluminiu, PVC sau metalica	mp	0.60
008	Desfacere/demolare pereti despartitori usori (gips-carton, lemn, PFL, PVC, vitrine, etc.) sau placaje/lambriuri inclusiv tavane false	mp	2.50
009	Desfacere masti din rabit la conducte inclusiv plasa la pereti	mp	3.30
010	Spargerea zidariei pentru creerea de goluri	mc	23.00
011	Desfacere tencuieli interioare sau exterioare la pereti si tavane	mp	2.70
012	Desfacere completa hidro/termoizolatie (toate straturile - hidroiz, termoiz, sape protectie, etc) include maruntirea si transportarea pe orizontala si verticala pana la depozitul de moloz din santier	mp	7.50
013	Desfacere sapa strat suport max 10cm grosime cu mijloace mecanice	mp	3.50
014	Desfacere placaj faianta, gresie	mp	1.37
015	Desfacere borduri asezate pe beton	M	1.14
016	Decapare imbracaminti asfaltice la rece	MP	2.15
017	Transport moloz cu roaba la 50m	t	3.80
018	Transport moloz cu autobasculanta, d=20 km inclusiv taxa groapa ecologica si autorizatii zona	t	12.00
019	Incarcarea manuala a molozului	t	1.50
020	Transport p.p.d. 30m materiale grele si marunte	t	12.00
021	Curatare caramida aparenta	mp	2.30

1. Constructii –costuri demolare

- Sc totala pentru demolare= 74 mp, H medie = 2,50 m;
- Volumul = Sc x H;
- Volumul = 74 mp x 2,5 m = 185 mc;
- Vd = 185 mc x 20% = 37 mc moloz

- Cd = 37 mc moloz x 20 eur/mc = 740 eur;
- Cd = 740 eur (3.269 lei) fara TVA.

Imobilul a fost construit în anii 1890.

	<b>Denumirea</b>	<b>Sc mp</b>	<b>Cost demolare lei fara TVA</b>	<b>Cost demolare eur fara TVA</b>
<b>1.</b>	<b>Casa tip P</b>	<b>74</b>	<b>3.269</b>	<b>740</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>3.269</b>	<b>740</b>

### 3.2.1.1. Evaluarea terenului aferent constructiilor

**Evaluarea terenurilor**, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a caror situatie juridica este clarificata, ele fiind în proprietatea societatii care se evalueaza si pot fi transferate integral la data tranzactiei.

#### 3.2.1.1.1. Metoda comparatiei pentru teren

Prin aceasta metoda preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate în functie de asemanari si diferentieri. Elementele de comparatie sunt: drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (la data vânzarii), localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Elementele de comparare care difera, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adica suprafata si forma, lungimea si fatada, topografia, localizarea si vederea.

Zonarea este deseori criteriul de baza pentru selectie, deoarece amplasamentele din aceeași zona sunt cele mai comparabile. Ca regula generala, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluata si cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare si preturi de oferta (nenegociate), desi acestea sunt mai puțin credibile (preturile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumparare sunt mai mici decât preturile negociate).

În general, pentru fiecare criteriu de comparare sunt necesare corectii ale preturilor din



---

tranzacțiile comparabile. Marimea corecțiilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în moneda) sau relativ (procente).

Corecțiile pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare analizate, s-au avut în vedere următoarele considerente:

- suprafața de teren aferentă proprietății este de **200 mp**;
- la baza evaluării a stat **analiza celei mai bune utilizări (C.M.B.U.)** care reprezintă - utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;
- având în vedere utilizarea actuală a terenului și contribuția clădirilor la valoarea amplasamentului, **cea mai bună utilizare** a fost considerată în ipoteza terenului considerat liber;
- valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire valoarea de piață a terenului liber în zona respectivă, adică valoarea de 10-30 **EURO /mp** (ținând cont de informațiile privind tranzacțiile și cererile actuale).

Piața terenurilor este în scădere în intravilanul loc. Sulina, jud. Tulcea în contextul crizei economice, datorată tendinței generale de scădere accentuată a prețurilor la nivel național.

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 din zona tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Comparabilele selectate sunt :

- zona loc. Sulina, S = 863 mp, 15 eur/mp, cu utilități, 2014;
- zona loc. Sulina, cu deschidere la Dunare, S = 2.000 mp, 15 eur/mp, fără utilități, 2013 ;
- zona loc. Sulina, centrală, cu utilități, S = 600 mp, 20 eur/mp, 2011.

Tabelul următor prezintă ajustările realizate comparabilelor:

## **EVALUAREA TERENULUI LOC SULINA , S=200 mp**

ELEMENTE DE COMPARATIE	Proprietate Subiect	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafata (mp)	200	863	2,000	600
Pret vanzare (Euro/mp)		15	15	20
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		15	15	20
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1.50	-1.50	-2.00
Pret corectat		13.50	13.50	18.00
Localizare	STR. PACII	mai slab	mai slab	la fel
Corectie (%)		20%	30%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		2.70	4.05	0.00
Pret corectat		16.20	17.55	18.00
Suprafata (mp)	200	863	2,000	600
Corectie (%)		-2%	-2%	-2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.32	-0.35	-0.36
Pret corectat		15.88	17.20	17.64
Deschidere la Dunare(ml)	fara	fara	cu	fara
Corectie (%)		0%	-10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	-1.72	0.00
Pret corectat		15.88	15.48	17.64

Utilitati	cu	cu	fara	cu
Corectie (%)		0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	1.55	0.00
Pret corectat		15.88	17.03	17.64
cheltuieli imediat dupa cumparare	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		15.88	17.03	17.64
Conditiiile pietei	2,014	2,014	2,013	2,011
Corectie (%)		0%	-5%	-10%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0.00	-0.85	-1.76
Pret corectat		15.88	16.18	15.88
Total corectie bruta eur		4.52	10.43	-4.12
Total corectie bruta %		30.16	69.53	-20.6
Valoarea de piata estimata	rotund			
<b>V unitar eur/lei = 1mp</b>	<b>15.90</b>	<b>70.16</b>		

V total eur/lei	<b>3.180 €</b>
-----------------	----------------

<b>14.049</b>
---------------

Se observă că cele mai mici corecții și cele mai puține sunt la comparabila 3, ceea ce conduce la o valoare unitară de **15,9 eur/mp cu TVA ( 12,8 eur/mp fara TVA)**, iar pentru terenul evaluat înseamnă

**3.180 eur (14.049 LEI) fara TVA**

Tinand seama de considerentele prezentate, valoarea estimata a terenului supus evaluarii este:

**$V_{\text{comparatie TEREN}} = 14.049 \text{ lei (3.180 eur) fara TVA}$**

## 3.2.1.2.

## Rezultatul metodei cost demolare

$$V_{\text{demolare constructie}} = 3.269 \text{ LEI (740 EUR)}$$

$$V_{\text{teren}} = 14.049 \text{ lei (3.180 EURO)}$$

<b>V costuri = 10.780 LEI</b>
<b>(2.440 EURO)</b>
<b>Fara TVA</b>

## 3.2.1. Rezultatele evaluarii

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare rezultatele obținute sunt:

	<b>LEI fara TVA</b>	<b>EURO fara TVA</b>
<b>Metoda costuri</b>	<b>10.780</b>	<b>2.440</b>
<b>Metoda comparatiei</b>		
<b>Metoda venit</b>		

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 costurilor. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare “ **casa tip P cu teren aferent**” este de:

**10.780 LEI fara TVA**  
**(2.440 EUR fara TVA)**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include fundatiile in starea in care se afla in prezent cu toate avantajele (stare fizica, dimensiuni, etc) si dezavantajele;
- Valoarea opinata contine si valoarea terenului aferent constructiei;
- Exprimarea opiniei evaluatorului in valuta este valabila in contextul prevederilor de la cap 2.6;
- Pretul de tranzactionare se va putea situa atat deasupra cat si sub valoarea opinata tinand

---

seama de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete ale tranzactiei etc.)

- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este exprimata fara T.V.A.
- cursul de schimb valabil la data evaluarii 16.09.2014: 3,4118 lei/USD, 4,4180 lei/EURO.

---

## 4. ANEXE

### 4.1. Prezentarea evaluatorului

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

Incepand cu anul SEPTEMBRIE 2014 a fost incheiata asigurarea de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC S.A.

*Date de identificare ale evaluatorului:*

**Loc** Tulcea, jud. Tulcea      - Str. Babadg, bl. 25. sc. B, et. 4, ap 18  
**Tel**                              0727942717 ; 0742399328  
**e-mail:**                        [floriniv2004@yahoo.com](mailto:floriniv2004@yahoo.com)

Casa tip P cu teren aferent E

