

ANOCĂ LA
HCC NR. 71 / 28.06.2019

RAPORT DE EVALUARE nr. 1071

**PROPRIETATE IMOBILIARA
- APARTAMENT -
SITUATA IN ORAŞ SULINA, STR. A II-A NR.27, AP.8, ET.1,
JUD. TULCEA**

BENEFICIAR: ORAŞ SULINA

VALOARE ESTIMATA: 132.500 RON echivalent 27.974 EURO

DATA INTOCMIRII: 28.06.2019

INTOCMIT: MEMBRU TITULAR ANEVAR
Naiman Narcisa-Elena



Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: 25.06.2019

Proprietatea evaluată – *APARTAMENT* – situată în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea, format din:

| Nr. Crt. | Denumire | Suprafață (mp) |
|-------------|--|-------------------------|
| 1. | APARTAMENT – Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea | SU = 44.98 ST = 9.16 |

ai cărei proprietari sunt CARABASU VICTORIA, beneficiarii raportului de evaluare.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a imobilului în scopul vanzării.

Inspecția proprietății, toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator în data de 28.06.2019 în prezența proprietarului.

Data efectivă a evaluării este 28.06.2019.

Valorile obținute pentru proprietatea imobiliară în cauză, sunt următoarele:

- *valoarea de cost: **132.500 RON echivalent 27.974 EURO.***

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață estimată a imobilului evaluat în prezentul raport este de:

$$V = \underline{\underline{132.500 RON echivalent 27.974 EURO.}}$$

Valoarea estimată este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

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

Membru titular ANEVAR

Naiman Narcisa-Elena



Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea

CUPRINS

Partea întâi – Introducere

- Pagina de titlu
- Scrisoarea de transmitere
- Cuprinsul
- Certificarea
- Rezumatul concluziilor importante

Partea a doua – Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

- II.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
- II.2 Identificarea clientului
- II.3 Precizarea utilizării desemnate
- II.4 Identificarea proprietății de evaluat
- II.5 Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat
- II.6 Tipul valorii și definiția acestuia
- II.7 Data efectivă a opiniei asupra valorii
- II.8 Ipoteze generale și ipoteze limitative
- II.9 Sfera misiunii

Partea a treia – Prezentarea datelor

- III.1 Descrierea situației juridice
- III.2 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente
- III.3 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- III.4 Descrierea terenului
- III.5 Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Partea a patra – Analiza datelor și concluziile

- IV.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber
- IV.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită
- IV.3 Abordarea prin cost
- IV.4 Reconcilierea și opinia finală asupra valorii
- IV.5 Calificările evaluatorului

Anexe

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



Partea întâi – INTRODUCERE

Certificarea

Prin prezența certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele limitative prezentate în acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent sunt membru titular ANEVAR .

Membru titular ANEVAR
Naiman Narcisa-Elena



Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea

Rezumatul concluziilor importante

Imobilul evaluat – *APARTAMENT* – situată în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea, format din:

| Nr. Crt. | Denumire | Suprafață (mp) |
|----------|--|-------------------------|
| 1. | APARTAMENT – Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea | SU = 44.98 ST = 9.16 |

ai cărei proprietari sunt CARABASU VICTORIA, beneficiarii raportului de evaluare.

Inspecția s-a făcut la data de 28.06.2019, în prezența proprietarului, care a pus la dispoziție documentele de proprietate și a facilitat accesul pentru inspectarea proprietății.

In urma inspecției s-a constat ca imobilul este funcțional și poate fi vândut sau închiriat în orice moment.

Valoarea de piata a imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cele adoptate prin Conferința Națională, Standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România, ANEVAR 2019, care constau în:

- **Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards), ediția 2013**, traduse în limba română de IROVAL -Cercetări în Evaluare S.R.L.;
- **Standarde de evaluare**, editate de către IROVAL - Cercetari în Evaluare S.R.L., compuse din:
 - **Standarde generale** (SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104)
 - **Standarde pentru active** (Bunuri imobile – SEV 230, SEV 232, SEV 233, SEV 310, SEV 320, SEV 330, SEV 340, GEV 500, GEV 630, Întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale – SEV 200, SEV 210, GEV 600, Bunuri mobile – SEV 220, GEV 620, Actiuni și alte instrumente financiare – SEV 250)
 - **Standarde pentru utilizări specifice** (SEV 300, SEV 400, SEV 450, GEV 520)

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



- **Glosar.**

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață estimată a imobilului – *PROPRIETATE IMOBILIARĂ - APARTAMENT* - situată în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea, conform analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți este de: **132.500 RON echivalent 27.974 EURO**, valoare de piață obținută prin abordarea prin cost.

Valoarea de piață conf. IVS – Cadru general : ”*suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”

Inspecția proprietății, toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator în data de 28.06.2019 în prezența proprietarului.

Data efectivă a evaluării este 28.06.2019.

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: ***1 EURO = 4.7351 RON***.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- valoarea este o predicție.

Raportul de evaluare a fost întocmit pentru utilizarea în exclusivitate de către beneficiari - ORAȘ SULINA și CARABASU VICTORIA.

Datele de temă au fost puse la dispoziție de către proprietar, consolidate și completate cu constatăriile în teren, urmare a inspecției efectuate.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Membru titular ANEVAR

Naiman Narcisa-Elena

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



**Partea a doua - IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT
SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE****II.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport**

Conform IVS – Cadru general: “Evaluarea este procesul de estimare a valorii”, iar conform Ordonanței nr.24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: “Prin evaluare, în sensul prezentei ordonanțe, se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională”.

În prezentul raport s-a realizat o evaluare pe baza standardelor de evaluare aprobate de ANEVAR 2019, iar raportul este de tip explicativ, deoarece îi oferă evaluatorului posibilitatea de a-și susține opinia și concluziile și de a-și convinge cititorii în privința valorii finale estimate.

II.2 Identificarea clientului

Destinatarul prezentului raport de evaluare este U.A.T. ORAŞ SULINA, cu sediul în Oraș Sulina, jud. Tulcea.

II.3 Precizarea utilizării desemnate

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a imobilului – PROPRIETATE IMOBILIARĂ - APARTAMENT - situată în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea, la data de 28.06.2019, în vederea vanzării.

II.4 Identificarea proprietății de evaluat

Inspeția proprietății s-a efectuat la data de 28.06.2019.

La efectuarea inspecției, evaluatorul a fost însoțit de un reprezentant al proprietarului. În urma efectuării inspecției am constatat următoarele:

-imobilul se află situat în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea, într-o zonă rezidențială.

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



Conform actelor prezentate în capitolul Anexe, rezultă că proprietatea este deținută în **exclusivitate**, fiind formată din:

| Nr. Crt. | Denumire | Suprafață (mp) |
|-------------|---|-------------------------|
| 1. | APARTAMENT – Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea | SU = 44.98 ST = 9.16 |

II.5 Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să-l folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Dreptul de proprietate este privat integral, liber transmisibil și aparține CARABASU VICTORIA și rezultă din:

- Relevu;
- Fișa corpului de proprietate;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

II.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Valoarea de piață conf. IVS – Cadru general : *"suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Conceptul valorii de piață presupune că în tranzacție, proprietatea imobiliară este expusă la vânzare liberă și adecvată pentru o perioadă rezonabilă de timp și cu o publicitate adecvată.

II.7 Data efectivă a opiniei asupra valorii

Opinia evaluatorului privind estimarea valorii de piață a imobilului – PROPRIETATE IMOBILIARĂ - APARTAMENT - situat în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea, este valabilă la data de 28.06.2019.

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



II.8 Ipoteze generale și ipoteze limitative

A. Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel.
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini dacă nu se specifică altfel.
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta beneficiarul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



- se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta proprietatea. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor.

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele **ipoteze limitative:**

- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți 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 activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.



II.9 Sfera misiunii de evaluare

Raportul de evaluare are ca obiectiv estimarea valorii de piață a proprietății evaluate (*PROPRIETATE IMOBILIARĂ - APARTAMENT*) și numai pentru uzul proprietarului.

Raportul de evaluare este confidențial pentru proprietar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană în afara destinatarului, în nici o circumstanță. Raportul de evaluare poate fi utilizat numai în scopul pentru care a fost întocmit.

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR

III.1 Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate este privat integral – posesie, folosință, dispoziție și aparține CARABASU VICTORIA.

Conform actelor prezentate în capitolul Anexe, rezultă că proprietatea este deținută în exclusivitate, fiind formată din:

| Nr. Crt. | Denumire | Suprafață (mp) |
|----------|--|-------------------------|
| 1. | APARTAMENT – Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea | SU = 44.98 ST = 9.16 |

III.2 Istorici, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Analiza pieței imobiliare

Definiția pieței imobiliare:

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic;
- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, dar și de influența tipului de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

In funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Localitatea în care se află situația proprietății este Oraș Sulina, jud. Tulcea, situată la o distanță de 70 km de mun. Tulcea, legătura între cele două realizându-se naval. Activitatea principală la nivelul orașului Sulina este turismul.

Există puternice tendințe de exod a populației din județ către mediul rural, în special tineret, precum și o puternică tendință de emigrare în căutarea unui loc de muncă în străinătate. Cea mai mare parte a tineretului care a absolvit o instituție de învățământ superior nu se mai întoarce în județ și nici chiar în Municipiul Tulcea.

Infrastructura transporturilor în comună este alcătuită din:

- căi fluviale.

In cazul proprietății evaluate, imobilul se încadrează în categoria proprietăților de tip reidențial, piață a cărei localizare geografică este Oraș Sulina, jud. Tulcea.

In **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



In cadrul analizei se vor lua în considerare:

- stocul de proprietăți similare existente la data evaluării;
- stocul de proprietăți aflate în reconversive la utilizări alternative adaptate cerințelor pieței;
- disponibilitatea și valorile terenurilor expuse la vânzare;
- reglementări legale locale (PUG, PUZ).

Acstea informații sunt consolidate și de documentația de ofertare extrasă de pe site-urile de specialitate, presa locală, agenții imobiliare, birouri notariale și anexate în fotocopie la prezentul raport.

Analiza cererii

Cererea de proprietăți comerciale se caracterizează prin impactul particularităților conjuncturii economice actuale.

Cererea solvabilă este limitată datorită factorilor:

- posibilității cumpărători preferă să aștepte până la achiziționarea unei astfel de proprietăți (teren), considerând că resursele financiare disponibile la momentul actual pot fi păstrate și utilizate în realizarea unor investiții cu beneficii mai mari, sau datorită costurilor relativ ridicate de creditare în această perioadă precum și a dificultăților în a obține credite cu această destinație.

Cumpărătorii pot fi persoane fizice cu venituri peste medie..

Starea pieței imobiliare pe segmentul proprietăților comerciale și rezidențiale este caracterizată de stagnare, în speță nu este o piață activă; această constatare rezultă din reducerea considerabilă a agenților imobiliare și rarefierea publicității în domeniu. Se constată ca piața aparține cumpărătorului. Cumpărătorul manifestă abstență pentru investiții în etapa conjuncturii specifice (disponibilitățile sunt orientate de regulă către afaceri garantate).

Analiza ofertei

Segmentul de piață imobiliară al proprietăților rezidențiale și comerciale este caracterizat prin descreșterea ofertei, fenomen generat de particularitățile cererii.

Analizând oferta de vânzare pentru proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, am constatat că prețurile se situează în intervalul 200 euro/mp și 300 euro/mp, informații obținute din presa locală, reviste de specialitate, internet.



Echilibrul pieței

Neexistând o piață activă în cazul bunurilor de referință nu se pot formula concluzii pertinente privind echilibrul pieței, după cum nu se poate aprecia că există o piață dezechilibrată.

Piața aparține cumpărătorului.

Analizând oferta de vânzare pentru proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, am constatat că prețurile se situează în intervalul 200 euro/mp și 300 euro/mp, informații obținute din presa locală, reviste de specialitate, internet.

III.3 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea este amplasată în **Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1**, într-o zonă rezidențială, are acces direct la stradă.

Amplasamentul este la stradă, având deschidere la drum de acces..

In concluzie, amplasarea proprietății de evaluat se află într-o zonă de referință mediană a Orașului Sulina, amplasare favorabilă, ambient civilizat.

III.4 Descrierea terenului

Terenul în cauză este **situat** în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, eT.1, jud. Tulcea – conform zonării terenurilor situate în perimetru Oraș Sulina.

Terenul în cauză are ieșire directă la stradă, în suprafață de 9.16 mp, cotă indiviză.

III.5 Descrierea construcțiilor și amenajărilor

APARTAMENT – situat în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea

Caracteristici tehnice:

- **Structura** - cadre din beton armat;
- **Fundatii** – beton armat
- **Planșeele** - sunt realizate din cadre metalice.
- **Inchideri perimetrale** – BCA;
- **Acoperișul** –învelitoare multistrat;
- **Aspect al finisajelor interioare și exterioare** : bune;
- **Utilități**: apă potabilă, canalizare, energie electrică;
- **Finisaje**: - **bune**, întreținute, mici probleme de hidroizolație;
- pardoseli: gresie;

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



- placaje cu faianță în baie;
- var lavabil în camere.

- Instalațiile sunt în stare de funcționare după cum urmează:

Instalația sanitată:

- alimentare apă de la rețeaua publică.
- canalizarea racordată la canalizarea publică.
- grupuri sanitare : alimentare cu apă rece și caldă, canalizare – dotate cu obiecte sanitare și accesorii.

Instalația electrică:

- alimentare energie electrică de la rețeaua publică de joasă tensiune, prin conductori din cupru (iluminat și prize 220V)
- iluminatul interior se face cu corpuri de iluminat clasice.

Instalația de climatizare:

- dotată cu aparate de aer condiționat.

Comunicații:

- instalații de curenți slabii : internet, telefonie ;

Starea tehnică a clădirii: bună.

Mediu de folosință: normal

Vârstă cronologică: 44 ani



Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

IV.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de standarde ca fiind “utilizarea probabilă rezonabil și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare”.

Condiții avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost :

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială, deci cea mai bună utilizare a acestuia ar fi teren destinat construcțiilor rezidențiale și comerciale.

IV.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

Activul de evaluat poate fi utilizat în prezent ca imobil cu destinație rezidențială.

*Având în vedere sistemul constructiv al activului, deprecierea lui fizică și amplasamentul, precum și analiza ce urmează a fi prezentată, se apreciază că CMBU a acestuia este de “**PROPRIETATE IMOBILIARĂ - APARTAMENT**” și evaluarea se va face în această ipoteză.*

Condiții avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost :

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Cea mai bună utilizare, identifică cea mai profitabilă utilizare dintre utilizările potențiale, pe care proprietatea le poate avea și ca urmare, este dictată de piață.



Cunoașterea și analiza comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul „**cea mai bună utilizare**“. Analiza identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea în cauză.

Un factor important care influențează valoarea unei proprietăți este **principiul substituției**, care arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau un serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau un serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare.

Cumpărătorul are următoarele alternative :

- să cumpere o proprietate existentă cu o utilitate egală cu cea în cauză ;
- să cumpere un teren și să construiască pentru a avea o proprietate cu o utilitate egală cu cea în cauză ;
- să cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză .

Considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății de evaluat este cea din prezent și anume de **APARTAMENT**, concluzie ce va fi demonstrată în continuare.

IV.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare.

Abordarea prin cost poate fi aplicată cand utilizarea abordării prin comparație este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

Pentru a ajunge la valoarea estimată, trebuie parcurse următoarele etape:

- estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor la data evaluării;
- estimarea deprecierii construcției;
- scăderea deprecierii cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a



- obține costul net;
- adăugarea valorii terenului pentru a obține valoarea totală a proprietății imobiliare.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe.

Evaluitorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluitorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi prezentate în raportul de evaluare.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficit ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia.

Determinarea valorii construcției:

Valorile construcțiilor au fost determinate cu ajutorul Programului Kost Plus, realizat după cataloagele domnului Șchiopu, astfel:



RAPORT DE EVALUARE nr. 1071

Beneficiar raport: U.A.T. ORAS SULINA Destinatar: U.A.T. ORAS SULINA
Proprietate Evaluata: IMOBIL, STR. A II-A NR.27, BL. 27, AP.8, ET.1

Data evaluarii: 28.06.2019 / Curs la data evaluarii: 4,735 lei/EUR
Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa plan nr. de sit. | Poz pe plan | Denumire | Anul PIF | Grupa/Subgr | Varsta Cronologic a Fizica (an) | Varsta Cronologic a (an) | Suprafata constructii destrasurata (mp) | Cost nou de constructii (lei) | Cost nou de constructii (EUR) | Deprecierea fizica (%) | Depr. Extern functional a (lei) | Cost net constructii (lei) | Cost net constructii (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) | |
|---|-------------|------------|----------|-------------|---------------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|
| 1 | 1 | APARTAMENT | 197 | I/1 | B | 44 | 44 | 63 | 176.614 | 37.299 | 25 | 0 | 132.461 | 27.974 | 100,00 | 0 |
| TOTAL CONSTRUCTII | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 63 176.614 37.299 132.461 27.974 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |

Note

- Valurile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciările.



RAPORT DE EVALUARE nr. 1071

Beneficiar raport: U.A.T. ORAS SULINA Destinatar: U.A.T. ORAS SULINA
Proprietate Evaluata: IMOBIL, STR. A II-A NR.27, BL. 27, AP.8, ET.1

Data evaluarii: 28.06.2019 / Curs la data evaluarii: 4,735 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - APARTAMENT

| Nr. crt. | Simbol | Descriere element constructiv | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou construcție (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de lucrari execute (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|------------|--|------------|----|--------------|-----------|---|--|--------------------|--|--|------------|------|
| Index | 1 | 2 | 2A | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = 5 x 6 | 8 | 9 = 7 x 8 / 100 | 10 = 7 - 9 | 11 | 12 |
| 1 | 8BLOC4E | Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, planse de beton si fatade prefabricate | mpAd | B | 70 | 928,84 | 65.018,80 | 100,00 | | 65.019 | 0 | 1 | 39 |
| 2 | TERNE4E | Terasa necirculabila la bloc P+4E+subsol tehnic | mpAd | B | 70 | 60,84 | 4.258,80 | 100,00 | | 4.259 | 0 | 1 | 40 |
| 3 | FSUPFS4E | Finisaj superior fara scara: pereti tencuiti, gletuiti si zugraviti acrilic, tamplarie lemn stratificat, parchet stejar clasic, gresie si faianta de calitate superioara la baie si bucatarie, fatade cu termosistem | mpAd | B | 65 | 933,97 | 60.708,05 | 100,00 | | 60.708 | 0 | 1 | 35 |
| 4 | FINSC4APS | Finisaj superior scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament | apart | B | 9,16 | 3.026,96 | 27.717,79 | 100,00 | | 27.718 | 0 | 1 | 40 |
| 5 | ELINGR4E | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee cunesti slabii la blocuri P+4E+subsol tehnic | mpAd | B | 65 | 74,97 | 4.873,05 | 100,00 | | 4.873 | 0 | 1 | 40 |
| 6 | INCELFS4E | Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E+subsol tehnic | mpAd | B | 65 | 127,50 | 8.287,50 | 100,00 | | 8.288 | 0 | 1 | 40 |
| 7 | DUSLAWCS4E | Dus+cabina+lavoar+W/C | ansamblu | B | 1 | 5.750,45 | 5.750,45 | 100,00 | | 5.750 | 0 | 1 | 37 |



| TOTAL FISA | | |
|------------|---------|---------|
| | 176.614 | 176.614 |
| | 0 | 0 |

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.residenciale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri M/ITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indicii 2018-2019) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821BI, nr.08962/2017)

Clădirea este realizată în 1975 și se consideră o durată de viață normală de maxim 80 de ani conform cataloagelelor de clasificare a Mijloacelor Fixe. Apartamentul este întreținut și a fost îmbunătățit de-a lungul timpului. Tânărăria este schimbată total, pardoseala a fost înlocuită. Pentru a ajusta valoarea se consideră o Depreciere fizică de 25%. Nu s-au luat în calcul deprecieri externe și funcționale.

$$V_{\text{construcție}} = V_{\text{construcție CIB}} - D_{\text{fn}}$$

$$V_{\text{construcție}} = 37.299 \text{ euro} - 25\% = 27.974 \text{ euro}$$

$$V_{\text{construcție}} = 132.500 \text{ RON echivalent } 27.974 \text{ EURO}$$



IV.4 Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării este:

- abordarea prin cost: **132.500 RON echivalent 27.974 EURO.**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (28.06.2019).

Pentru reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adevararea metodelor la scop și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Valoarea de piață *estimată* la data de 28.06.2019 pentru *proprietatea imobiliară – APARTAMENT* – situat în Oraș Sulina, str. a II-a nr.27, ap.8, et.1, jud. Tulcea, în scopul vânzării este de:

$$V = \underline{\text{132.500 RON echivalent 27.974 EURO.}}$$

Este important de subliniat faptul că **valoarea de piață** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Opțiunea pentru această valoare este motivată de faptul că, abordarea prin cost exprimă concludent valoarea pieții iar valoarea selectată este apropiată de valoarea pieței.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.



IV.5 Calificările evaluatorului

Activitatea actuala este orientata in principal spre **evaluare** (afaceri, proprietati imobiliare, Expertize contabile, consultanta fiscala).

Naiman Narcisa-Elena , Administrator SC EVIN AUDENTZ SRL :

- Evaluator autorizat EPI (evaluari proprietati imobiliare) si EBM (evaluari bunuri mobile)
 - din anul 2013 - membru titular ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatoarelor din Romania),
- Contabil autorizat din anul 2015 - CECCAR.

Date de identificare ale evaluatorului:

Tel 0767.429.159 ; 0744381181 ; 0744170169 ;
Fax : 0340814060 sau 0240531479
e-mail: evaluator_terenuri@yahoo.com

28.06.2019

Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



Fotografii ale proprietății



Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea





Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea





Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



Raport de evaluare nr.1071 – Apartament – Oraș Sulina, jud. Tulcea



RELEVEU

ANEXA 5

Scara 1 : 100

Județul: TULCEA

Unitatea administrativ-teritorială: SULINA

Cod SIRUTA: 15977

Adresa corpului de proprietate:

Str. a II - a, Nr. 27, Ap. 8, Et. I,

Loc. Sulina, Jud. Tulcea

Nr. cadastral al corpului de proprietate: 376/111:8

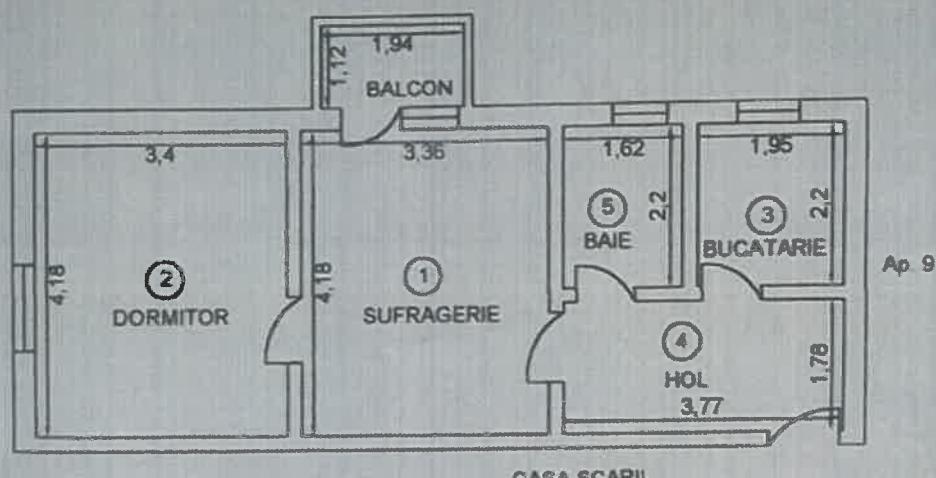
Numele și prenumele proprietarului:

BALAICAN VALENTIN

Adresa proprietarului:

Str. a II - a, Nr. 27, Ap. 8, Et. I,

Loc. Sulina, Jud. Tulcea



| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) |
|-----------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | SUFRAGERIE | 14.04 |
| 2 | DORMITOR | 14.21 |
| 3 | BUCATARIE | 4.29 |
| 4 | HOL | 6.71 |
| 5 | BAIE | 3.56 |
| Total suprafata utila | | 42.81 |
| Suprafata balcon | | 2.17 |
| TOTAL | | 44.98 |

Intocmit:

ING. STANCIU VALENTIN



Data 12.05.2004



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)
Scara 1 : 1 000

Judetul: TULCEA

Unitatea administrativ-teritoriala: SULINA

Cod SIRUTA: 15977

Adresa corpului de proprietate:

Str. a II - a, Nr. 27, Ap. 8, Et. I,

Loc. Sulina, Jud. Tulcea

Nr. cadastral al corpului de proprietate: 376/111:8

Numele si prenumele proprietarului:

BALAIAN VALENTIN

Adresa proprietarului:

Str. a II - a, Nr. 27, Ap. 8, Et. I,

Loc. Sulina, Jud. Tulcea



Intocmit

ING. STANCIU VALENTIN



Data 12.05.2004

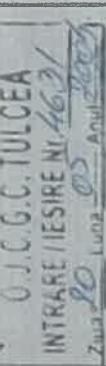


Județul: TULCEA
 Unitatea administrativ-teritorială: SUINA
 Cod SIRUTA: 15977
 Cod extravilan / intravilan: 2

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

Secțiune plan/nomenclatură: L-35-106-C-b-1-II
 Nr. sector cadastral: 27
 Nr. cadastral al corpului de proprietate: 376/1/1/1; 8
 Nr. carte funciară: _____

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE



Str. a II - a

| Nr. crt. | Nume / denumire proprietar | Domiciliu / Sediu proprietar | Cod Numéric Personal/Sirues | Tipul actului de proprietate nr. și data înreg./enb. | Cod grupă prop. teren | Suprafață acți sau m² teren | Modul de definire teren / construcție | Individuare | Mentuire |
|----------|----------------------------|---|-----------------------------|--|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | BALAIAN VALENTIN | Str. a II - a, Nr. 27/Ap. B, Et. 1, Loc. SUINA, Jud. TULCEA | 1720122363858 | Contract de vanzare - clădire | PF | 9.16 | | | X |

Iritocmit: — ING. STANCIU VALENTIN — NCIU — TUTUN — ONGO —
 Data: 12.06.2004

Verificat: JH