



Camera Notarilor Publici Constanta

Constanta, tel.: 0241/654070, fax: 0241/654243,

e-mail: cameranotarilorct@tomrad.ro

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA

Proprietati imobiliare - judetul Tulcea

Strict pentru uzul birourilor notariale

intocmit la cererea
Camerei Notarilor Publici Constanta

Editie revizuita si completata

Constanta, Martie 2008

*Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decat cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma firma de evaluari si nu are acordul acestora.*

All rights reserved. Copyrights © 2008 S.C. MAESTRO BUSINESS CONSULTING S.R.L.

Autori :

- *ing. Olga Jaloba Udor , expert evaluator proprietati imobiliare - coordonator*
- *ing. Mirela Romanita Opincaru , expert evaluator proprietati imobiliare*
- *ing. Rodica Naidin*
- *ing. Elena Velicu*
- *ing. Claudia Angelescu , expert evaluator proprietati imobiliare*
- *ing. Bristena Doxan , expert evaluator proprietati imobiliare*

- *Colaborator : ing. Camelia Radulescu , expert evaluator proprietati imobiliare*

- *Colaborator judetul Tulcea : ing. Camelia Despina , expert evaluator proprietati imobiliare*

CUPRINS

1. Precizari preliminare	1
2. Termeni de corectie cu caracter general	4
3. Lista unitatilor administrative arondate	7
4. Delimitarea zonei geografice	10
5. Apartamente in municipiul Tulcea	16
6. Terenuri intravilane si terenuri in cartiere rezidentiale din Tulcea	21
7. Case in municipiul Tulcea	22
8. Spatii comerciale din municipiul Tulcea	48
9. Apartamente situate in alte localitati ale Circumscripției	49
10. Terenuri intravilane si extravilane apartinand Circumscripției Judecatoriei Tulcea	52
11. Case orasul Sulina	54
12. Case orasul Isaccea	58
13. Case din alte localitati apatinatoare Judecatoriei Tulcea	62
14. Apartamente in orasul Babadag	68
15. Terenuri alte localitati ale Circumscripției Judecatoriei Babadag	69
16. Case orasul Babadag	70
17. Case din alte localitati apatinatoare Judecatoriei Babadag	74
18. Apartamente orasul Macin	75
19. Terenuri din alte localitati ale Circumscripției Judecatoriei Macin	76
20. Case din orasul Macin	77
21. Case din alte localitati apatinatoare Judecatoriei Macin	81
22. Hoteluri in Judetul Tulcea	82
23. Restaurante in Judetul Tulcea	87
24. Hale in Judetul Tulcea	92
25. Depozite in Judetul Tulcea	95
26. Spatii verzi in municipiul Tulcea	98

Precizari preliminare

***referitoare la elaborarea raportului de evaluare globala
intocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Constanta***

***in scopul determinarii valorii de impozitare a proprietatilor imobiliare situate in
judetul Tulcea pentru determinarea taxelor de timbru pentru activitatea notariala***

Prezentarea consultantului

S.C. "Maestro Business Consulting" S.R.L. Constanta are drept obiect de activitate consultanta si evaluarea pentru bunuri mobile si imobile. De la infiintare si pâna in prezent, activitatea societatii s-a concretizat in principal, in elaborarea de studii de evaluare, studii de fezabilitate. Echipa de experti a societatii, impreuna cu colaboratorii sai - firme specializate si experti persoane fizice -, a elaborat peste 3.500 studii de fezabilitate si evaluare.

Date de identificarea ale consultantului

Adresa : Constanta, str. Flamanda, Complex Comercial Flamanda, nr. 19

Telefon/fax : 0241/613888; E-mail : maestro@seanet.ro

Registrul Comertului J13/1631/2000; Cod unic de inregistrare RO13381535

Utilizator : Camera Notarilor Publici Constanta

Data de referinta a evaluarii : 15.01.2008

Definirea termenilor folositi :

**** Procesul evaluarii globale*** - utilizat ca o metodologie pentru impozitarea proprietatii in functie de valoarea acesteia sau ca studii statistice si economice; procedurile utilizate in cadrul misiunilor de evaluare globala pentru obtinerea unei baze de impozitare si/sau a unor indici.

**** Impozitarea in functie de valoarea proprietatii*** - procedura de prelevare a veniturilor, bazata pe estimarea valorii proprietatii, in corelare cu o scala a impozitarii definita prin lege, cu specificarea intervalului de timp.

Valoarea de impozitare a fost determinata in functie de : identificarea pietei pe care activeaza proprietatile evalaute, caracteristicile fizice, legale si economice a proprietatilor, frecventa activitatilor pe piata, interesele imobiliare reflectate de piata .

Valoarile evaluate au fost determinate in valorile ponderate care actioneaza pe piata imobiliara, valori corectate statistic in functie de zona, de tipul proprietatii imobiliare si corelate cu valorile din piata.

Prezentarea valorilor a fost structurata dupa urmatoarele criterii:

- * arondarea unitatilor administrativ teritoriale la Judecatoriile din judetul Constanta*
- * impartirea pe zone de interes a localitatilor si gruparea strazilor pe fiecare zona in parte*
- * esalonarea valorilor dupa tipul de proprietate si elementele caracteristice care influenteaza valoarea de tranzactionare:*

1. apartamente

grad confort
suprafata utila
etaj

Valorile apartamentelor au fost estimate in stricta corelatie cu criteriile de corectie a pietei imobiliare: grad confort, anul punerii in functiune si de zona. Cuantificarea deprecierei fizice si corectarea valorii estimate a fost realizata in marja recunoscuta de piata imobiliara pe care activeaza.

2. case

solutie constructiva
tipul finisajelor
anul punerii in functiune
anexe

3. spatii comerciale

zona
localitatea unde este amplasat

4. teren

liber
construit

Ipoteze si conditii limitative

- *Dreptul de proprietate este considerat valabil*
- *Imobilele nu fac obiectul unor litigii*
- *Se presupune ca nu exista vicii ascunse ale constructiilor*
- *Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor urbanistice si restrictiilor de zonare si utilizare*
- *Se presupune ca nu exista nici un fel de contaminati si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea*

**Valorile estimate sunt valabile in conditiile economice, fiscale juridice si politice de la data intocmirii raportului de evaluare. Previzionarile incluse in acest raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei imobiliare si evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport vor trebui sa fie actualizate in functie de schimbarea conditiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratete de catre evaluator si care pot afecta evolutia valorilor viitoare.*

Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, o data cu trecerea timpului iar variatia lor in raport cu cursul monedei euro nu este liniara.

**Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.*

**Destinatia raportului de evaluare este limitata exclusiv scopului: determinarea valorii dreptului deplin de proprietate asupra imobilului, asa cum este el la data evaluarii si compararea lui cu valorile declarate de partile implicate in tranzactiile imobiliare, in vederea stabilirii valori imobilului ca baza pentru calculul taxelor notariale.*

**Confidentialitatea datelor si informatiilor furnizate de beneficiar si a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate in raportul de evaluare, este asigurata de evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de o alta terta parte, niciodata si in nici o circumstanta.*

**Utilizarea raportului de evaluare este permisa numai beneficiarilor sai, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terte parti fata de care exista interese ce nu il privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare in alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat si intocmit, cu alta destinatie, in afara limitelor legale si fara acordul prealabil si in scris al*

evaluatorului, nu il implica sub nici o forma pe aceasta din urma si nu are acordul sau. Valorile stabilite au caracter informativ pentru evaluatori, agenti imobiliari, verificatori, etc.

**Evaluatorul isi rezerva drepturile asupra prezentului raport de evaluare, care nu poate fi referit, nu poate fi publicat si nici inclus, total sau partial, in nici un document destinat publicitatii, fara acordul sau scris si prealabil, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara. In caz de incalcare a drepturilor sale, evaluatorul are dreptul de a face apel la organele competente, pentru recuperarea prejudiciilor financiare si morale.*

*Director general,
M.A.A. EXPERT EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE
ing. Olga JALOBĂ-UDOR*

Constanta, 01.03.2008

PRINCIPII DE CALCUL CU CARACTER GENERAL

a) Ajustarea valorii apartamentelor a caror stare fizica este nesatisfacatoare*)

*)stare fizica nesatisfacatoare : tencuieli cazute, timplarie putrezita, pardoseli partial putrezite sau sparte, instalatii sanitare sau electrice degradate sau distruse complet, obiecte sanitare partial sparte

-coeficient de ajustare - 30%

Valoarea calculata reprezinta 70% din valoarea propusa de consultant

Exemplu de calcul :

Se tranzactioneaza un apartament de 2 camere in localitatea Poarta Alba , stare fizica nesatisfacatoare

Valoare conform tabel10 000 Euro

Val. Stabilita de notar = 10 000 Euro x 0.7 = 7 000 Euro, ap.stare fizica nesatisfacatoare

b) Apartamentele situate la mansarda si demisol

-coeficient de ajustare - 25%

Valoarea apartamentelor situate la demisol reprezinta 0.75 din valoarea apartamentelor situate la parter cu acelasi numar de camere

Valoarea apartamentelor situate la mansarda reprezinta 0.75 din valoarea apartamentelor situate la ultimul etaj cu acelasi numar de camere

c) Apartamente cu suprafete mai mici decit cele aferente apartamentelor confort 3

Valoarea apartamentelor , cu suprafete mai mici decit cele aferente apartamentelor confort 3, se calculeaza ca reprezentind 90% din valoarea apartamentelor confort 3

d) Apartamentele duplex

Se incadreaza ca apartament confort "0" cu o suprafata similara

e) Garsonierele duble

Se incadreaza ca apartament cu o camera confort "0". Cu suprafata similara

f)Boxe situate la subsolul/demisolul blocurilor

Valoarea se calculeaza cu 10% din valoarea pe mp a apartamentului

Exemplu calcul:

Valoare apartament conform tabel.....55000 Euro

Suprafata utila apartament 55 mp

Valoare pe mp apartament = 55000Euro / 55mp =1000 Euro/mp

Suprafata boxa 6 mp

Valoare boxa =6mp x 1000Euro x 0.1 = 1200 Eur

g)Garaje situate la subsolul blocurilor

Valoarea se calculeaza cu 25% din valoarea pe mp a apartamentului

Exemplu calcul:

Valoare apartament conform tabel.....55000 Euro

Suprafata utila apartament 55 mp

Valoare pe mp apartament = 55000Euro / 55mp =1000Euro/mp

Suprafata boxa 18 mp

Valoare boxa =18mp x 1000Euro/mp x 0.25 = 4500 Euro

h) Camere din foste camine de nefamilisti in care grupurile sanitare sunt comune

Valoarea camerei se stabileste considerind valoarea unitara pe mp de 700 Euro/mp

$V = Su \times 700 \text{ Euro/mp}$; Su =suprafata utila a camerei exprimata in mp

i) Valoarea garsonierelor (camera +grup sanitar), rezultate in urma amenajarii unui grup sanitar in camerele din fostele camine de nefamilisti cu suprafata mai mica decat o garsoniera confort 3

Valoarea reprezinta 90% din valoarea apartamentelor cu o camera confort 3

j) Apartamente situate in alte localitati decit cele mentionate in lucrare (in foste incinte IAS,

Valoarea apartamentelor se calculeaza ca reprezentind 50% din valoarea apartamentelor confort 3 situate in zona periferica a celei mai apropiate localitati din unitatea administrativ teritoriala arondata la judecatoria respectiva .

k) Valoarea imobilelor (constructii si teren) din satele apartinatoare unei comune

Valoarea terenului este de 50% din valoarea terenului aferent comunei respective. Pretul unei constructii este 50% din pretul constructiei similare din comuna de care apartine satul.

l) Coeficient uzura pentru anexe

Pentru anexele cu o vechime mai mare de 10 ani, se aplica un coeficient de uzura de 30%. Valoarea din tabele se va inmulti cu 0,7.

m) Pentru comunele pentru care nu s-a intocmit o anexa cu valorile spatiilor comerciale situate in blocuri de locuinte sau in cladiri independente :

Valoarea spatiului comercial este egala cu valoarea apartamentului in care este situat sau cu valoarea unei cladiri similare utilizate ca locuinta, dupa caz.

n) Detalii privind gradul de finisare al cladirilor

*) **finisaj inferior** : tencuieli exterioare brute sau driscuite fin pina la grund si stratul vizibil, invelitoare tabla sau tigla, timplarie de lemn sau metalica, pardoseli sapa beton, finisaje interioare cu spoieli var si vopsitorii in culori ulei, instalatii electrice, alimentare cu apa, canalizare fosa septica, obiecte sanitare incomplete (lipseste unul sau mai multe din obiectele sanitare : lavoar, cada, vas wc, spalator).

) **finisaj mediu : zugraveli exterioare simple,invelitoare tabla sau tigla, timplarie lemn sau aluminiu placaje cu faianta de 1.50 m inaltime in camerele de baie ,3 rinduri deasupra frontului de lucru la bucatarii, pardoseli parchet sau linoleum in camere, mozaic, gresie obisnuita in celelalte spatii, zugraveli obisnuite si vopsitorii ulei, instalatii electrice, incalzire cu sobe sau centale termice manufacturate, instalatii de alimentare cu apa si canalizare cu toate obiectele sanitare aferente bucatariei si camerei de baie (spalator, lavoar, cada, vas WC)

***) **finisaj superior** : zugraveli exterioare de calitate superioara ,invelitoare materiale de actualitate, timplarie pvc sau lemn multistrat cu geam termopan, placaj faianta pe toata inaltimea in camerele de baie , bucatarie, pardoseli parchet sau gresie calitate superioara in camere, pardoseli gresie in restul incaperilor, zugraveli interioare lavabile , utilitati complete : alimentare cu energie electrica , alimentarecu apa si canalizare, obiecte sanitare complete, instalatii de incalzire cu centrala termica proprie, aer conditionat

****) **finisaj lux** : finisaje exterioare cu materiale de actualitate, ancadrame sau stucaturi, pereti cortina, invelitoare materiale de actualitate, timplarie exterioara de pvc sau lemn multistrat cu geam termopan, timplarie interioara furniruita, vitralii, placaj faianta in camerele de baie si bucatarie , gresie in camerele de baie, parchet, gresie calitate superioara , mozaic venetian, marmura, granit in celelalte incaperi, ornamente interioare de inox sau fier forjat, zugraveli lavabile superioare, fresce, scafe, plafon fals, camerele de baie si bucataria complet utilitate (lavoar, vas wc, cada, spalator, eventualbideu, cabina dus), utilitati complete cu centrala proprie pentru incalzire .

o) Terenuri cu deschideri la strada mai mici de 10 m (deschideri care se conformeaza reglementarilor urbanistice, se poate elibera autorizatie de construire) sau cu acces indirect prin servitute de trecere

Valoarea terenurilor se calculeaza ca reprezentind 70% din valoarea terenurilor situate in aceeasi zona dar care au deschideri la strada mai mari de 10 m (valori prezentate in tabelele aferente fiecarei zone)

p) Corectii pentru terenurile fara utilitati din mediul urban

Valoarea terenurilor fara utilitati se calculeaza ca reprezentind 70% din valoarea terenurilor situate in aceeasi zona dar care au utilitati (valori prezentate in tabelele aferente fiecarei zone)

r) Fundatii

In cazul in care se tranzactioneaza un teren pe care este executata fundatia unei viitoare cladiri , valoarea fundatie reprezinta 7% din pretul /mp al viitoarei cladiri . Exemplu (fundatie in com. Pecineaga) : fundatia pentru o cladire parter de caramida are o suprafata de 100mp

Valoarea propusa (dupa anul 1990) pentru case parter = 140Euro/mp

Valoare fundatie = 140 Euro/mp x 7% x 100mp = 980Euro

Valoare fundatie = 980Euro , la care se aduga valoarea terenului

s) Sate apartinatoare unei comune -terenuri extravilane

Valoarea terenului reprezinta 0,5 din valoarea corespunzatoare terenului extravilan al comunei dar nu am putin de 2 000 lei/ha

t) Trupuri izolate

Valoarea terenurilor intravilane aflate in trupuri izolate (inconjurate de extravilan) se determina astfel :

Pentru trupurile izolate valoarea terenului este de 5 ori mai mare decat valoarea terenului extravilan din imediata vecinatate . Terenul extravilan la care se raporteaza trebuie sa apartina aceleiasi localitati din punct de vedere administrativ .

Exemplu A:

Trup izolat cu deschidere la DN in com. Tuzla

Valoare teren extravilan la DN in imediata vecinatate = 10.000Euro/ha (1Euro/mp)

Valoare teren intravilan aferent trup izolat la DN = 1Euro/mp x 5 = 5 Euro/mp

Exemplul B :

Trup izolat in com. Tuzla alta locatie

Valoare teren extravilan in imediata vecinatate = 1 500Euro/ha (0.15Euro/mp)

Valoare teren intravilan aferent trup izolat = 0.15Euro/mp x 5 = 0.75 Euro/mp

u) Valorile recomandate in raportul de evaluare global nu contin TVA

LISTA UNITATILOR ADMINISTRATIVE ARONDATE

JUDECATORIA TULCEA

Municipiu	Orase	Comune	Sate
TULCEA	Isaccea Sulina	Bestepe	-
		C.A.Rosetti	Cardon
			Letea
			Sfistofca
			Periprava
		Ceatalchioi	Patlageanca
			Plauru
			Salceni
		Chilia Veche	Cislita
			Tatanir
			Ostrovu Tataru
		Crisan	Caraorman
			Mila 23
		Frecatei	Cataloi
			Posta
			Telita
		Hamcearca	Balabancea
			Nifon
			Caprioara
		Horia	Floresti
			Closca
		Murighiol	Colina
			Dunavatu de Jos
			Dunavatu de Sus
			Plopu
			Sarinasuf
		Izvoarele	Uzlina
			Alba
		Mahmudia	Iulia
			Baltenii de Jos
		Maliuc	Baltenii de Sus
			Gorgova
			Partizani
			Vulturu
		M. Kogalniceanu	Ilganii de Sus
			Randunica
			Lastuni
		Nalbant	Nicolae Balcescu
			Trestenic
		Niculitel	-
		Nufaru	Malcoci
			Victoria
			Ilganii de Jos
		Sf. Gheorghe	-
		Somova	Mineri
			Parches
		Valea Nucarilor	Iazurile
			Agighiol
		Valea Teilor	-
		Pardina	-

JUDECATORIA BABADAG

Orase	Comune	Sate
BABADAG	Baia	<i>Panduru</i>
		<i>Caugagia</i>
		<i>Ceamurlia de Sus</i>
		<i>Camena</i>
		<i>Panduru</i>
	Beidaud	<i>Neatarnarea</i>
		<i>Sarighiol de Deal</i>
	Casimcea	<i>Rahmanu</i>
		<i>Corugea</i>
		<i>Razboieni</i>
		<i>Cismeaua Noua</i>
		<i>Haidar</i>
		<i>Stanca</i>
	Ceamurlia de Jos	<i>Lunca</i>
	Ciucurova	<i>Fantana Mare</i>
		<i>Atmagea</i>
	Mihai Bravu	-
	Sarichioi	<i>Enisala</i>
		<i>Sabangia</i>
		<i>Visterna</i>
		<i>Zebil</i>
	Slava Cercheza	-
	Stejaru	<i>Mina Altan Tepe</i>
		<i>V. Alecsandri</i>
	Topolog	<i>Sambata Noua</i>
		<i>Cerbu</i>
		<i>Calfa</i>
		<i>Fafarasu Nou</i>
		<i>Magurele</i>
		<i>Luminita</i>
	Jurilovca	<i>Visina</i>
		<i>Salcioara</i>

JUDECATORIA MACIN

Orase	Comune	Sate
MACIN	Carcaliu	-
	Cerna	Mircea Voda
		Traian
		Gen. Praporgescu
	Daeni	-
	Dorobantu	Carjelari
		Fantana Oilor
		Mesteru
	Greci	-
	Grindu	-
	Jijila	Garvan
	Luncavita	Vacareni
	Ostrov	Piatra
		Rachelu
	Peceneaga	-
	Smirdan	-
	Turcoaia	-
	I.C.Bratianu	-