

RAPORT DE EVALUARE proprietate imobiliara TEREN



**** in suprafata de 252 mp, situat in ors. BAI A MARE, str. M. Eminescu , jud. MM***
**** inscris in CF117009 - BAI A MARE ,partial din nr. topo 117009 –LOT I***

Beneficiar: ***PRIMARIA municipiul BAI A MARE***
Cu sediul in BAI A MARE, str.G. SINCAI , NR.37., jud.
MARAMURES,

Executant: ***E.T. BALINT LEONTINA***
Cu sediul in BAI A MARE,b-dul Unirii,nr. 10A/12-13 jud. MM
Reprezentata prin Evaluator ing. BALINT LEONTINA

Scopul: ***Prezentul RAPORT DE EVALUARE a fost intocmit la***
cererea beneficiarului pentru stabilirea valorii de piata in
vederea unei tranzactii de vanzare teren

Data evaluarii: ***3.03.2015***

1.1 SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

În conformitate cu solicitarea d-voastră, va înaintez RAPORTUL DE EVALUARE întocmit pentru:

Proprietatea imobiliară TEREN situată în loc. Baia Mare , str. M. Eminescu
fn. , jud Maramures

Valoarea de piață a proprietății : 22.390 ron (fara tva), echiv. cu 5.040 euro

Curs valutar la data evaluării 2.03.2015 4,4424lei/Euro

Proprietatea este compusa din:

-teren- în intravilan în suprafața de 252 mp, situat în Baia Mare, înscris în CF- 117009 Baia Mare , parțial din nr. topo 117009-LOT I

SCOPUL EVALUARII : Conform solicitării este estimarea valorii de piață în vederea unei tranzacții de vânzare teren

În accepțiunea Standardelor internaționale de evaluare IVS-Cadru general, "valoarea de piață" este:

„suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Fata de definiția valorii de piață nu există elemente restrictive , din analiza făcută la capitolul „Cea mai bună utilizare „ se constată că utilizarea cea mai bună pentru proprietate este cea industrială sau prestări servicii

Raportul de evaluare cuprinde cinci capitole după cum urmează:

- I Introducere
- II Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare
- III Prezentarea datelor
- IV Analiza datelor și concluziile
- V Anexa

Abordările utilizate au fost: - abordarea prin comparație directă

Având în vedere tipul proprietății evaluate și analiza la CMBU, evaluatorul consideră că valoare de piață prudentială a proprietății, valoarea obținută prin comparație directă și anume **valoarea de 5040EUR(fara TVA) echivalent cu 22.390 RON** la cursul mediu de 4,4424 lei/euro stabilit de BNR ,din data de 2.03.2015

Cu considerație,

Balint Leontina

Membru titular ANEVAR ,legitimatia nr.10479



1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv Standardele IVS 2014

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR

Evaluatorul are competența profesională de a efectua acest raport de evaluare

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, expertul evaluator a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și a competenței necesare întocmirii acestui raport.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CALIFICAREA EVALUATORULUI

Balint Leontina -Evaluator ANEVAR,
specialitatea EI, EPI., EBM, cu legitimația 10479
-expert tehnic judiciar construcții și proprietăți imobiliare



CUPRINS

PARTEA I-A INTRODUCERE

FOAIA DE TITLU	pag. 1
1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE	pag. 2
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	pag. 3
1.3. CUPRINS	pag. 4
5. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	pag. 5

PARTEA A II-A IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI DE EVALUARE

2.1. Identificare tipului de evaluare si a tipului de raport	pag. 6
2.2. Scopul evaluarii	pag. 6
2.3. Identificarea clientului si destinatarului lucrarii	pag. 6
2.4. Identificarea oricarui utilizator desemnat în afara de client	pag. 6
2.5. Precizare autilizarii desemnate	pag. 6
2.6. Identificarea proprietatii evaluate	pag. 6
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat	pag. 6
2.8. Tipul de valoare si definitia acestuia	pag. 7
2.9. Data efectiva a opiniei asupra valorii	pag. 7
2.10. Ipoteza speciala	pag. 8
2.11. Ipoteze generale si conditii limitative	pag. 8
2.12. Modificari ale sferei misiunii de evaluare	pag. 9
2.13. Etape parcurse, surse de informatii	pag. 9
2.14. Clauza de nepublicare	pag. 10
2.15. Valabilitatea raportului	pag. 10
2.16. Evaluator	pag. 10
PARTEA A III-A PREZENTAREA DATELOR	pag. 11

3.1. Identificarea proprietatii evaluate	pag. 11
3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate sau a altor elemente care nu sunt proprietati imob.	pag. 12
3.3. Date privind impozitele si taxele locale	pag. 12
3.4. Istoric despre proprietate si proprietati similare	pag. 12
3.5. Analiza pietii imobiliare	pag. 12

PARTEA A IV-A ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	pag. 15
4.2. Cea mai buna utilizare a terenului construit	pag. 15
4.3. Evaluarea terenului	pag. 16
4.3.1. Abordarea prin comparatia directa	pag. 17
4.3.2. Abordarea prin venit	pag. 20
4.3.3. Aspecte privind alte metode de evaluare a terenului	pag. 20
4.4. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii	pag. 21
4.5. Rezultatele evaluarii	pag. 22
4.6. Estimarea perioadei de expunere pe piata	pag. 23
4.7. Calificarile evaluatorului	pag. 23

LISTA ANEXE

ANEXA 1 Abordarea prin metoda comparatiilor directe	pag. 24
Plan de amplasament si delimitare a proprietatii evaluate	
Extrase de carte funciara a proprietatii	

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Proprietatea evaluată:	Imobil : teren intravilan compus din: -teren- în intravilan în suprafața de 252 mp, situat în Baia Mare, înscris în CF117009- Baia Mare, parțial din nr. cad.117009-LOT I
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip teren cu destinație afaceri, și prestări servicii
Proprietar:	LAZAR GAVRIL
Client:	PRIMARIA MUNICIPIULUI BAI A MARE
Scopul evaluării:	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare tip rezidențial la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna FEBRUARIE 2015 în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de evaluare –editia 2014
Condiții limitative:	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este supusă vreunei restricții de ordin juridic, sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate sau transferul de proprietate
Data evaluării:	Data finalizării raportului de evaluare este 2.03.2015
Rezultatele evaluării:	- abordarea prin comparație directă: 5.040 EURO
Valoarea recomandată:	22.390 RON , adică 5.040 EURO la cursul de 4,4424 lei / euro, stabilit de BNR la data de 2.03.2015
Executantul evaluării:	E.T.BALINT LEONTINA cu sediul în BAI A MARE , b-dul Unirii ,Nr.10A/12-13: Evaluator:ing. Balint Leontina, membru titular ANEVAR Specialitatea EI,EPI,EBM, cu legitimația 10479, Expert tehnic judiciar în domeniul construcției și proprietăți imobiliare

PARTEA A II-A: IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

O evaluare trebuie să fie adecvată pentru scopul ei desemnat fiind important ca și beneficiarul să înțeleagă ce trebuie să i se furnizeze și orice limitări în utilizarea evaluării.

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amplitudinea investigațiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili precum și limitările care se vor aplica.

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Acest raport de evaluare este unic, obiectul evaluării este o **proprietate imobiliară de tip TEREN**, finalizată în luna FEBRUARIE 2015, compusă din teren în proprietate amplasată în loc. Baia Mare, str. M. Eminescu, fn. Proprietarul acestui imobil este LAZAR GAVRIL conform extrasului: CF117009- Baia Mare, nr. topo 117009-partial eliberat de ANCPI MM, atașat în anexe.

2.2. Scopul evaluării

Prin prezentul raport de evaluare se estimează **valoarea de piață** a proprietății menționate în vederea unei tranzacții de concesiune teren, așa cum este definită în standardele internaționale de evaluare 2014 și în conformitate cu: IVS230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630- Ghid metodologic de evaluare.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

2.3. Identificarea clientului și destinatarul evaluării

Clientul și destinatarul acestui raport de evaluare este PRIMĂRIA BAIU MARE

2.4. Identificarea oricărui utilizator desemnat în afara de client.

În afara destinatarului evaluării nu mai sunt alți utilizatori desemnați și evaluatorul nu răspunde în fața unui alt utilizator care ar intra în posesia acestui raport de evaluare sau a unei copii.

Intrarea în posesia unei copii nu dă dreptul de utilizare a acestuia.

Evaluatorul nu va fi obligat în nici o circumstanță să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea evaluată.

2.5. Precizarea utilizării desemnate

Prin prezentul raport de evaluare se estimează valoarea de piață a proprietății menționate.

Prezentul Raport de Evaluare va fi utilizat pentru fundamentarea deciziei de tranzacționare a proprietății reprezentând TEREN cu destinație pentru construcții prestări servicii.

Valoarea estimată în raport se aplică întregii proprietăți, orice divizare sau distribuție a valorii va invalida valoarea estimată deoarece aceasta divizare nu este menționată în raport.

2.6 Identificarea proprietății evaluate

Imobil compus din TEREN liber amplasat în loc. Baia Mare, str. M. Eminescu, fn:

Parcela este de formă poligonală. Dimensiunea maximă este de 30 m care este perpendiculară pe str. M. Eminescu, iar perpendiculară este de în medie 8,4 m

Accesul la imobil se poate face de pe str. Eminescu, direct. Terenul se învecinează la nord cu teren aparținând d-lui Lazar Gavrilă, la sud și vest cu teren aparținând d-lui Petrusca Calin, la est cu str. Eminescu. Pe teren sunt montate construcții cu destinație de protecție a utilităților tehnologice a unei stații de pompare.

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat.

Proprietatea este înscrisă în:

CF.117009 -Baia Mare, Emitent: Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară MM

A.Foaia de avere:

Nr cad.117009

Descrierea imobilului: teren intravilan

Intinderea: 2631 mp din care se evaluează 252 mp

B. Foaia de proprietate

-Intabulare, drept de proprietate LAZAR GAVRILA,

c. Foaia de sarcini.

În raportul de evaluare se consideră că proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini, deoarece proprietarul deține integral dreptul de proprietate, neexistând impedimente de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate, sau posibilitatea transferării acestui drept.

În prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra terenului.

Ținând cont de scopul raportului, evaluarea a fost realizată în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o altă sarcină decât cea specificată.

2.8. Tipul de valoare și definiția acesteia.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de evaluare IVS "Cadru general".

Conform standardelor, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ va fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de evaluare recomandată de standardele internaționale ANEVAR include abordarea prin comparații de piață, abordarea prin metode bazate pe venit (metode de randament) și abordarea prin costuri a evaluării.

În principiu acestea se referă la:

În abordarea prin comparația directă se oferă o indicație asupra valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării.

În abordarea pe bază de venit se oferă o indicație asupra valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere.

În abordarea prin costuri se oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii FEBRUARIE 2015. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 2.03.2015

2.9 Data efectivă a opiniei asupra valorii:

-Data la care s-a făcut inspecția proprietății a fost 20.02.2015. Inspecția a fost făcută de către ing. Balint Leontina în prezența reprezentantului primăriei, d-nul Gligan Vasile. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost făcute măsurători și fotografii ale

proprietatii supuse evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

- **Perioada** in care s-a facut evaluarea este 20.02.2015-3.03.2015. La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii FEBRUARIE 2015, publicatiile in domeniul imobiliar privind ofertele de vanzare si inchiriere actualizate la aceasta data. Analizele si opiniile evaluatorului au fost redactate in raportul de evaluare.

Data estimarii opiniei asupra valorii este 3.03.2015,

Data la care s-a considerat cursul mediu valutar din evaluare este 2.03.2015

2.10. Ipoteza speciala

Valoarea estimată s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash), în moneda lei, suma integrală achitată în momentul semnării contractului, condiție pe care o impune proprietarul.

2.11. Ipoteze generale si conditii limitative

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

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

2.11.1 Ipoteze generale:

- ⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantul proprietarului si beneficiarului, si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ⇒ Tinand cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluata in ipoteza „libera de sarcini”
- ⇒ Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- ⇒ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- ⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase. Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor.
- ⇒ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii bunurilor in conditiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Informatiile detinute au permis realizarea unei analize preliminare a pietei imobiliare de unde au rezultat valorile minime si maxime ale tranzactiilor brute si ale chiriilor brute percepute pe piata, care a facut posibila si adecvata aplicarea metodei de randament;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ⇒ Documentele prezentate (schite) sunt veridice, evaluatorul poate certifica exactitatea lor, evaluatorul a masurat suprafetele inscrise in schite si le-a anexat la raportul de evaluare in scop informativ;

2.11.2 Conditii limitative:

- ⇒ Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventuale modificari a dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestuia si pana la data evaluării;
- ⇒ La inspectia proprietatii din data de 20.02.2015 a fost prezent reprezentantul primariciei, d-nul Gligan Vasile. Cu aceasta ocazie s-a efectuat identificarea si inspectia proprietatii, au fost efectuate masuratori, fotografii si au fost cerute date pentru intocmirea raportului de evaluare. Grunturile proprietatii evaluate au fost masurate si confruntate cu informatiile furnizate de catre beneficiar.

- ⇒ Documentele puse la dispoziție de către beneficiar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării, sunt: copie extrase CF, plan de amplasament și delimitare al proprietății, plan urbanistic de detaliu, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea clientului.
 - ⇒ Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client.
 - ⇒ Valorile estimate în prezentul raport cuprind valoarea terenului aferent proprietății.
 - ⇒ Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.
 - ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
 - ⇒ 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 marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
 - ⇒ 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 întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
 - ⇒ Evaluatorul presupune ca cel care citește raportul a primit în anexă și publicații privind comparabilele.
- Analiza făcută de evaluator s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea proprietarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

2.12. Modificări ale sferei misiunii de evaluare

Pe durata procesului de evaluare nu au apărut modificări ale sferei misiunii de evaluare, nu au apărut aspecte speciale suplimentare care să modifice ipotezele și limitările descrise. În perioada de evaluare nu a fost tranzacționată proprietatea, nu a fost modificat aspectul fizic al proprietății și nici cel juridic. De asemenea pe piața imobiliară nu s-au produs schimbări semnificative, perioada în care s-a întocmit raportul fiind relativ scurtă.

Modalități de plată: rămân aceleași cu cea enunțată, plata se face cash, în lei la data întocmirii contractului de tranzacționare.

Riscul evaluării: Pentru evaluator și utilizator nu există nici un risc câtă vreme se pastrează scopul pentru care a fost realizată evaluarea și care este în concordanță cu standardele. Dacă va interveni o deviere de la IVS, atunci acea deviere trebuie identificată și justificată.

2.13. Etape parcurse, surse de informații

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate trei metode de evaluare, a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării. Aceste metode sunt:

♦ Abordarea prin comparația vanzarilor

Prin aplicarea acestora s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- ♦ Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului și proprietarului actual al proprietății;
- ♦ Elaborarea fișei de inspecție
- ♦ Inspectarea amplasamentului, cu realizarea măsurătorilor de rigoare, a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- ♦ Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- ♦ Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- ♦ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;

♦ Determinarea valorii de piață.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către standardele internaționale de evaluare IVS

Surse de informații care stau la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ♦ Proprietarul de la care s-au obținut documentele proprietății;
- ♦ Informații de la Cartea Funciară, Primăria Baia Mare: Serviciul de Arhitectură și Urbanism,
- ♦ Agențiile imobiliare , publicațiile locale de profil, precum și anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet (eMM.ro, IMOBILIARE.RO, Baia Mare-info ,agenții imobiliare IMOTRADING.RO, publicatia GLASUL Maramuresului, etc)
- ♦ Buletine informative ale ANEVAR , Ghiduri de evaluare editia 2014
- ♦ Standarde Internaționale de Evaluare - Editia 2014;
- ♦ Preturi publicate în Bursa construcțiilor și preturi comparative din contracte de antrepriza întocmite de firme de construcții

2.14 Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial , destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului menționat la capitolul aferent.

Evaluatorii nu accepta nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane ,fie pentru scopul declarat , fie pentru alt scop , în nici o circumstanță.

2.15. Valabilitatea raportului

În conformitatea 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.

Ca urmare , opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general 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.

Astfel , raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale , după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței specifice prezintă un salt important , sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă impunând actualizarea valorii.

Neplata raportului îl face inutilizabil , evaluatorul este exonerat de orice răspundere.

2.16. Evaluator

Lucrarea de evaluare a fost întocmită de :

ing. Balint Leontina : Evaluator ANEVAR EI, EPI, EBM cu legitimația 10479

Evaluatorul nu are nici un interes direct sau indirect , prezent sau viitor față de client sau beneficiar și își asumă întreaga responsabilitate a lucrării în sensul respectării Standardelor Internaționale de Evaluare

PARTEA a III-a. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății evaluate

3.1.1 Date despre proprietate

Imobil compus din TEREN liber amplasat în loc. Baia Mare , str. M. Eminescu, în:
Parcela este de forma poligonala. Dimensiunea maxima este de 30 m care este perpendiculara pe str. Eminescu iar perpendicular este media de 8,4m. Terenul este în incinta , este amenajat partial este spatiu verde , partial este utilizat pentru constructii metalice care protejeaza utilajele unei statii de pompare , are împrejurire.

3.1.2.Aspecte juridice –drept de proprietate

Proprietatea este înscrisa în:

CF.117009-Baia Mare ,Emitent : Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara MM

A.Foaia de avere:

Nr topo:117009

Descrierea imobilului : teren intravilan

Intinderea : 2631 mp din care se evalueaza 252 mp

B . Foaia de proprietate

Intabulare, drept de proprietate LAZAR GAVRIL,

c. Foaia de sarcini .

În raportul de evaluare se considera ca proprietarul , deține integral dreptul de proprietate, conform extraselor puse la dispoziția evaluatorului neexistând impedimente de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate, sau posibilitatea transferării acestui drept.
În prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra terenului .

Ținând cont de scopul raportului, evaluarea a fost realizată în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nici o sarcină.

3.1.3 Amplasament, vecinatati și cai de acces

Imobil compus din ocupat cu constructii amplasat în loc. Baia Mare, str. M. Eminescu, în:

Accesul la imobil se poate face de pe str. Eminescu ,direct. Terenul se învecineaza la nord cu teren aparținând d-lui Lazar Gavrilă , la sud și vest cu teren aparținând d-lui Petrusca Calin , la est cu str. Eminescu. Pe teren sunt montate constructii cu destinație de protecție a utilajelor tehnologice a unei statii de pompare.

3.1.4 Dotare cu utilitati a imobilului

Imobilul dispune de utilitati la gard , atunci când va fi clădire pe teren se vor face și bransamentele

- rețea de alimentare cu energie electrică din zona
- Alimentarea cu apă și canalizare de la rețelele existente în zona.
- Alimentare cu gaz de la rețeaua de gaz existentă în zona

3.1.5.Descrierea proprietatii

Parcela de teren are o suprafață totală de 2631mp, de forma poligonala din care se va dezmembra o suprafață de 252 mp care face obiectul evaluării .Accesul este asigurat de pe str. M. Eminescu.

Trăsătura de relief a terenului: este teren relativ plan.

Proprietatea are partial împrejurire provizorie. Terenul nu este sistematizat.

3.2.Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

La data inspectiei nu au fost identificate bunuri mobile ,care sa fie evaluate în prezentul raport

3.3 Date privind impozitele si taxele locale.

Localitatea Baia Mare are statut de oras, municipiu resedinta de judet.
 În cazul persoanelor juridice cuantumul impozitului este de 1,5% din valoarea contabila iar pentru persoanele fizice se aplica 0, 1% din valoarea rezultata prin aplicarea prevederilor legale.
 În general acest tip de proprietati se tranzactioneaza catre persoane juridice

3.4 Istoric despre proprietate si despre proprietati similare

În zona nu se construiesc, terenul evaluat este de tip "PLOMBA", pe toate partile sunt constructii vechi , industriale , de afaceri. Pe partea de nord exista o cladire pentru prestari servicii
 Terenul a fost teren cu destinatie constructii . Persoana juridica proprietara are un acces îngust de numai 3 m .Pentru a construi pe acest teren foarte mic trebuie luate masuri privind vecinatatile,indicatorii restrictivi POT SI CUT , ceea ce-i confera terenului scos la tranzactionare o valoare mai mica

3.5. Analiza pietei imobiliare

3.5.1 Definirea pietei

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani
 O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca , sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) în general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt întotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt puțin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura în care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii

În functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi impartite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

În cazul prezentei proprietati, piata se defineste ca piata proprietatilor de tip teren pentru constructii de afaceri sau prestari servicii piata a carei limita geografică sunt zonele centrale si mediane ale localitatii Baia Mare, jud.MM

Preturile terenurilor expuse la vanzare sunt caracterizate de volatilitate crescuta, cu un interval mare de preturi oferite. În zona de analiza –zona mediana din loc. Baia Mare, ofertele sunt cuprinse în intervalul de 5-20 EUR/mp , diferentierea facându-se în functie de zona, acces , restrictii urbanistice , topografie, etc.

3.5.2 Descrierea pieței

3.5.2.1. Generalități

Orasul municipiu Baia Mare este reședință a județului Maramureș.

Populația

Populația orasului este cca 115.000 locuitori și este în scădere.

Starea mediului:

Calitatea atmosferei este semnificativ identică cu cea din municipiul Baia Mare, este afectată de poluanți emiși de surse de tip industrial și de tip urban, pentru anumiți indicatori cu nivelele ce depășesc limitele pentru protecția receptorilor: populația, mediul natural și mediul construit. Zona Baia Mare reprezintă unul dintre cele trei "zone fierbinți" naționale alături de Zlatna și Copșa Mică care se confruntă cu poluarea atmosferică de peste 30 ani. Cea mai importantă sursă industrială de poluare atmosferică este uzina de metalurgie neferoasă S.C. ROMPLUMB S.A. Firiza. Amplasarea în perimetrul urban, în zona de nord-est (Valea Firizei), pe curenții de val a vântului și în condiții reduse de dispersie a poluanților generate de orografia zonei (depresiune) determină niveluri ridicate de poluare cu noxe specifice (metale grele ca Cd, As, Pb) în întreaga arie a municipiului Baia Mare și localitățile învecinate. Situația este accentuată de scăpările de poluanți la sol (emisi fugitive) datorate vechimii instalațiilor utilizate.

Principalele surse de ape uzate din oras provin din:

- activități miniere – ape acide de mină și ape de la prepararea minereurilor.
- activități menajere și sociale – ape uzate fecaloide menajere.

Calitatea apelor de suprafață este reprezentată prin calitatea râului Săsar, degradat chimic până la confluența cu râul Lăpus.

Analizând poluarea fonică se constată că principala sursă de zgomot urban este traficul rutier. Traficul rutier, pe infrastructura urbană existentă, a înregistrat o creștere spectaculoasă în ultimii ani (tendința fiind de creștere continuă).

Calitatea solului este afectată atât din surse antropice cât și din cauze naturale. Sursele principale de poluare ale solului sunt activitățile de metalurgie neferoasă și extracția și prepararea minereurilor neferoase.

3.5.2.2 Analiza pieței proprietății

Este vorba de un teren situat într-o zonă mediană a localității Baia Mare, pe str. Republicii, la ieșire spre loc. Grosi. Pe aceasta stradă este circulație mare pentru toate autovehiculele. În această zonă se află și proprietăți de terenuri particulare ocupate cu construcții cu destinație prestări servicii, și rezidențiale. Având în vedere vecinătatea și suprafața foarte mică, se apreciază că terenul nu poate fi cu destinație de construcții rezidențiale ci numai cu destinație de construcții prestări servicii.

3.5.3 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietăți-teren pentru construcții industriale sunt persoanele fizice sau juridice. Aceștia își manifesta dorința de a achiziționa astfel de proprietăți tot mai puțin datorită scăderii activității economice, astfel că în loc să achiziționeze, ofera la vânzare sau închiriere și spațiile care le dețin având în vedere faptul că numai costul de întreținere este foarte ridicat.

Din informațiile primite de la agențiile imobiliare și publicații rezultă faptul că cel mai mare interes al cumpărătorilor este pentru terenuri mai mari, către proprietăți situate la zone cu utilități minim electrice și

apa chiar din put de adancime , vandute la pret mic . Pe aceste terenuri se incearca realizarea de proiecte prin fonduri europene , singura solutie care ar revigora mediul de afaceri.

Tot ca o zona de interes sunt si achizițiile de terenuri mari agricole situate in zone agricole cu potential , unde sa poata fi eventual create ferme de crestere a animalelor dupa standarde europene sau alte activitati specifice, chiar culturi agricole , toate acestea sub sigla "sa producem hrana bio"

3.5.4 Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati de acest tip –terenuri cu suprafata mica - in zona nu este foarte mare in principal datorita faptului ca zona a facut parte dintr-un plan de sistematizare vechi , terenurile sunt arodate pentru constructiile din vecinatate avand destinatii de parcuri sau zone verzi.

Exista putine oferte din partea unor proprietari-persoanele juridice care au redus activitatea sau chiar au intrat in faliment, nu mai pot construi pe terenurile achizitionate sau sunt cu datorii la banci si sunt executati de executorii judecatoresti.

Proprietarii si agentii imobiliare care detin sau intermediaza vanzarea pentru astfel de terenuri fac oferte si cu plata in rate pentru imobilele care au fost multa vreme expuse pe piata.

De asemenea, persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor de acest tip sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de bransamente utilitati ale acestora dar care nu le aduc un castig proportional cu investitia.

3.5.5. Echilibrul pietei

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată, se constată un dezechilibru în favoarea cererii. Acest fapt se datorează ofertei care este mai mare comparativ cu cererea. Piața despre care vorbim este deci o piață puțin activă caracterizată prin oferta mai mare decât cererea.

Este greu de estimat un termen cand se va ajunge la un echilibru între cerere si oferta pe piata terenurilor pentru constructii de tip industrial, rezidential , afaceri . Factorii economici si politici pot influenta intr-un sens sau altul nivelul investitional imobiliar, inclusiv cel industrial, inasa nu se intrevode ca acest echilibru sa apara mai devreme de zece ani", sustin analistii CBRE.

În prezent cererea de proprietati terenuri pentru constructii este mica , puterea de cumparare a firmelor intrate pe declin economic este scazuta , nu se inregistreaza multe tranzactii.

Problema care afecteaza echilibrul pietei sunt conditiile de finantare și rata dobanzii . Deoarece indicatorii financiari ai firmelor care sunt analizati la acordarea unui credit sunt negativi si in scadere, bancile acorda foarte putine credite , si acestea fiind de refinantare.

În zona proprietatii imobiliare subiect oferta exista ceea ce duce la moderarea preturilor.

Terenul analizat este situat la strada . Zonă analizata este zona de afaceri , rezidentiale si prestari servicii. Pe raza localitatii ,se află si proprietăți de terenuri particulare, si terenuri ale statului roman, administrate de Primarie pe care sunt constructii ale altor proprietari au concesionat terenul. Din acest motiv si datorita suprafetei mici se apreciază că terenul poate fi cu destinatie de constructii prestari servicii conform PUG aprobat .

PARTEA A IV-ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – "cea mai bună utilizare", care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca: "utilizarea probabilă rezonabil, și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare."

Cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive care acționează pe piața și care fundamentează și valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie: - permisă legal, - posibilă fizic, - fezabilă financiar,

- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber).

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate alte utilizări ale terenului liber, care creează valoare.

Astfel evaluatorul a selectat proprietăți comparabile (terenuri libere) și apoi a estimat valoarea terenului analizat, încercând să răspundă la mai multe întrebări:

- Terenul trebuie lăsat liber sau trebuie realizate construcții?

Desigur că terenul va fi achiziționat pentru a fi utilizat ca teren de construcții.

- Ce fel de construcții trebuie realizate?

Cea mai bună utilizare a terenului construit trebuie să țină cont de toate utilizările potențiale. Orice clădire poate fi demolată (excepție fac cele din patrimoniu) și aceasta se face când nu mai adaugă valoare terenului.

4.2. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind construit

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca 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.

Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare ținând cont și de următoarele:

- valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât a întregii proprietăți chiar dacă pe amplasament pot exista construcții în stare bună.

- valoarea terenului este direct influențată de regimul urbanistic avizat, practic între două terenuri similare de pe aceeași piață specifică piața recunoaște o diferență în plus de valoare în favoarea parcelei care poate fi construită la un CUT superior, care are acces facil și utilități.

Este normal, în spiritul CMBU și a unei analize reziduale atașate să se întâmple astfel (CUT-ul mare fructifică mai bine terenul - îl pune mai bine în valoare). Se menționează că față de perioada pieței active unde acest coeficient era urmărit și plătit de investitori, în acest context al pieței amploarea corecțiilor de această natură sunt mai diminuate având tendința de a scădea (pe măsura ce implementarea de proiecte noi se limitează).

În prezentul raport se analizează terenul ca proprietatea imobiliară evaluată ca fiind un teren liber.

4.3. Evaluarea terenului

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate abordarea prin metoda comparațiilor de piață și tehnica parcelării (cu caracter informativ). Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

- Etape parcurse -

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către client;
- inspecția amplasamentului și a zonei;

- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate:

- Abordarea prin comparații de piață

Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redată în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Din această cauză nu au mai fost incluse în *Standardele Internaționale de Evaluare 2014*, elaborate de International Valuation Standards Council (IVSC).

4.3.1. Abordarea prin comparație directă

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate sau la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, paragraful C 15, se precizează:

„În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;

- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței;
- forma;
- deschiderea;
- utilități;
- topografia;
- traficul în zonă;
- priveliștea;
- calitatea vecinilor;
- poluarea fonică și a aerului;
- acces;
- teren în surplus

Etapile aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt: 1.

Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redată mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

- Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
 - Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
 - Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
 - Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
 - Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt:
 - tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute);
 - tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și
 - tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect.
- În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile

și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

- reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată, de obicei, de preț unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Evaluarea terenului s-a făcut prin metoda comparațiilor de piață, avându-se în vedere faptul că rezultatul obținut va fi folosit exclusiv pentru estimarea valorii proprietății imobiliare de tip rezidențial evaluată. Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă. Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

În aplicarea metodei comparației directe se parcurg următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare;
- verificarea informațiilor pentru corectitudinea datelor;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților similare (comparabile) cu proprietatea evaluată și ajustarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

În metoda comparației directe sunt mai multe elemente de comparație de bază: condițiile pieței; localizarea; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; componente non-imobiliare ale valorii.

Ținând cont de tipul proprietății evaluate, la aplicarea metodei comparației directe s-a utilizat analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Intrucât au fost găsite oferte cu terenuri din zone similare s-a aplicat metoda comparațiilor de piață. Modalitatea de calcul a valorii terenului prin această metodă, este prezentată în ANEXA nr. 1 atașată prezentului raport de evaluare, avându-se în vedere următoarele oferte, ce sunt luate de pe site-urile de imobiliare, așa cum se vede și în ANEXA nr.2 cu OFERTE și TRANZACȚII terenuri comparabile.

Terenul de evaluat- Teren în loc. Baia Mare, zona str. M. Eminescu la IESIRE SPRE GROSU, în suprafață de 252 m², având la strada latura de 9,0m
Teren de forma poligonală, lungimea maximă 30m. Terenul este construibil în condiții grele, fiind foarte mic

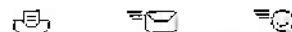
În zona sunt toate utilitățile: electrică, apă, gaz.

Terenul este relativ plan, considerat liber de construcții

În vecinătate sunt construcții de prestări servicii și de afaceri

COMPARABILA A

Vand doua parcele de teren la iesire din Baia Mare spre Grosu la 10 m de strada Mihai Eminescu
Adaugat la 3 septembrie 2014 în categoria [Teren zona Baia Mare](#)



Vand doua parcele de teren situate la iesirea din Baia Mare spre Grosu vizavi de uzina electrica la 10 m de strada Mihai Eminescu cu suprafete 34,53/19,56 si 32,06/19,48. Utilitati pe teren. Panorama deosebita. Zona de case locuite. Mai multe informatii la telefon: 0745868124

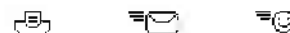
Pret 1900 eur

negociabil
 Judet: Maramures
 Localitate: Baia Mare
 Telefon: 0745868124



COMPARABILA B,C

Ofer spre vânzare 2 parcele de teren în suprafața de 639 mp / 20 ml și 625 mp/ 20ml se găsește la ieșire din baia mare către grosi la 15m din eminescu
 Adăugat la 10 august 2014 în categoria [Teren zona Baia Mare](#)



ofer spre vânzare 2 parcele de teren în suprafața de 639 mp/20ml. și 625 mp/ 20ml, cu 2 drumuri de 6 metri fiecare se găsește la ieșirea din baia mare către grosi la 15 m din eminescu zona cu case noi utilități pe teren mai multe inf. la tel 0722386952 pret 1900 eur. neg,

Pret: 1900 eur
 neg.
 Judet: Maramures
 Localitate: Baia Mare
 Telefon: 0722386952



A fost selectată **comparabila 1** ca fiind comparabilă cu corecția brută valorică cea mai redusă, și în urma corecțiilor prețul pe mp de teren în zona analizată a fost stabilit ca fiind 20 Euro / mp de teren, de unde a fost stabilită VALOAREA PE TEREN=252mp x40euro/mp=5040 euro

Valoare teren = 5040 Euro Echivalent cu 22.390 lei

la cursul LEU /EURO stabilit de BNR de 4,4424 lei/euro din data de 2.03.2015

4.3.2. Abordarea prin venit

Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente pentru clădiri industriale, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea proprietăților industriale rezultate

- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente pentru clădiri rezidențiale, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care se adaugă și stimulentele dezvoltatorului. Credibilitatea rezultatului analizei este condiționată de existența unui volum important de informații despre numărul maxim posibil de parcele, etapizarea proiectului de parcelare, construire și vânzare, costurile de parcelare, amenajare, construire și de finanțare, despre prețurile de vânzare viitoare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite, ca și despre mărimea stimulentele dezvoltatorului imobiliar. Atunci când există date de piață relevante și suficiente, analiza parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Terenul evaluat nu este suficient de mare încât să fie parcelat, astfel ca nu putem aborda această metodă.

4.3.3. Aspecte privind alte metode de evaluare a terenului

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când: nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect; valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural) și dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor. În cazul de față nu se pune problema folosirii acesteia. Această tehnică se aplică atunci când: contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale). Dacă construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză. Terenul evaluat este liber, fără construcții noi sau vechi.

Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului, ci ca o metodă auxiliară de verificare a credibilității altor metode/tehnici de evaluare a terenului.

Aplicabilitate: Această tehnică se aplică atunci când:

- se evaluează loturi de proprietăți rezidențiale unifamiliale, în situația în care există multe tranzacții cu loturi și cu proprietăți rezidențiale care fac posibilă comparația. Această metodă tinde să fie mai puțin precisă când se aplică proprietăților comerciale și în special când numărul vânzărilor de terenuri libere este insuficient;

- pentru proprietăți comerciale sau atunci când sunt disponibile relativ puține tranzacții, alocarea poate oferi mai degrabă o verificare a rezonabilității valorii estimate, decât o opinie clară asupra acesteia.

Restricții: Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate decât în cazul existenței unui număr mare de date de tranzacție. Aceasta este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului pentru alte proprietăți decât loturi rezidențiale. De asemenea, raporturile dintre valorile terenurilor și valorile totale ale proprietăților pot fi dificil de stabilit.

Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- ⇒ determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
- ⇒ determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
- ⇒ capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- cunoașterea costului de înlocuire net (CIN) al construcțiilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- cunoașterea venitului VNE total al proprietății imobiliare sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

Această tehnică se aplică în special pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzări de terenuri.

Următoarele condiții trebuie respectate:

Valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe.

Venitul net din exploatare al proprietății este cunoscut sau poate fi estimat.

Atât rata de capitalizare a clădirilor, cât și cea a terenului sunt disponibile pe piață. Pe piața nu există suficiente informații pentru a utiliza această metodă.

Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare

Procedura Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective. Aplicabilitate

Această metodă este folosită atunci când: Rentele, ratele și factorii comparabili pot fi determinați din analiza vânzărilor de terenuri închiriate/arendate

Restricții Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta/chiria specificată în contract este diferită de renta/chiria de piață

4.4. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii, obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul a verificat din nou întreg procesul de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată să conducă la raționamente coerente. Au fost revăzute informațiile utilizate, pentru siguranța că acestea sunt autentice, pertinente și suficiente.

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii. Deși ea este o concluzie imparțială, profesională și logică, formulată pe experiența profesională și bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, ea este totuși o opinie. Aceasta reprezintă percepția evaluatorului despre prețul cel mai posibil, mai verosimil într-o tranzacție obiectivă, nepărtinitoare pentru proprietatea evaluată, în condițiile presupuse. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către Primăria Baia Mare, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia. În conformitate cu uzanțele din România valoarea estimată de către expertul evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat, timp în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă schimbări semnificative care afectează opiniile estimate.

Opinia expertului evaluatorilor trebuie analizată în contextul economic general (FEBRUARIE 2015) în care are loc operațiunea de evaluare și stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare. Dacă aceasta se modifică semnificativ în viitor, expertul evaluator nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului. Raportul este confidențial, strict pentru beneficiar și expertul evaluator, nu se acceptă nici o responsabilitate față de alte persoane la data evaluării, în nici o circumstanță.

Cele trei criterii de analiză a rezultatelor obținute prin cele trei abordări sunt: adecvarea, precizia, cantitatea informațiilor.

Adecvarea: Proprietatea subiect având cea mai bună utilizare proprietate rezidențială, fiind ocupată de proprietar, o relevanță primordială o are în evaluarea proprietății aplicarea abordării prin comparație.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsură de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de corecțiile aduse prețurilor comparabilelor, cât și de calculele efectuate. Deoarece la această dată pe piață sunt foarte puține date despre tranzacții efective, cererea fiind mai mică decât oferta, nu putem

discuta de o precizie de 100%. În acest sens, cea mai precisă abordare o considerăm pe cea a comparațiilor.

Cantitatea informațiilor. Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei abordări. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor. Cantitatea informațiilor diferă în cele trei abordări, luându-se comparabile apropiate de proprietatea rezidențială de evaluat.

Estimarea valorii finale

Evaluarea este o opinie asupra unui tip de valoare. Deși este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, reprezintă *percepția* evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil.

În consecință, evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin comparația directă se obține o valoare care estimează cel mai bine valoarea de piață a terenului.

4.5 .Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori : **Valoare teren = 5.040 Euro** Echivalent cu **22.390 lei**

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvată* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

Abordarea prin analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Terenul care este supus evaluării este cu destinație construcții industriale sau prestări servicii , deci nu se poate face analiza utilizării în două ipostaze: cea de teren cu destinație rezidențială și cea de teren cu destinație industrială (prestări)

În urma analizei rezultatelor obținute și ținând cont de tipul proprietății evaluate, amplasamentul acesteia, posibilitățile de utilizare, cererea și oferta de astfel de terenuri , acuratețea datelor analizate , apreciez că valoarea de piață a proprietății analizate este valoarea obținută prin metoda comparației directe.

În concluzie pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață.

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare teren proprietatea STATUL ROMAN în opinia evaluatorului de:

22.390 LEI (5.040 EURO)

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

- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Pretul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivatia vânzătorului, motivatia cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.
- Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;

- Valoarea proprietatii nu este influentata direct proportional de evolutia cursului de schimb al monedei nationale in raport cu alte valute ;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine T.V.A.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

4.6 Estimarea perioadei de expunere pe piata

Proprietatea evaluata este o proprietate rezidentiala atractiva dar care va avea o expunere pe piata decat de cca 6-8 luni .

4.7.Calificarile evaluatorului

Evaluarea a fost intocmita de catre ing. BALINT LEONTINA, membra ANEVAR in specializarile EI, EPI,EBM, expert tehnic judiciar in domeniul constructii si proprietati imobiliare

Cu stima,
Ing.BALINT LEONTINA



Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	
	Suprafata (mp)	252	675	639	625
0	Pret oferta / vanzare (E/mp)		19	19	19
	Tioul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-10%	-10%	-10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1.90	-1.90	-1.90
	PRET CORECTAT		17.10	17.10	17.10
1	Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		17.10	17.10	17.10
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		17.10	17.10	17.10
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		17.10	17.10	17.10
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	3.09.2014	11.10.2014	6.10.2014
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		17.10	17.10	17.10
5	Localizare	Baia Mare, front la strada M. Eminescu	10m de la str. Eminescu, la iesirea spre Grosi	15m de la str. Eminescu, la iesirea spre Grosi	15m de la str. Eminescu, la iesirea spre Grosi
	Valoare corectie (%)		5%	6%	6%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.86	1.03	1.03
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		17.96	18.13	18.13
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	252	675	639	625
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		17.96	18.13	18.13
7	Destinatia (ut, terenulul)	prestari servicii	rezidentiale	rezidential	rezidentiale
	Valoare corectie (%)		5%	5%	5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.90	0.91	0.91
	PRET CORECTAT		18.85	19.03	19.03
8	Utilitati	toate la gard	la gard	la gard	la gard
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		18.85	19.03	19.03
9	Acces / deschidere	EXISTA imprejmuire	exista acces	exista acces	exista acces
	Valoare corectie (%)		6%	6%	6%
	Valoare corectie (Euro/mp)		1.13	1.14	1.14
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		19.98	20.17	20.17
	Corectie totala bruta valorica		4.78	4.97	4.97
	Corectie totala bruta procentuala		25%	26%	26%
	Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:	1			
	VALOAREA PROPUA (Euro/mp)	20			
	Valoare de piata totala	5.040EURO			
	Valoare de piata totala	22.390 lei			

4,4424lei/euro



COMMAND A

Cod flumizor	
--------------	--

Localitatea BOMBAJARE Cod postal 10 A
Strada BAUTURU Nr. 10 A
Judetul BA CAI 2638718

Rugăm a expedia pe adresa: Localitatea
 Cod Poștal
 Prin Județul
 la stația
 Barcă
 Plata se va face: Nr. cont
 Recepția se va face conform
 Strada
 Capital
 Nr. rep
 Cod stație
 destinație

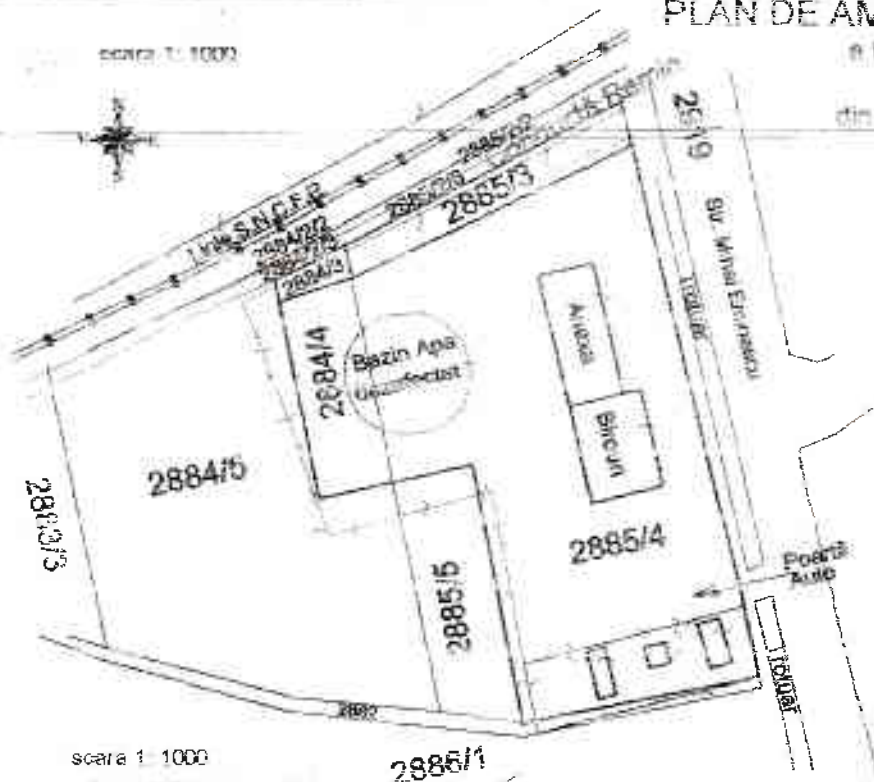
Vă rugăm transmiteți contractul sau confirmarea comenzii

[illegible]

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

in imobilul cuprins in CF 55 BAIA MARE
nr. topo 2884/5 2885/4
din localitatea BAIA MARE str. M. Eminescu

UAT Baia Mare
(IMOBIL - inbavlan)



32 478/ 24.07.2014
Oficiul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara
Maramures
PORUMB DUMITRU
consilier cadastral

Note:

Serveste pentru intabularea sentintei civile nr. 11059 Baia Mare, dosar nr. 11/182/2013.
Pe parcela top 2885/4, se gasesc urmatoarele supraedificate: Birou, anora - magazine, parte de la bazin apa uzinate
3 constructii pentru statia de pompe apa al com. Dumbravita
Foloseste sch. de dezr. 426/1994.

INAINTE DE DEZMEMBRARE				DUPA DEZMEMBRARE		
Nr. C.F.	Nr. topo	Suprafata ha mp	PROPRIETAR	Nr. Cart. adpau	Suprafata ha mp	PROPRIETAR
55	2884/4	- 288	Mihail Luchovic	28809	2884	Luchovic Mihail
	2885/4	- 2883	Mihail Luchovic		2885	Luchovic Mihail
TOTAL		- 2881	Mihail Luchovic		2881	Luchovic Mihail

Data
25.03.2014

Mihail Luchovic



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

Nr.cerere	54302
Ziua	27
Luna	11
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Baia Mare, Strada Mihai Eminescu

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	117009	Din acte: 2.631; Masurata: 2.631	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
32448 / 21.07.2014		
Hotarare judecatoreasca nr. Sentinta civila nr 11059/2013 pronuntata in dosar nr 11/182/2013, din 12.11.2013, emis de Judecatoria Baia Mare Sectia civila, documentatie cadastrala vizata sub nr 32448/21.07.2014 de OCPI Maramures		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin HOTARARE JUDECATOAREASCA, cota actuala 1 / 1	A1
1) LAZAR GAVRIL		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



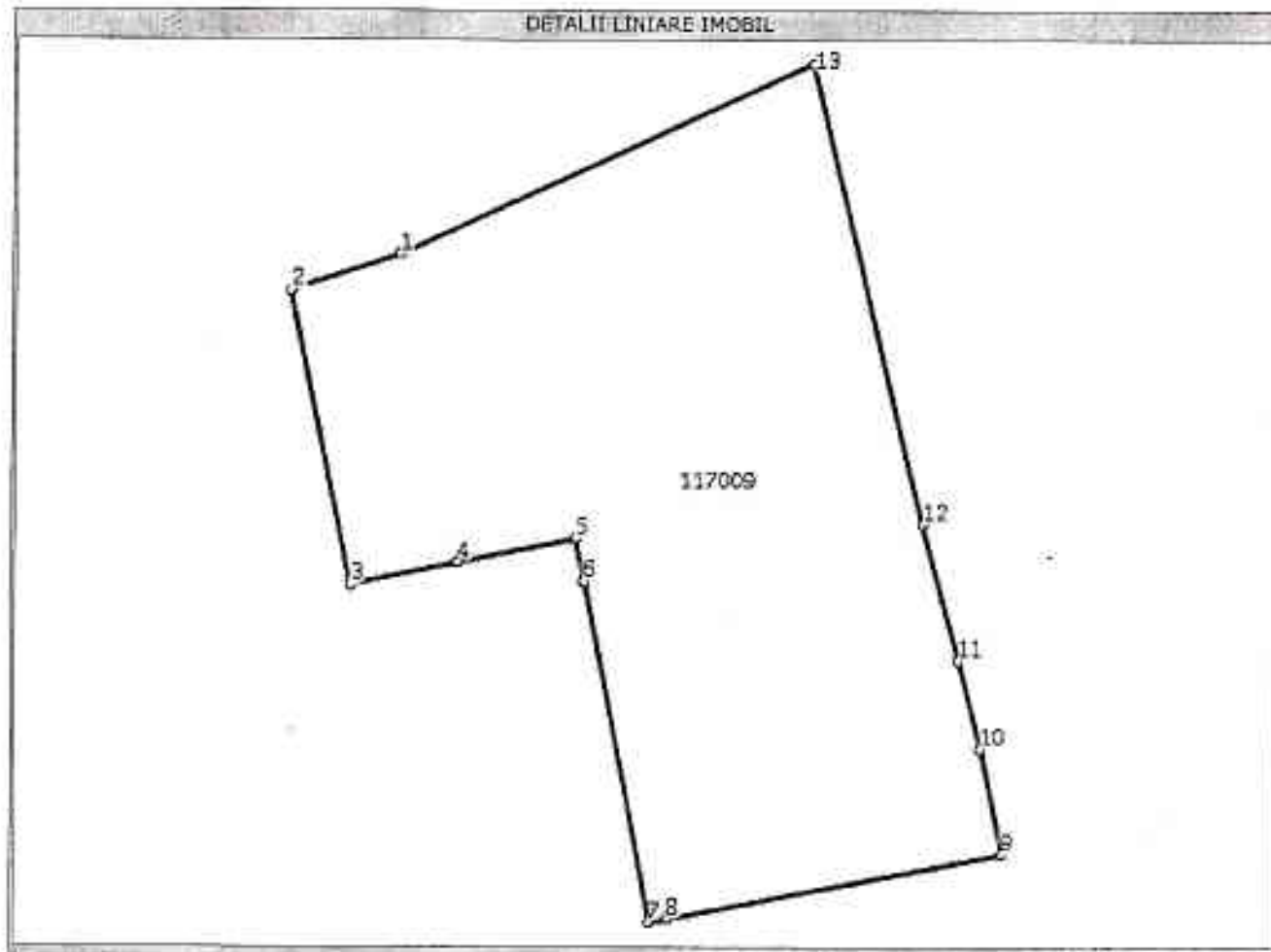
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Baia Mare, Strada Mihai Eminescu

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
117009	2.631	-

* Suprafata este determinata în planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din actul nr. 1 Masurata: 2.631	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	10,0
2	3	26,7
3	4	9,6
4	5	10,6
5	6	3,9
6	7	30,7
7	8	1,7
8	9	29,9
9	10	9,4
10	11	8,1
11	12	12,5
12	13	41,9

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
13	1	40,1

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funcara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funcara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. MMBM49022/27-11-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
27/11/2014

Asistent-registrator,
MARIANA STELA PURA

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătură)

(parafa și semnătură)

