

RAPORT DE EVALUARE **proprietate imobiliara TEREN**



*** in suprafata de 2139 mp, situat in ors. BAIA MARE, str. Cuza Voda, jud. MM**
*** inscris in CF116181 - BAIA MARE, partial din nr. topo 2708/947-L0T 2**

Beneficiar: Municipiul BAIA MARE

Cu sediul in BAIA MARE, str. G. SINCAI, NR.37., jud.
MARAMURES,

Executant: E.T. BALINT LEONTINA

Cu sediul in BAIA 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: 12.06.2015

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. C. Voda-zona

Grădinița nr.29, Jud. Maramureș

Valoarea de piață a proprietății : 763.195 ron (fara tva), echiv. cu 171.120 euro

Curs valutar la data evaluării 12.06.2015 4,46lei/Euro

Proprietatea este compusă din:

teren- în intravilan în suprafață de 2139 mp, situat în Baia Mare, înscris în CF-116181 Baia Mare, parțial din nr. topo 2708/947-LOT 2

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 cunoștință 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 | Anexe |

Abordările utilizate au fost: - abordarea prin comparație directă

Având în vedere tipul proprietății evaluate și analiza la CMBU, evaluatorul consideră că valoarea de piață prudentială a proprietății, valoarea obținută prin comparație directă și anume valoarea de 171.120 EUR(fara TVA), echivalent cu 763.195 RON la cursul mediu de 4,46 lei/euro stabilit de BNR, din data de 12.06.2015

Cu considerație,

Balint Leonina

Membbru titular ANEVAR, legitimitate nr.10479



CUPRINS

PARTEA I-INTRODUCERE

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

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

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport	pag. 6
2.2. Scopul evaluării	pag. 6
2.3. Identificarea clientului si destinatarului lucrării	pag. 6
2.4. Identificarea oricărui utilizator desemnat în afara de client	pag. 6
2.5. Precizarea utilizării desemnate	pag. 6
2.6. Identificarea proprietății evaluate	pag. 6
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat	pag. 6
2.8. Tipul de valoare si definiția acestuia	pag. 7
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii	pag. 7
2.10. Ipoteza specială	pag. 8
2.11. Ipoteze generale si condiții limitative	pag. 8
2.12. Modificări ale sferei misiunii de evaluare	pag. 9
2.13. Etape parcurse, surse de informații	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

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

PARTEA A IV-A ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	pag. 14
4.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit	pag. 15
4.3. Evaluarea terenului	pag. 15
4.3.1. Abordarea prin comparația directă	pag. 16
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 finală asupra valorii	pag. 21
4.5. Rezultatele evaluării	pag. 22
4.6. Estimarea perioadei de expunere pe piață	pag. 23
4.7. Calificările evaluatorului	pag. 23

LISTA ANEXE

ANEXA I Abordarea prin metoda comparațiilor directe	pag. 24
Plan de amplasament si delimitare a proprietății evaluate	
Extrase de carte funciara a proprietății	

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Proprietatea evaluată:

Imobil : teren intravilan compus din:
-teren- în intravilan în suprafața de 2139 mp, situat în Baia
Mare, înscris în CF116181- Baia Mare, parțial din nr.
cad. 2708/947/2-LOT 2

Tipul proprietății:

Proprietate imobiliară de tip teren cu destinație sociale,
înviatament, rezidențiale și mici prestări servicii

Proprietar:

Statul român, administrator
MUNICIPALITĂȚII BAIA MARE
MUNICIPALITĂȚII BAIA MARE

Client:
Scopul evaluării:

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare tip
rezidențial la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară
în luna Iunie 2015 în conformitate cu prevederile
Standardelor Internaționale de evaluare - ediția 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 12.06.2015

Rezultatele evaluării:

- abordarea prin comparație directă: 5.040 EURO

Valoarea recomandată:

763.195 RON , adică 171.120 EURO la cursul de 4,46 lei /
euro, stabilit de BNR la data de 8.06.2015

Executantul evaluării:

E.T. BALINT LEONTINA cu sediul în BAIA 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 construcțiilor și proprietăți imobiliare



PARTEA A II-A: IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI 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, amploarea 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 Iunie 2015, compusă din teren în proprietate amplasată în loc. Baia Mare, str. C. Voda. Proprietarul acestui imobil este Municipiul Baia Mare conform extrasului: CF116181- Baia Mare, nr. topo 2708/947-lot2 eliberat de ANCP MM, atașat în anexă.

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

GMB 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.3. Identificarea clientului și destinatarul evaluării

Clientul și destinatarul acestui raport de evaluare este MUNICIPIUL BAIAMARE

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 da dreptul de utilizare a acesteia. Evaluatorul nu va fi obligat în nici o circumstanță să ofere consultanță sau să depună marturie 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 destinații 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. C. Voda, în: Parcela este de forma poligonală. Dimensiunea maximă este de 82,4m care este perpendiculară pe str. C. Voda, iar perpendiculară este de în medie 26,0 m Accesul la imobil se poate face de pe str. C. Voda, direct. Terenul se învecinează la nord și sud cu str. C. Voda, la vest cu teren aparținând blocului de locuințe nr.8, la est cu teren aparținând Grădiniței nr. 29. Pe teren nu sunt construcții

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat.

Proprietatea este înscrisă în:

CF. 116181 - Baia Mare, Emitent : Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară MM

A. Foia de avere:

Nr cad. 2708/947

Descrierea imobilului : teren intravilan

Întinderea : 6770 mp din care se evaluează lotul 2 în suprafața de 2139 mp

B . Foia de proprietate

-Intabulare, drept de proprietate Statul Roman,

c. Foia de sarcini .

În raportul de evaluare se consideră ca proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini ca

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, tranzacționabil și neafectat de nici o altă sarcină decât cea specificată.

2.8. Tipul de valoare și definiția acesteia.În prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta

definită în Standartul 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 cunoștința 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:

In abordarea prin comparații directă se oferă o indicație asupra valorii proprietății

imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu

proprietatea supusă evaluării.

In abordarea pe baza de venit se oferă o indicație asupra valorii proprietății imobiliare

prin prima rentabilității pe care o reprezintă această proprietate, respectiv pe baza

veniturilor provenite din închiriere.

In abordarea prin costuri 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

Iunie 2015. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de

către evaluator este 12.06.2015

2.9 Data efectivă a opiniei asupra valorii:**-Data la care s-a făcut inspecția proprietății** a fost 3.06. 2015. Inspecția a fost făcută de

către ing. Balint Leontina în prezenta reprezentantului primăriei, d-nul Gligan Vasile . Au fost

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

2.11. Ipoteze generale și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.11.1 Ipoteze generale:

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și beneficiarului, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ⇒ Dreptul de proprietate este considerat valabil și markeabil;
- ⇒ Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „libera de sarcini”
- ⇒ Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților.
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neapărate ale proprietății, solului, sau structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu și-a asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selecției metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor brute și ale chiriilor brute percepute pe piață, care a făcut posibilă și adecvata aplicarea metodei de randament;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ⇒ Documentele prezentate (schite) sunt veridice, evaluatorul poate certifica exactitatea lor, evaluatorul a măsurat suprafețele înscrise în schite și le-a anexat la raportul de evaluare în scop informativ;

2.11.2 Condiții limitative:

- ⇒ Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări a dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciara de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;
- ⇒ La inspecția proprietății din data de 3.06.2015 a fost prezent reprezentantul primarului, d-nul Gligan Vasile. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspecția proprietății, au fost efectuate măsurători, fotografi și au fost

cerute date pentru întocmirea raportului de evaluare. Grantele proprietății evaluate au fost măsurate și confirmate cu informațiile furnizate de către beneficiar.

- ⇒ Documentele puse la dispoziție de către beneficiar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării, sunt: copii 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, 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 aceasta 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 consultanța sau să depună măruri în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatului;
- ⇒ 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 anexa 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 aparut modificări ale sferei misiunii de evaluare, nu au aparut 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: raman aceleasi cu cea enuntata, plata se face cash, in lei la data intocmirii contractului de tranzactionare.

Riscul evaluarii: Pentru evaluator si utilizator nu exista nici un risc cata vreme se pastreaza scopul pentru care a fost realizata evaluarea si care este in concordanta cu standardele. Daca va interveni o deviere de la IVS, atunci acea deviere trebuie identificata si justificata.

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 vanzătorilor**
- 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 schișelor 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, publicația GLASUL Maramureșului, 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

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

Evaluatorul nu acceptă 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 înca un interval de timp limitat după aceeași 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 aceeași 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.

Nepălată 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. C. Voda, în: Parcela este de forma poligonală. Dimensiunea maximă este de 82,40 m care este perpendiculară pe str. C. Voda iar perpendiculară este media de 26,0m. Terenul este în incintă, este amenajat, parțial este spațiu verde, parțial este utilizat pentru grădiniță, are împrejmuire.

3.1.2. Aspecte juridice – drept de proprietate

Proprietatea este înscrisă în:

CF. 116181-Baia Mare, Emitent : Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară MM

A. Foia de avere:

Nr topo: 117009

Descrierea imobilului : teren intravilan cu destinație curți-construcții
Înținderea : 6770 mp din care se evaluează 2139 mp

B . Foia de proprietate

Intabulare, drept de proprietate STATUL ROMÂN,

c. Foia 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, vecinătăți și cai de acces

Imobil compus din ocupat cu construcții amplasat în loc. Baia Mare, str. Cuza Voda, în: Accesul la imobil se poate face de pe str. C. Voda, direct. Terenul se învecinează la nord și sud cu str. C. Voda, la vest cu teren aparținând blocului de locuințe nr.8, la est cu teren aparținând Grădiniței nr. 29 . Pe teren nu sunt construcții

3.1.4 Dotare cu utilități a imobilului

Imobilul dispune de utilități branșate la grădiniță , atunci când va fi clădire pe teren se vor face și branșamentele separate
-rețea de alimentare cu energie electrică din zona
- Alimentarea cu apă și canalizare de la rețele existente în zona
- Alimentare cu gaz de la rețeaua de gaz existentă în zona

3.1.5.Descrierea proprietății

Parcela de teren are o suprafață totală de 6770 mp, de forma poligonală din care se va dezmembra o suprafață de 2139 mp care face obiectul evaluării. Accesul este asigurat de pe str. C. Voda

Trăsătura de relief a terenului: este teren relativ plan.

Proprietatea are parțial împrejmuire provizorie. Terenul nu este sistematizat.

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

La data inspecției nu au fost identificate bunuri mobile, care să fie evaluate în prezentul raport.

3.3. Date privind impozitele și taxele locale.

Localitatea Baia Mare are statut de oras, municipiul reședința de județ.

În cazul persoanelor juridice cuantumul impozitului este de 1,4% din valoarea contabilă iar pentru persoanele fizice se aplică 0, 1% din valoarea rezultată prin aplicarea prevederilor legale.

În general acest tip de proprietăți se tranzacționează către persoane juridice

3.4 Istoric despre proprietate și despre proprietăți similare

În zona nu se construiește, terenul evaluat este de tip "PLOMBA", pe toate părțile sunt construcții vechi, blocuri de locuit, școli generale, grădinițe. Pe partea de sud există o clădire pentru prestări servicii - garaje

Terenul a fost teren cu destinație curți construite, destinație care se pastrează. Frontul la strada este de 26,00ml

3.5. Analiza pieței imobiliare

3.5.1 Definirea pieței

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

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

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salarilor, numărul de locuri de muncă, sunt influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzii, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Căutarea și oferta de proprietăți imobiliare pot ținde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar acțiunile de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acestea fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața proprietăților de tip teren pentru construcții sociale, de afaceri sau prestări servicii piața a cărei limită geografică sunt zonele centrale și mediane ale localității Baia Mare, jud. MM

Preturile terenurilor expuse la vânzare sunt caracterizate de volatilitate crescută, cu un interval mare de prețuri oferite. În zona de analiză – zona în cartier de locuit din loc. Baia Mare, ofertele sunt cuprinse în intervalul

3.5.2 Descrierea piete

3.5.2.1. Generalități

Orasul municipiu Baia Mare este reședința a județului Maramureș.

Populația

Populația orasului este cca 115.000 locuitori și este în scădere.

Starea mediului:

Calitatea atmosferei este semnificativ identica 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 vale ai 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 vechinii instalațiilor utilizate.

Principalele surse de ape uzate din oras provin din :

- activități miniere – ape acide de mină și ape de la prepararea minierurilor.
- activități menajere și sociale – ape uzate fecaloid menajere.

Calitatea apelor de suprafață este reprezentată prin calitatea râului Sasar, 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 minierurilor neferoase.

3.5.2.2 Analiza pieței proprietății

Este vorba de un teren situat într-o zonă mediana a localității Baia Mare, pe str. Cuza Voda, care face legătura prin cartierul Decebal între strada Cosbuc și b-dul Decebal. Pe această stradă este circulație redusă și restricționată pentru autovehiculele de tonaj mare. În această zonă nu se află și proprietăți de terenuri particulare ocupate cu construcții ci numai câteva baterii de garaje cu destinație prestări servicii, restul clădirilor fiind rezidențiale, comerciale, sociale și de învecinătate. Având în vedere vecinătatea și suprafața relativ mare, se apreciază că terenul poate fi cu destinație de construcții sociale, de învecinătate sau construcții prestări servicii nepoluante

3.5.3 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață.

Într-un anumit interval de timp.

Pentru ca 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 clienții pe care o poate atrage).

Principali utilizatori ai unei asemenea proprietăți-teren pentru construcții industriale sunt persoanele fizice sau juridice. Aceștia își manifestă dorința de a achiziționa astfel de proprietăți tot mai puțin datorită

scaderii activității economice, astfel ca în loc sa achiziționeze, ofera la vanzare sau inchiriere si spațiile care le dețin având în vedere faptul ca numai costul de întreținere este foarte ridicat.

Din informațiile primite de la agențiile imobiliare si publicității rezultă faptul ca cel mai mare interes al cumpărătorilor este pentru terenuri mai mari, catre proprietăți situate la zone cu utilități minimum electrica si apa chiar din pui de adancime, vandute la pret mic. Pe aceste terenuri se încearca realizarea de protecție prin fonduri europene, singura soluție care ar revigora mediul de afaceri.

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

3.5.4 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite prețuri, pe o piața dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietăți libere în cartier terminat - în zona nu este foarte mare în principal datorită faptului ca zona a făcut parte dintr-un plan de sistematizare vechi, terenurile sunt aruncate pentru construcțiile din vecinătate, restul având destinații de parcare sau zone verzi.

Există puține oferte din partea unor proprietari-persoane juridice care au redus activitatea sau chiar au intrat în faliment, nu mai pot construi pe terenurile achiziționate sau sunt cu datorii la bănci si sunt executați de executorii judecătorești.

Proprietarii si agențiile imobiliare care dețin sau intermediază vanzarea pentru astfel de terenuri fac oferte si cu plăta în rate pentru imobilele care au fost multă vreme expuse pe piața.

De asemenea, persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de acest tip sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea prețului si de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de bransamente utilități ale acestora dar care nu le aduc un castig proportional cu investiția.

3.5.5 Echilibrul pieței

Comparând cererea existentă si potențială cu oferta actuală si 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 când se va ajunge la un echilibru între cerere si oferta pe piața terenurilor pentru construcții de tip industrial, rezidențial, afaceri. Factorii economici si politici pot influența într-un sens sau altul nivelul investițional imobiliar, inclusiv cel industrial, însă nu se întrevăde ca acest echilibru sa apară mai devreme de zece ani", susțin analiștii CBRE.

În prezent cererea de proprietăți terenuri pentru construcții este mică, puterea de cumpărare a firmelor în intrate pe declin economic este scăzută, nu se înregistrează multe tranzacții.

Problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare si rata dobanzii. Deoarece indicatorii financiari ai firmelor care sunt analizați la acordarea unui credit sunt negativi si în scădere, băncile acordă foarte puține credite, si acestea fiind de refinanțare.

În zona proprietății imobiliare subiect oferta există ceea ce duce la moderarea prețurilor.

Terenul analizat este situat la strada. Zonă analizată este zona de afaceri, rezidențială si prestări servicii. Pe raza localității, se află si proprietăți de terenuri particulare, si terenuri ale statului roman, administrate de Primărie pe care sunt construcții ale altor proprietari au concesionat terenul. Din acest motiv si dataoarea suprafeței mici se apreciază că terenul poate fi cu destinație de construcții pentru construcții sociale, de învătământ, mici prestări servicii conform PUG aprobat.

PARTEA A IV-ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1.Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Comportamentul pieței 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 rezonabilă, 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 (sa 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 ca 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 ține 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 întample 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 amplorarea 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 evaluatorii;
 - 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 urmata 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 caracteristicilor 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

Etapele 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 selecției unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redade 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 furnizează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

2. Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzații de piață nepărținitoare;
3. Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv preț pe hectar sau pe metru pătrat;

4. Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grădă 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 grădii 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;

5. 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, 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 prețul 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 ca 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; componentele non-imobiliare ale valorii. Întind cont de tipul proprietății evaluate, la aplicarea metodei comparației directe s-a utilizat analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Intrecut 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 OFFERTE și TRANZACȚII terenuri comparabile.

Terenul de evaluat

- Teren în loc. Baia Mare, zona str. Cuza Voda, în curte la grădinita nr. 29 din cart.

Decebal, în suprafață de 2139 m² având la strada latura de 26,0m

Teren de forma poligonală-aproximativ dreptunghi, lungimea maxima 82,40m. Terenul este construitibil în condiții bune, fiind fara restricții

În zona sunt toate utilitățile și sunt racordate la grădinita: electrica, apa, gaz.

Terenul este relativ plan, liber de construcții

În vecinătate sunt construcții de învânat, de comerț, de sanatare, rezidențiale, prestari servicii. Circulația pe strada este redusă

A. Teren Intravilan, BAIA MARECod anunt: XCI408
Locatie: BAIA MARE - intravilanTip oferta: 4 000euro/100mp
Suprafata: 4461 m²
Preț: 178500 EURPersoana contact: Rodica Chifor
Telefon: 0751-382.612
Data adaugarii: 16-12-2014**Alte informatii**

TEREN INDUSTRIAL. Patru parcele de vanzare pe drumul de centura EUROPA, punct de reper ITALSOFĂ, 1.S=4461mp, 2.S=8803mp, 3.S=5749mp, 4.S=5750mp, utilitati în vecinatate, preț 40 euro/mp.

B. Teren Intravilan, BAIA MARELocatie: BAIA MARE
Tip teren: Intravilan
Tip oferta: 6000euro/100mpSuprafata: 520 m²
Preț: 31.200 EUR
Persoana contact: corina
Telefon: 0744817945
Data adaugarii: 30.05.2015**Alte informatii**

Teren intravilan, pretabil pentru constructia de casa, zona foarte buna, spital TB, acces facil. Are toate utilitatile necesare: gaz, curent electric, apa.

C. Teren Intravilan, BAIA MARECod anunt: XC1435
Locatie: BAIA MARE
Tip teren: Intravilan
Tip oferta: 6 315euro/100mpSuprafata: 1900 m²
Preț: 120.000 EUR
Persoana contact: Rodica Chifor
Telefon: 0751382612
Data adaugarii: 12-03-2015**Alte informatii**

DOAR DOUA PARCELE RAMASE INTRO ZONA DE VIS SI LINISTE. Teren de vanzare în suprafata de 1800 mp și 1900 mp [preț 120.000 euro] zona PARC cu drum asfaltat proprietate privata, toate utilitatile pe teren, panorama.

Grila de calcul a valorii terenului este redată în ANEXA1 la raportul de evaluare.

Din analiza celor trei comparabile și a terenului analizat rezulta ca cea mai apropiata situatie este cea situata în zona Parc care are un preț de oferta de 63,15 euro/100mp, Pe aceasta parcela cu suprafata comparabila se poate dezvolta aproximativ acelasi fel de activitate. Parcela analizata are avantajul ca este situata în cartier, în zona sistematizata, având în vecinatatea imediata constructii cu destinatie apropiata de cea care urmeaza a fi data constructiilor care se vor realiza pe parcela.

4.3.2. Abordarea prin venit

Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcellarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Aceasta analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcellarea unui teren viran și amenajarea parcelor ca amplasamente pentru clădiri rezidențiale, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezulate (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 parcellare, 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 parcellare, construire și vânzare, costurile de parcellare, amenajare, construire și de finanțare, despre prețurile de vânzare ale parcelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite, ca și despre mărimea stimulentei dezvoltatorului imobiliar. Atunci când există date de piață relevante și suficiente, analiza parcellării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Terenul evaluat nu este suficient de mare încât să fie parcellat, astfel că 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. Aceasta 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. Aceasta 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, fara 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 nicodată 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: Aceasta tehnică se aplică atunci când: -se evaluează loturi de proprietăți rezidențiale unitărilor, în situația în care există multe tranzații cu loturi și cu proprietăți rezidențiale care fac posibilă comparația. Aceasta metodă fiind 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 tranzații, 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 rezidențiale. 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 ratei de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Acastă 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.

Acastă 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.

Urmatoarele condiții trebuie respectate:

Valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe.

Ventul 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 piață nu există suficiente informații pentru a utiliza această metodă.

Capitalizarea directă: capitalizarea ratei funciare

Procedura Rata de capitalizare derivată din piață se aplică ratei funciare a proprietății respective. Aplicabilitatea acestei metode 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 pieții 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 măsurată 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 = 171.120 Euro. Echivalent cu 763.195 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*

adekvată pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

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 ROMÂN în opinia evaluatorului de:

763.195 LEI (fara TVA) echivalent cu 171.120 EURO(fara TVA)

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

valoarea sunt:

➤ Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;

➤ Pretul de tranzactionare se va putea situa atat deasupra cat si sub valoarea opinata tinand seama

de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului,

caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete ale tranzactiei etc.)

➤ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la

cerintele legale;

➤ Pieseile desenate anexate si suprafetele luate in considerare pe parcursul raportului sunt valabile

doar in scop informativ si pentru atingerea scopului evaluarii, neputand fi utilizate in 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, diferite nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;
 - Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - Valoarea nu conține T.V.A.

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

4.6 Estimarea perioadei de expunere pe piață

Proprietatea evaluată este o proprietate rezidențială atractivă dar care va avea o expunere pe piață decăt de cca 6-8 luni .

4.7. Calificările evaluatorului

Evaluarea a fost întocmită de către ing. BALINT LEONTINA, membră ANEVAR în specializarile EI, EPI, EBM, expert tehnic judiciar în domeniul construcțiilor și proprietăți 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)		2,139	4,461	520	1,900
0	Preț oferta/vanzare (€/mp)		40	60	63
1	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-10%	-10%	-10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.00	-6.00	-6.32
2	PRET CORECTAT		36.00	54.00	56.84
	Drăpui de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
3	PRET CORECTAT		36.00	54.00	56.84
	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
4	PRET CORECTAT		36.00	54.00	56.84
	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
5	PRET CORECTAT		36.00	54.00	56.84
	Conditii de plata (data)	data evaluarii	16.12.2014	30.05.2015	12.03.2015
	Valoarea corectiei %		3%	0%	0%
6	PRET CORECTAT		37.08	54.00	56.84
	Localizare	Bala Mare, str. C.VODA, pe drumul de centura Europa, reper-valsă	zona sptial TBC	zona PARC	
	Valoarea corectiei %		20%	15%	15%
7	PRET CORECTAT		44.50	62.10	65.36
	Caracteristici fizice		7.42	8.10	8.53
	Valoarea corectiei %		10%	-10%	0%
8	PRET CORECTAT		48.95	55.89	65.36
	Destinatie (ut, terenului)	sociala, inv., rezid	industriale	rezidentiale	rezidentiale
	Valoarea corectiei %		20%	10%	11%
9	PRET CORECTAT		58.73	61.48	72.55
	Utilitati	racordate	la gard	la gard	la gard
	Valoarea corectiei %		5%	5%	5%
10	PRET CORECTAT		61.67	64.55	76.18
	Acces / deschidere	există acces si	există acces	există acces	există acces
	Valoarea corectiei %		5%	5%	5%
11	PRET CORECTAT		64.76	67.78	79.99
	Corectie totala bruta valorica		32.76	32.20	29.47
	Corectie totala bruta procentuala		82%	54%	47%
Valoare de plata totala		171.120 euro			
Valoare de plata totala		763.195 lei			

4,46lei/euro