

RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TEREN INTRAVILAN – 1.255 MP

Adresa:

Baia Mare, str. Rachetei nr. 3, jud.Maramures

Proprietar :

MUN. BAIA MARE – domeniu privat

Destinatar/Beneficiar: ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA A MUN.BAIA MARE

Data:

20 Octombrie 2015

- Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului -

1 Partea I - INTRODUCERE

Către:

ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA
Mun. Baia Mare – Serv. Patrimoniu
Data: 20 Octombrie 2015

Conform instrucţiunilor evaluării menţionate în acest raport, evaluatorul Pantis Marius Mircea a inspectat în teren şi realizat evaluarea următoarelor proprietăţi: "TEREN INTRAVILAN LIBER PENTRU DEZVOLTARE", situat în Baia Mare, str. Rachetei nr. 3 – cf. plan de amplasament şi delimitare anexat, jud. Maramures.

Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidenţială centrală a municipiului Baia Mare – cartierul Traian.

Conform documentaţiei cadastrale puse la dispoziţie (plan de amplasament şi delimitare întocmit de S.C. TOPO - EXPERT SRL), proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un teren în suprafaţă totală de 1.255 mp, ocupat parţial (cca. 25%) de o construcţie edificată pe acesta având destinaţia actuală de sediu ASSOC Baia Mare (Asociaţia Profesională Neguvernamentală de Asistenţă Socială). Potrivit extrasului C.F. nr. 118969-Baia Mare, construcţia este extratabulată la aceasta, astfel încât s-a evaluat terenul în ipoteza ca acesta este liber.

Evaluatorul nu a avut la dispoziţie un Certificat de Urbanism, dar având în vedere amplasarea şi vecinătăţile proprietăţii, am presupus ca utilizările admise sunt:

- ✓ zona de locuinţe colective (preponderent);
- ✓ spaţii comerciale, activităţi recreative (sala de sport, bazin olimpic, stadion rugby – în apropiere);

Potrivit documentaţiei cadastrale menţionate şi puse la dispoziţie (anexata prezentului raport şi considerată parte integrantă a acestuia), precum şi a extrasului C.F. eliberat în baza cererii nr. 37102 din 23.07.2015, imobilul este identificat în C.F. nr. 118969 – Baia Mare, nr. cad. 118969 (provenit din C.F. vechi nr. 2800 – Baia Mare, nr. topo 2737/311/4/21).

Terenul prezintă un **front stradal** de 71 ml la strada Rachetei (în forma de arc de cerc), o **forma** neregulată (aproximativ trapezoidală) şi o **topografie plană**.

Vecinătăţile proprietăţii subiect sunt :

- Nord: teren liber şi stadionul de rugby
- Sud: teren liber şi staţie LUK OIL
- Est: str. Rachetei, blocuri de locuinţe, bd. Unirii şi Catedrala Ortodoxa
- Vest: blocuri de locuinţe

Utilităţile existente la limita amplasamentului sunt: curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piaţă” a acestei proprietăţi imobiliare.

Data de referinţă a evaluării este 20 octombrie 2015. Cursul de schimb considerat este de 4,4182 RON/EUR.

Evaluatorul nu are niciun interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Drepturi asupra proprietății imobiliare.

plata (rotunjita):

- ✓ Valoarea nu este influențată de TVA, la baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015.



CUPRINS

1	PARTEA I - INTRODUCERE	2
1.1.	CERTIFICAREA VALORII	5
2	PARTEA II-A - PREMISELE EVALUĂRII	6
2.1.	MISIUNEA DE EVALUARE	6
2.2.	DATA EVALUĂRII	6
2.3.	DATA INSPECȚIEI	7
2.4.	MONEDA RAPORTULUI	7
2.5.	INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	7
2.6.	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	7
2.7.	CLAUZA DE NEPUBLICARE	7
2.8.	IPOTEZE GENERALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	8
3	PARTEA A III -A - PREZENTAREA DATELOR	10
3.1.	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.	10
3.2.	SITUAȚIA JURIDICĂ	10
3.3.	AMPLASAREA TERENULUI	10
3.4.	ACCESUL	13
3.5.	UTILITĂȚI	13
3.6.	TOPOGRAFIE	13
3.7.	VECINĂTĂȚI	13
3.8.	REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC ȘI TEHNIC	13
3.9.	RESTRIȚII DE UTILIZARE	13
3.10.	DATE DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	13
4	PARTEA A IV -A - ANALIZA DATELOR	14
4.1.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	14
4.2.	EVALUAREA TERENULUI	15
4.3.	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI	19
5	PARTEA V - ANEXE	20
5.1.	FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	21
5.2.	EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	23
5.3.	DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	23

ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1.1. CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio 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 și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare ANEVAR 2015 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Am respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către Marius Pantis în data de 19.10.2015.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Marius Pantis – evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



2 Partea II-a – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Misiunea de evaluare

Subiectul evaluării: proprietatea imobiliară "TEREN INTRAVILAN LIBER PENTRU DEZVOLTARE" situată în Baia Mare, str. Rachetei nr. 3, jud. Maramures.

Conform documentației cadastrale anexate, proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un teren cu suprafața de 1.255 mp, cu nr. cad. 118969.

Scopul evaluării: estimarea "valorii de piață" a proprietății descrise anterior

Drepturi de proprietate:

S-a evaluat întreg dreptul de proprietate al mun. Baia Mare asupra proprietății imobiliare evaluate.

Evaluatorul a avut la dispoziție un plan de amplasament și delimitare, din care s-au extras datele mai sus prezentate (anexat prezentului raport și considerate parte integrantă).

Standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
SEV 102 – Implementare
SEV 103 – Raportarea evaluării
SEV 103 – Raportare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
SEV 400 - Verificarea evaluărilor

Definiția valorii:

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform IVS – Cadrul 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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Sfera evaluării:

este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare. Evaluatorul a analizat piața specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.

Clienț/Destinatari/Beneficiar: ADMINISTRAȚIA PUBLICA LOCALA
Mun. Baia Mare – Serv. Patrimoniu

2.2. Data evaluării

Data de referință a evaluării este 20 octombrie 2015, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în partea a 2-a a lunii octombrie 2015.

2.3. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată de către Marius Pantis în data de 19.10.2015, neînsoțit. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza documentației cadastrale puse la dispoziție de către client, prin d-nul ing. Paul Pacurar – inspector superior.

2.4. Moneda raportului

Valoarea este exprimată în EUR și LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul de schimb considerat este de 4,4182 LEI/EUR.

2.5. Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:
 - Date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren, docum. cadastrală (plan de amplasament și delimitare întocmit de S.C. "Topo Expert" SRL – document anexat prezentului raport de evaluare și considerate parte integrantă a acestuia)
 - Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară
 - Gradul de utilizare și modul de exploatare al terenului
 - Istoricul proprietății
 - Scopul evaluării
- B. Informații la care are acces evaluatorul
 - Date privind piața imobiliară locală
 - Baza de date a evaluatorului
 - Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
 - Informații existente pe site-uri specializate;
 - Ziare locale;
 - Standarde de evaluare ANEVAR 2015
 - Bibliografie de specialitate.

2.6. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul clientului – d-nul Pacurar Paul, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. În conformitate cu standardele din Romania 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 ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat anterior. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

2.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

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:

Ipoteze și ipoteze speciale:

- Evaluatorul a identificat proprietatea neînsoțită, locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi astfel de restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a

- le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Se presupune utilizarea terenului și a imbușcărilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selecției metodei de evaluare utilizate și a modalității de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

Ipoteze speciale:

- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nicio altă scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (plan de amplasament și delimitare); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documente.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la 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 scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

3 Partea a III-a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății.

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și realizat evaluarea următoarei proprietăți: "TEREN INTRAVILAN LIBER PENTRU DEZVOLTARE" situat în Baia Mare, str. Rachetei nr. 3, jud. Maramures.

3.2. Situația juridică

Conform extrasului C.F pus la dispoziție, proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un teren liber în suprafața totală de 1.255 mp, ocupat parțial (cca. 25%) de o construcție extratabulara (sediu ASSOC Baia Mare), neevaluată. În lipsa unui certificat de urbanism, am presupus datorită amplasării și vecinătăților acestuia, ca terenul este constructibil, fără restricții deosebite.

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

3.3. Amplasarea terenului

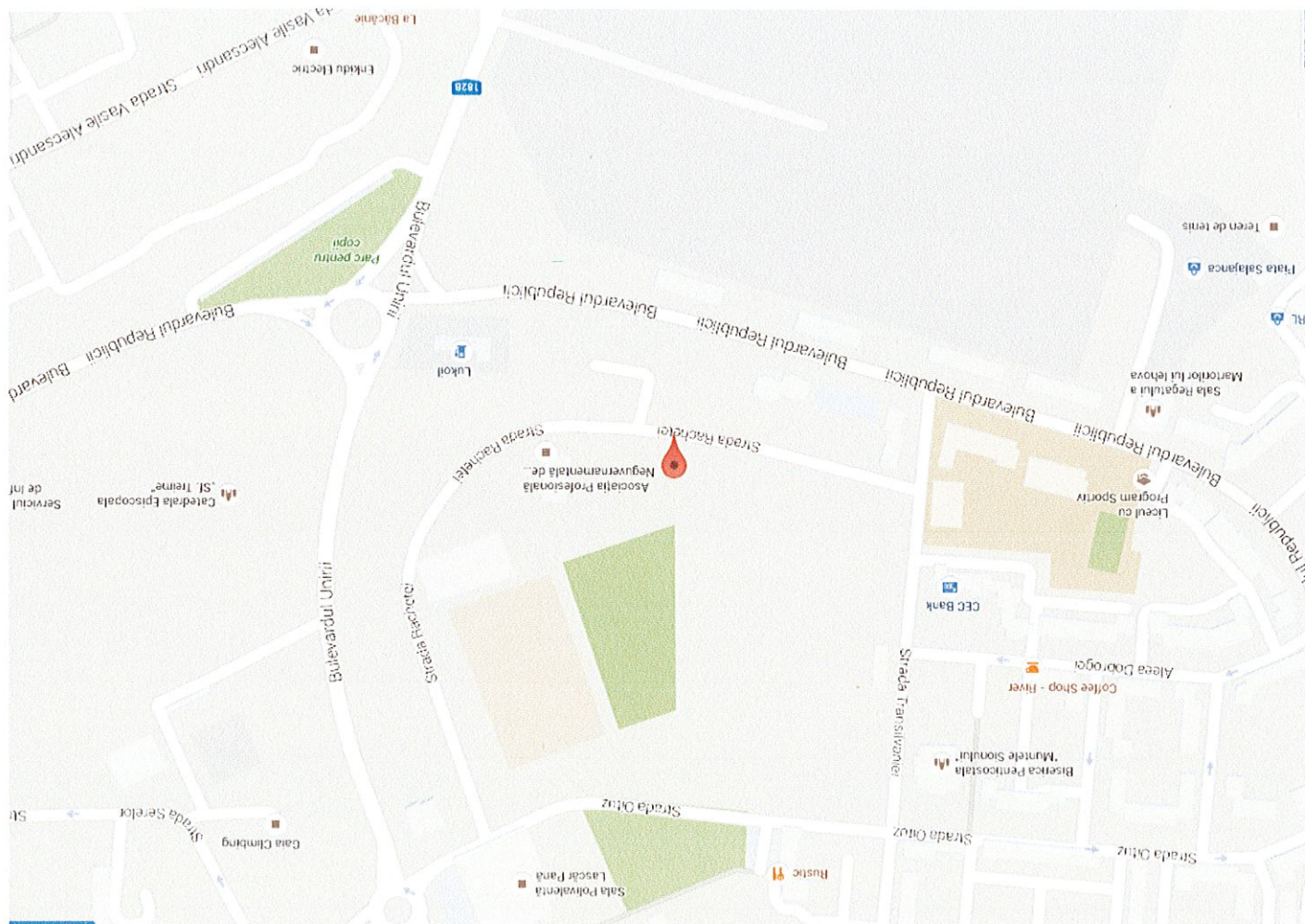
Proprietatea este amplasată în municipiul Baia Mare, cartierul Traian, o zonă rezidențială centrală, lângă stadionul de rugby și terenul de atletism.

Terenul este încadrat de strada Rachetei (FS = 71 ml) și alte parcele de teren liber. În imediata apropiere se găsesc proprietăți rezidențiale de tip "Blocuri P+4E", Sala Sporturilor, terenul de rugby, Liceul Sportiv..

Localizarea proprietății:

Cu ocazia inspecției la fața locului, am identificat terenul pe baza documentației cadastrale furnizate de client și a adresei postale.





3.4. Accesul

Accesul se asigură facil și se realizează din strada Rachetei.

3.5. Utilități

Utilitățile existente la limita amplasamentului sunt: curent, apă, gaz metan, canalizare.

3.6. Topografie

Terenul are o **formă** neregulată (aproximativ trapezoidală) și o topografie **plană**, fără impedimente de relief care ar putea afecta integritatea acestuia.

3.7. Vecinătăți

Vecinătățile proprietății subiect sunt de tip teren liber. În imediata vecinătate se găsesc blocuri de locuințe cu P+4E construite în anii '80, Liceul Sportiv, Stadionul de Rugby, terenul de atletism, Sala Sporturilor.

3.8. Regimul juridic , economic și tehnic

Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de Urbanism, dar având în vedere amplasarea și vecinătățile terenului s-a presupus ca terenul evaluat este constructibil, fără restricții deosebite. Utilitățile admise pot fi: rezidențial, comercial, cultural-sportiv.

3.9. Restricții de utilizare

Nu se cunosc.

3.10. Date despre piața imobiliară specifică

- Studiu de vandabilitate (Analiza pieței imobiliare)

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip teren liber, situată într-o zonă rezidențială centrală – cartierul Traian. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și având aceeași destinație.

- Analiza cererii

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară. Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Scăderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun,

utilități etc.) existând în continuare cerere, chiar dacă mai redusă. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea pentru proprietăți de tipul celei subiect este în principal manifestată din partea investitorilor care doresc să dezvolte proprietăți imobiliare cu diferite destinații. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

▪ Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenurile din zona centrală a mun. Baia Mare sau similar. La aceasta data oferta este redusă, fiind greu de găsit terenuri libere în acest perimetru, din acest motiv prețurile de ofertare/tranzacționare se mențin la un nivel ridicat (peste media pieței).

Oferta pentru terenuri diferă mult în funcție de amplasarea acestuia, de vecinătăți, suprafețe, front la drum sistematizat superior, acces, utilități.

▪ Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

Proprietatea evaluată reprezintă un caz particular datorită amplasării centrale, într-o zonă cu oferta restransă, terenurile libere fiind greu de găsit. Din acest motiv oferta este redusă și cererea ridicată.

4 Partea a IV-a – ANALIZA DATELOR

4.1. Cea mai bună utilizare

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 în capitolele următoare ale lucrării.

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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U., aceasta abordează:

- este permisibilitate legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Ținând cont de amplasarea și vecinătățile imediat apropiate proprietății subiect, de suprafața acestuia, de regimul de înălțime admis în zonă, cea mai bună utilizare a terenului este cea de teren liber construitibil – destinat construcțiilor de tip "Bloc de locuințe".

4.2. Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzătorilor, alocarea, extracția, parcellarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcellarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea terenului sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:		Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
	0	1		A	B	C
	Tipul comparabilei	Drepturi de proprietate	transmise:	integral	integral	integral
2	Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
3	Condiții de finanțare	normale	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fără	fără	fără
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Baia Mare, str. Rachetei nr. 3 (cf. plan de amplasam+delim.)	str. Dr. V. Babes zona Sp. TBC	zona str. V. Alecsandri - Marinariilor	str. Granicentilor	
8	Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp):	1.255	1.400	800	1.020	
10	Forma, raport front / adancime:	forma neregulată	forma regulată	forma regulată	forma regulată	
11	Front stradal (ml) - aprox :	71	31	15	21	
12	Topografie:	plan	plan	plan	plan	
13	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / nu	
14	Zonare:	rezidențial, comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	
15	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	
	Pret total (EURO)		78.400	96.000	102.000	
	Pret / mp (EURO)		56	120	100	

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Identificare	data	Suprafața [mp]	PREȚ VÂNZARE EUR	Preț/ de Vânzare (EUR/mp) - criteriu de comparație
Proprietatea	subiect				
Comparabila A	str. Dr. V. Babes zona Sp. TBC	prezent	1.400	78.400	€ 56,00
Comparabila B	zona str. V. Alecsandri - Marinarilor	prezent	800	96.000	€ 120,00
Comparabila C	str. Granicentilor	prezent	1.020	102.000	€ 100,00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila					
Corectie unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru tipul comparabilei					
Preț de vânzare corectat					
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Dreptul de proprietate transmise					
Corectia unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru Dreptul de proprietate					
Preț corectat (EUR/mp)					
RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici					
Corectia unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici					
Preț corectat (EUR/mp)					
CONDIIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare					
Corectia unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru finanțare					
Preț corectat (EUR/mp)					
CONDIIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare					
Corectia unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru condiții de vânzare					
Preț corectat (EUR/mp)					
CHELTUIELI IMEDIAT DUPEA CUMPARARE					
cheltuieli imediat dupa cumparare					
Corectie unitara sau procentuala					
corectie totala pentru cheltuieli					
Preț corectat (Eur/mp)					
CONDIIȚII DE PLATĂ					
Condiții ale plății					
Corectia unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru condiții ale plății					
Preț corectat (EUR/mp)					

LOCALIZARE	Localizare	Corecția unitară sau procentuală	Preț corectat (EUR/mp)	CARACTERISTICI FIZICE	1.255	Corecția unitară sau procentuală	Maritime (dimensiune) și forma	71,00	Front stradal - deschidere la fațada	Corecția unitară sau procentuală	Corecția totală pentru formă și dimensiuni	Topografie	Corecția unitară sau procentuală	Corecția totală pentru topografie (planeitate)	Preț corectat (EUR/mp)	UTILITĂȚI DISPONIBILE	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	Corecție unitară sau procentuală	Corecția totală pentru utilități disponibile	Preț corectat (EUR/mp)	ZONAREA	Zona - destinația legală permisă	rezidențial, comercial	rezidențial	5,0%	€ 3,33	€ 6,53	€ 6,21	5,0%	Corecție unitară sau procentuală	Corecția totală pentru zonare	Preț corectat (EUR/mp)	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	Cea mai bună utilizare	Corecție unitară sau procentuală	Corecția totală pentru Cea mai bună utilizare	Preț corectat	Preț corectat (Eur/mp)	Corecția totală netă	(absolut)	€ 19,45	€ 29,21	27%	€ 40,41	44,9%	Corecția totală brută	Suprafața (mp)	Opinie / mp	Valoare estimată EURO	Valoare RON	Curs valutar	Data evaluării	20-Oct-2015
																																																					4,4182
																																																					759.900
																																																					172.000
																																																					€ 137
																																																					1.255
																																																					Corecția totală brută
																																																					Corecția totală netă
																																																					Preț corectat (Eur/mp)
																																																					Corecția totală pentru Cea mai bună utilizare
Preț corectat																																																					
Corecția unitară sau procentuală																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					
Corecția totală pentru zonare																																																					
Preț corectat (EUR/mp)																																																					
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE																																																					
Cea mai bună utilizare																																																					
Corecție unitară sau procentuală																																																					

$V_p = 172.000 \text{ EUR echivalent a } 759.900 \text{ lei, pt. } 1 \text{ EUR} = 4,4182 \text{ lei (} 137 \text{ EUR/mp)}$

4.2.2 Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținută următoarea valoare:

Abordarea prin piață $V_{comp} = 759.900 \text{ LEI (} 172.000 \text{ EUR)}$

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este:

- Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind valoarea corectată a terenului comparabil B, deoarece terenul B i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.
- Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:
 - au fost corectate prețurile ofertelor negociabile (-10 %);
 - Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare corecții;
 - Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare corecții;
 - Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare corecții;
 - Condiții de piață:
 - nu au fost necesare corecții;
 - Localizare:
 - S-au aplicat corecții pozitive pt. amplasare mai nefavorabilă tuturor comparabililor (20% / 10% / 20%);
 - Caracteristici fizice: mărime și formă
 - Nu au fost necesare corecții;
 - Caracteristici fizice: front stradal
 - s-au aplicat corecții pozitive de 10% tuturor comparabililor pt. un raport FS / suprafața mai nefavorabil;
 - Caracteristici fizice : topografie
 - nu au fost necesare corecții;
 - Utilități disponibile
 - nu au fost necesare corecții;
 - Zonare
 - S-au aplicat corecții pozitive de 5% tuturor comparabililor pt. zonare "rezidențial" fata de proprietatea subiect "rezidențial+comercial";
 - CMBU
 - nu au fost necesare corecții

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

Vp = 759.900 LEI (echivalent a 172.000 EUR) – 137 EUR/mp

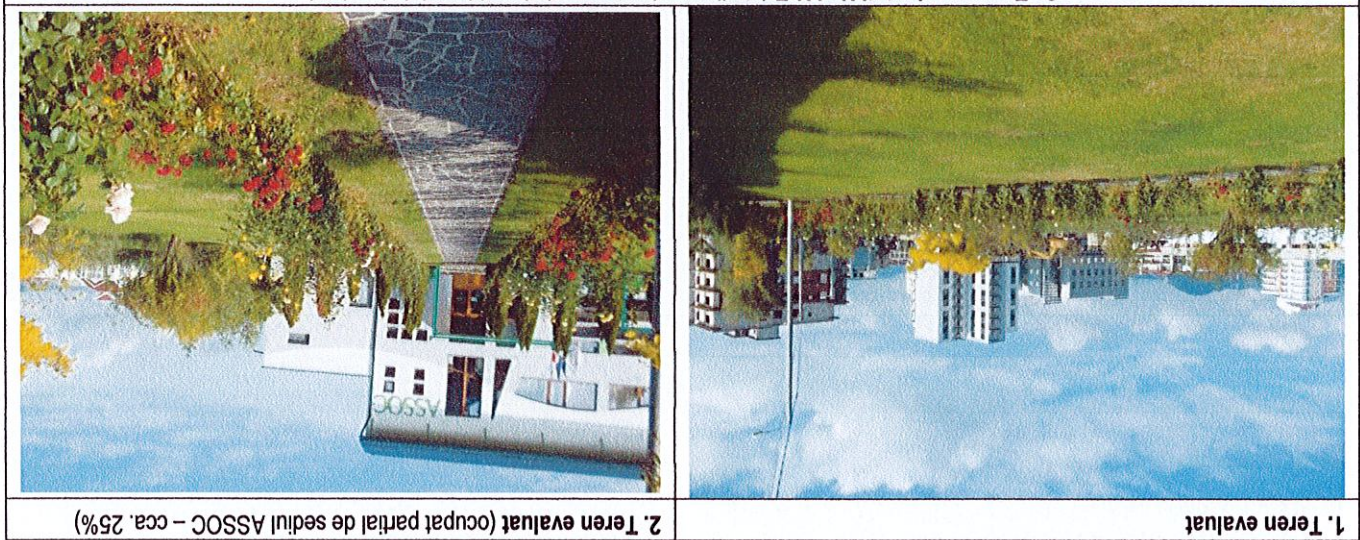
- ✓ Valoarea nu este influențată de TVA, la baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă, valoarea este o predicție;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5. PARTEA V - ANEXE

- 5.1 Fotografii ale proprietății
- 5.2 Extrase privind oferte de pe piața imobiliară
- 5.3 Documente ale proprietății

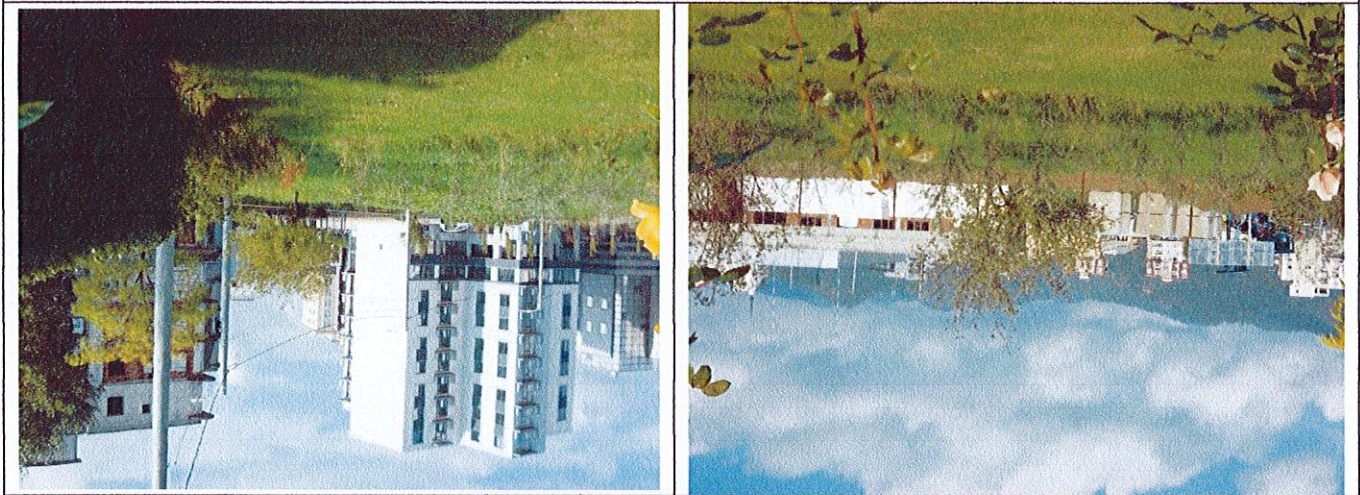


5.1 Fotografii ale proprietății

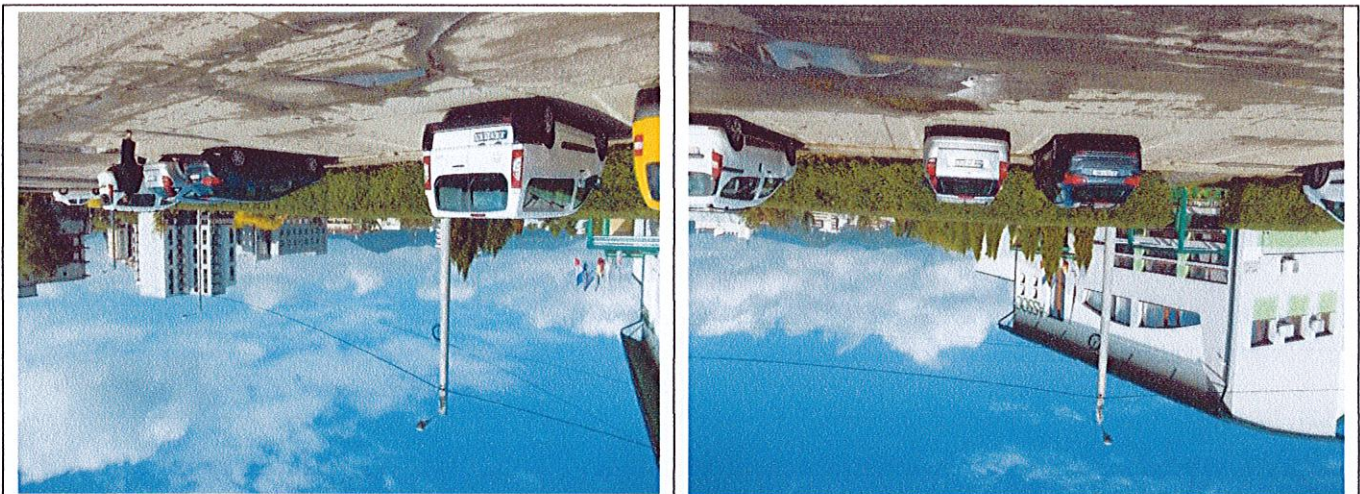


1. Teren evaluat

2. Teren evaluat (ocupat parțial de sediul ASSOC – cca. 25%)



3. Teren, vecinătăți N și N-E (stadión rugby, teren atletism, blocuri de locuințe)



4. Vecinătăți S - acces din strada Rachetei, parcare



5.2 Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Comparabila 1

<http://olx.ro/oferta/teren-deosebit-zona-victor-babes-cartier-sasar-ID2SKht.html#41f984c92b>

Teren Deosebit zona Victor Babes cartier Sasar

Baia Mare, judet Maramures Adaugat La 17:09, 18 Octombrie 2015, Numar anunt: 42600291

5 600 €

Salveaza ca favorit

0759 032 992

Vezi pe harta

Pe site din nov 2011

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

teren deosebit pt pretentiosi jos la V babes zona Tbc cu verdeata multa brazii salcii, front 31 m suprafata de 14 ari parcelabil in doua parcele a cite 7 ari curent apa gaz canalizare pe teren drum asfalt izvor apa zona foarte linistita de vile, terenul a fost cumparat mult mai scump si are PUD si PUZ APROBAT D+P+2+M dar se poate construi si P+1+M pret 5600 euro/ar

Ofert de Proprietar Intravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata 1 400 m²

Comparabila 2

<http://oix.ro/oferta/teren-zona-centrala-ID45Aq2.html#72add44dc43>

Teren zona centrala

Baia Mare, Judet Maramures

Postat de pe telefon La 22.11. 1 Octombrie 2015.

Numar anunt: 60436982

Imi place Distribuie 0

Vezi pe harta
Baia Mare, Judet Maramures

12 000 €

Trimite mesaj

(075) 470-6040

Teren zona centrală, strada Vasile Alecsandri, cu intrare de pe str. Marinarii, vand între 5 - 8 ani!, pret 12.000€ /Ar. negociabil, terenul are gard nou din lemn.. Baia Mare

Proprietar

Suprafata

800 m²

Ofert de

mirela

Anunţurile utilizatorului

Pe site din nov 2012

[Tipăresc](#)

[Salvează ca favorit](#)

[Modifică](#)

Comparabila 3

<http://olx.ro/oferta/urgent-vand-teren-intravilan-str-granicerilor-ID4Bis.html#13d7306b98>

Urgent Vand Teren Intravilan Str. Granicerilor
 Baia Mare, judet Maramures Adaugat La 15:39, 15 Octombrie 2015, Numar anunt: 63538620

10 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0754 281 391

Vezi pe harta Baia Mare, judet Maramures

Ardelean Ioan
 Pe site din iul 2015
 Anunturile utilizatorului
 Salveaza ca favorit
 Tipareste
 Modifica
 Raporteaza

Ofert de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata

1 020 m²

URGENT!!!
 Vand teren intravilan de 10 ani si 20 m2
 Situat pe Str. Granicerilor
 Pret : 10 000 €/ar
 +Utilitati
 +Acces la strada



5.3 Acte ale proprietatii (documentatie cadastrala)

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARA-MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

ANCP
AGENZIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

TEREN intravilan
Adresa: Baia Mare, Strada Rachetei, nr. 3

| | | |
|---------------|-----------------|------------------------|
| Nr. cadastral | Suprafață* (mp) | Observatii / Referinte |
| AI 118969 | 1.255 | |

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

| | | |
|-------|-------|-------|
| 37102 | 37102 | 37102 |
| 25.06 | 23 | 23 |
| Luna | 07 | 07 |
| Anul | 2015 | 2015 |

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrisori privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale

| | |
|--|--|
| 37102 / 23.07.2015 | Observatii / Referinte |
| Act administrativ nr. Hotărârea de Consiliu Local nr. 279, din 11.06.2015, emis de Primăria Municipiului Baia Mare | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 |
| AI | |

1) MUNICIPIUL BAIA MARE, CIF: 3627692, domeniul privat

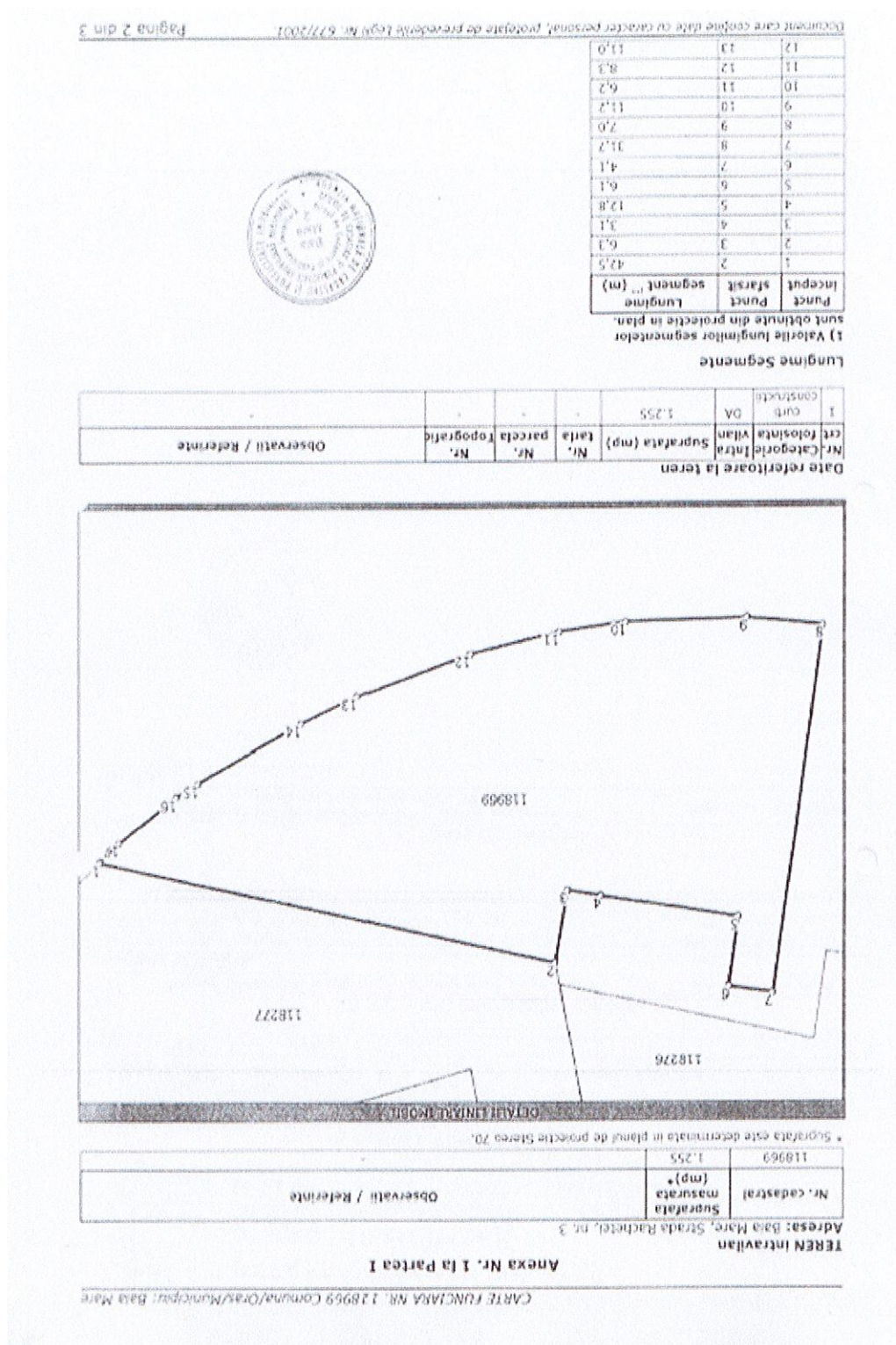
C. Partea III. SARCINI

Inscrisori privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini

| |
|------------------------|
| Observatii / Referinte |
|------------------------|

NU SUNT







Principal
Asistente Social
DORA IRABANA STELA

Data elaboration:

Date solution: 27/08/2015

Asistent-registrator,
MARIANA STELA PURA

References

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea fundare originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care s-a obținut dreptul real precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat taxatul de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

.. Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.

| | | | | |
|----------------|----------------|----|----|------|
| Point
inset | Point
inset | 13 | 14 | 5.6 |
| | | 14 | 15 | 10.7 |
| | | 15 | 16 | 2.3 |
| | | 16 | 17 | 6.5 |
| | | 17 | 1 | 2.5 |

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Lungime Segmente

CARTE FUNCIARĂ NR. 118969 Comuna/Draș/Municipiu: Bala Mare

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

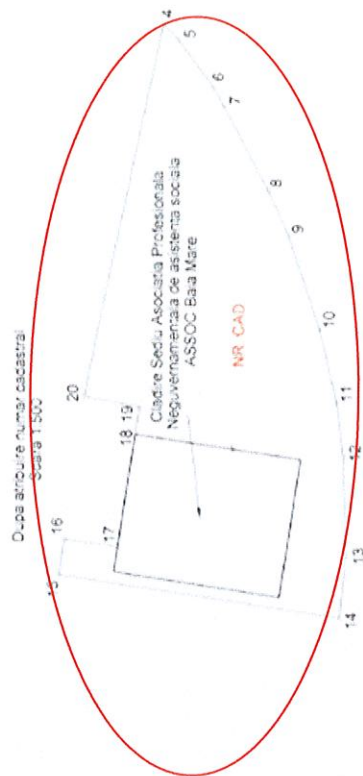
a imobilului cuprins in C.F. 2800 - Baia Mare

Nr. topo. 2737/3114/2,
UAT BAIA MARE

INTRAVILAN
1 corp de proprietate

Adresa mun. Baia Mare str. Racetelor, Jud. Maramures

Scara 1:2500



Documentatia cadastrala serveste la obtinerea Hotarârii de Consiliu Local

| INAINTE DE DEZMEMBRARE | | | | DUPA DEZMEMBRARE | | | |
|------------------------|-----------------|--------------|------|------------------|--------------|------|----------------------|
| Nr. C.F. | Nr. topografice | Suprafata ha | mp | Nr. topografice | Suprafata ha | mp | PROPRIETARI |
| 2800 | 2737/3114/2 | 2 | 5654 | 2737/3114/2.1 | - | 1255 | MUNICIPIUL BAIA MARE |
| | | | | 2737/3114/2.2 | 2 | 4399 | STATUL ROMAN |
| TOTAL | | | | 2 | 5654 | 2 | 5654 |

| DUPA ATRIBUIRE NUMAR CADASTRAL | | | | NOTA | |
|--------------------------------|--------------|----------------------|---------|--------------|--|
| Nr. topografice componente | Suprafata mp | PROPRIETAR | Nr. CAD | Suprafata mp | |
| 2737/3114/2.1 | 1255 | MUNICIPIUL BAIA MARE | | 1255 | Pe acest numar cadastral se gaseste constructia Cladire Sediul Asociatia Profesionala Neguvernamentala de asistenta sociala ASOC Baia Mare |

Data 07.05.2015

Executant

SOLICITANT EXPERT SRL

Str. Racetelor, Baia Mare, Jud. Maramures

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Proiectant: Vasile Alexandru

Scara 1:2000

