

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 131/2016

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

**TEREN LIBER INTRAVILAN
PENTRU DEZVOLTARE – 710 MP**

Adresa: Baia Mare, str. Victoriei F.N, jud.Maramureș

Proprietar : MUN. BAIA MARE – domeniu privat

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

Data: 07 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 -
Raport de Evaluare "TEREN LIBER PENTRU DEZVOLTARE – 710 MP ", Baia Mare, str. Victoriei F.N, jud.Maramures

1 Partea I - INTRODUCERE

Către:

ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA

Mun. Baia Mare – Serv. Patrimoniu

Data: 07 Octombrie 2015

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul Pantis Marius Mircea a inspectat în teren și realizat evaluarea următoarei proprietăți: „TEREN INTRAVILAN LIBER PENTRU DEZVOLTARE“, situat în Baia Mare, str. Victoriei F.N – cf. docum. cadastrale, jud. Maramures.

Proprietatea este amplasată într-o zona rezidentiala periferica a municipiul Baia Mare – cartierul Valea Borcutului.

Conform extrasului de carte funciară cu nr. 116371-Baia Mare, proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un teren liber cu suprafața de 710 mp, cu nr. cadastral: 116371.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de Urbanism, dar având în vedere amplasarea și vecinătățile proprietății, am presupus ca utilizările admise sunt:

- ✓ zona de locuințe individuale (preponderent) și colective;
- ✓ spații comerciale, producție-depozitare, reprezentare sau prestări servicii;

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară cu nr. 116371-Baia Mare eliberat în baza cererii nr. 31899 din 24.06..2015, din care s-au extras datele mai sus prezentate – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă a acestuia. De asemenea am mai avut la dispoziție un plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramures sub nr. 7705 din 19.12.2014.

Terenul prezintă un **front stradal** de 59,3 ml la strada Victoriei, o **forma** neregulată (aproximativ trapezoidală) și o topografie **plană**.

Vecinătățile proprietății subiect sunt :

- o Nord: strada Victoriei și Pepiniera Ocolului Silvic (peste drum)
- o Sud: teren liber și sediul APIA
- o Est: teren liber
- o Vest: drumul secundar de acces către sediul APIA

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

Mentionez ca terenul evaluat este traversat de o linie aeriana de curent de joasă tensiune care restricționează în mod semnificativ o eventuală construcție viitoare (situație în care apreciez obligatorie mutarea unuia dintre stâlpii de curent pe un aliniament deplasat în spate cu câțiva metri față de strada Victoriei – un cost estimativ de min. 1.000 EUR, cf. inform. Electrica S.A).

Raport de Evaluare "TEREN LIBER PENTRU DEZVOLTARE – 710 MP", Baia Mare, str. Victoriei F.N, jud.Maramures

Amplasarea unei constructii viitoare mai este afectata si de reseaua de canalizare care strabate parcela de teren pe intreaga ei lungime, paralela cu strada Victoriei, la cca. 1,5 m distanta de drum, rezultand astfel o pierdere de cca. 1,5 m x 59,3 m = 89 mp).

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a acestei proprietăți imobiliare.

Data de referință a evaluării este 07 octombrie 2015. Cursul de schimb considerat este de 4,4161 RON/1EUR .

Inspekția proprietății a fost realizată de către Marius Pantis în data de 06.10.2015.

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

În estimările realizate, evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor ANEVAR 2015: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Implementare , SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

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

Vp = 44.161 LEI (echivalent a 10.000 EUR) – 14 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 tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectiva; 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.

PRECIZEZ CA IN CALCULUL EFECTIV AL VALORII DE PIATA, AM LUAT IN CONSIDERARE O SUPRAFATA DE 621 MP (MAI MICA CU 89 MP DATORITA RESTRICTIEI CAUZATE DE RESEAUA DE CANALIZARE), IAR DIN VALOAREA FINALA ASTFEL REZULTATA AM SCAZUT 1.000 EUR (CONTRAVALOAREA MUTARII UNUI STALP DE CURENT CE RESTRICTIONEAZA DEASEMENEA AMPLASAREA UNEI EVENTUALE CONSTRUCTII).