



SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F. RO 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963

Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@rdsmail.ro

Membră în "Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR"

Partener al "Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști - ASTEVALPRO S.A."

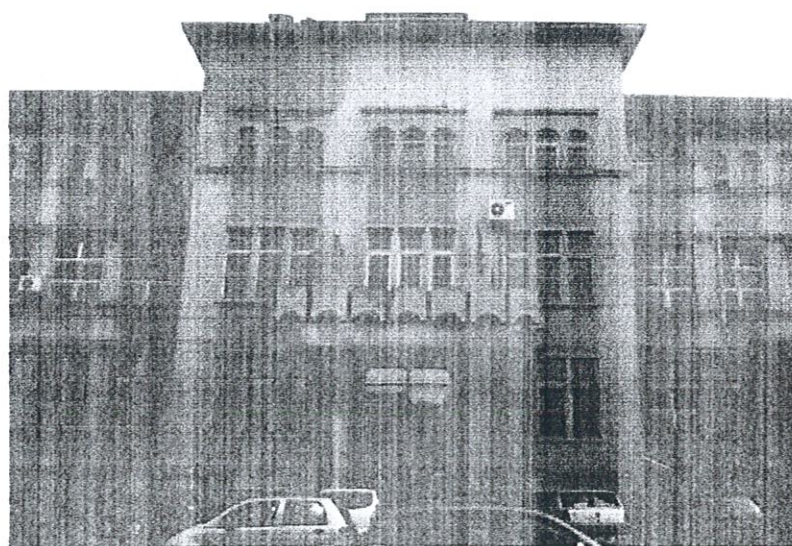
Înregistrată și autorizată de CNVM

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

ACTIVE C.N.M.P.N. REMIN S.A. BAIA MARE

SEDIU REMIN CONSTRUCȚII ȘI TEREN



**SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE,
PIAȚA REVOLUȚIEI NR. 1, JUD. MARAMUREȘ**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al firmei ROMCONST CONSULTING și al BENEFICIARULUI

MARTIE 2018



SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F. RO 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@rdsmail.ro
Membră în " Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR "
Partener al " Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști - ASTEVALPRO S.A. "
Înregistrată și autorizată de CNVM

Titlul lucrării :

Raport de evaluare a proprietății imobiliare administrative Sediul Remin
„ **CONSTRUCȚII ȘI TEREN** ” situat în municipiul Baia Mare, Piața Revoluției nr.
1, jud. Maramureș.

Beneficiar : PRIMARIA BAIAMARE

LISTA DE SEMNĂTURI

Colectiv de elaborare:

ing. Bentu Gheorghe



ec. Bentu Bogdan



ec. Bledea Petru



Redactat :

ec. Bentu Bogdan

Colaționat :

ec. Bledea Petru

Director general :

ing. Bentu Gheorghe



S.C. ROMCONST CONSULTING

Martie, 2018



SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitatii

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F. RO 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@rdsmail.ro
Membră în " Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR "
Partener al " Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști - ASTEVALPRO S.A. "
Înregistrată și autorizată de CNVM

SINTEZA

OBIECTUL EVALUĂRII :

Proprietate imobiliară ,, CONSTRUCTII SI
TEREN ", situate în municipiul Baia Mare,
Piața Revoluției nr. 1, jud. Maramures.

DATA EVALUĂRII :

09.03.2018

BENEFICIAR :

Primăria Baia Mare

PROPRIETAR :

C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare

EVALUATOR :

S.C. Romconst Consulting

DREPTUL DE EVALUAT :

Dreptul de proprietate

TEREN :

5.700,00 mp, în proprietate

CONSTRUCTII :

Ac = 1.547,16 mp; Ad = 5093,61 mp
Au =4329,96

VALORI :

- Abordarea prin cost	5.657.100,00 lei	1.214.800 €
- Abordarea prin venit	5.636.900,00 lei	1.210.400 €

Curs valutar la data evaluării :

3,7865 lei/\$

4,6570 lei/€

RECONCILIARE: Valoarea proprietății:

Proprietate	Valoare -TVA (lei)
CONSTRUCTII Piața Revoluției nr. 1	2.833.300,00
TEREN	2.803.600,00
TOTALA PROPRIETATE	5.636.900,00



S.C. REMIN S.A.
Baia Mare

ABORDARE PRIN VENIT

ANEXA

Nr. crt.	OBIECTIV	Au (mp)	Valoare randament construcție (lei)	Valoare randament construcție -- TVA (lei)	Valoare randament construcție -- TVA (€)
1	SEDIU ADMINISTRATIV	#####	3.091.800,00	2.437.500	523.406
2	SALA DE SEDINTE	207,62	260.600,00	125.200	26.884
3	SEDIU SINDICAT	322,37	295.600,00	177.400	38.093
	TOTAL I		3.648.000,00	2.740.100	588.383
4	FANTANA ARTEZIANA	0,13%	4.700,00	3.950	848
5	PLATFORME SI PAVAJE	2,50%	91.200,00	76.639	16.457
6	IMPREJMUIRE	0,41%	15.000,00	12.605	2.707
	TOTAL II		110.900,00	93.193	20.011
	TOTAL CONSTRUCTII		3.758.900,00	2.833.300	608.395
1	TEREN		3.336.300,00	2.803.613	602.021
	TOTAL GENERAL		7.095.200,00	5.636.913	1.210.416





SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F. RO 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@rdsmail.ro
Membră în " Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR "
Partener al " Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști - ASTEVALPRO S.A. "
Înregistrată și autorizată de CNVM

SINTEZA 1

OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietate imobiliară administrativă
„ SEDIU ADMINISTRATIV ȘI ANEXE ”,
situat în municipiul Baia Mare, Piața
Revoluției nr. 1, jud. Maramures.

DATA EVALUĂRII:

09.03.2018

BENEFICIAR:

Primăria Baia Mare

PROPRIETAR:

C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare

EVALUATOR:

S.C. Romconst Consulting

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate

TEREN:

-

CONSTRUCTII:

Ac_{sa} = 1.114,99 mp; Ad_{sa} = 4.459,96 mp;
A_{usa} = 3799,97 mp;

VALORI:

- Abordarea prin cost	2.417.400,00 lei	519.100 €
- Abordarea prin venit	2.437.500,00 lei	523.400 €

Curs valutar la data evaluării :
3,7865 lei/\$
4,6570 lei/€

RECONCILIERE: Valoarea proprietății:

Proprietate	Valoare - TVA (lei)
SEDIU ADMINISTRATIV ȘI ANEXE Piața Revoluției nr. 1	2.437.500,00





SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F. RO 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@rdsmail.ro
Membră în " Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR "
Partener al " Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști - ASTEVALPRO S.A. "
Înregistrată și autorizată de CNVM

SINTEZA 2

OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietate imobiliară administrativă
„ SALĂ DE ȘEDINȚE ȘI TEREN ”, situat
în municipiul Baia Mare, Piața Revoluției
nr. 1, jud. Maramures.

DATA EVALUĂRII:

09.03.2018

BENEFICIAR:

Primăria Baia Mare

PROPRIETAR:

C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare

EVALUATOR:

S.C. Romconst Consulting

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate

TEREN:

-

CONSTRUCTII:

Ac_{sa} = 230,69 mp; Ad_{sa} = 230,69 mp;
A_{usa} = 207,62 mp;

VALORI:

- Abordarea prin cost	144.000,00 lei	30.900 €
- Abordarea prin venit	125.200,00 lei	26.900 €

Curs valutar la data evaluării : 3,7865 lei/\$
4,6570 lei/€

RECONCILIERE: Valoarea proprietății:

Proprietate	Valoare -TVA (lei)
SALĂ DE ȘEDINȚE Piața Revoluției nr. 1	125.200,00



SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F. RO 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@rdsmail.ro
Membră în "Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR"
Partener al "Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști - ASTEVALPRO S.A."
Înregistrată și autorizată de CNVM

SINTEZA 3

<u>OBIECTUL EVALUĂRII:</u>	Proprietate imobiliară administrativă „SEDIU SINDICAT SI TEREN”, situat în municipiul Baia Mare, Piața Revoluției nr. 1, jud. Maramures.
<u>DATA EVALUĂRII:</u>	09.03.2018
<u>BENEFICIAR:</u>	Primăria Baia Mare
<u>PROPRIETAR:</u>	C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare
<u>EVALUATOR:</u>	S.C. Romconst Consulting
<u>DREPTUL DE EVALUAT:</u>	Dreptul de proprietate
<u>TEREN:</u>	-
<u>CONSTRUCTII:</u>	Ac _S = 201,48 mp; Ad _S = 402,96 mp; A _{US} = 322,37 mp;
<u>VALORI:</u>	

- Abordarea prin cost	218.700,00 lei	47.000 €
- Abordarea prin venit	177.400,00 lei	38.100 €

Curs valutar la data evaluării : 3,7865 lei/\$
4,6570 lei/€

RECONCILIERE: Valoarea proprietății:

Proprietate	Valoare -TVA (lei)
SEDIU SINDICAT Piața Revoluției nr. 1	177.400,00

CUPRINS

SINTEZA	1
CUPRINS	2
DECLARAȚIA DE CONFORMITATE	3
GENERALITĂȚI	4
A.1. Obiectul evaluării	4
A.2. Scopul evaluării, definiții	4
A.3. Standarde	4
A.4. Beneficiar	4
A.5. Evaluator	4
A.6. Metode de evaluare	5
A.7. Data evaluării	5
A.8. Poziția evaluatorului	5
1. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI	5
1.1. Baza economică	5
1.1.1. Considerații zonale	5
1.1.2. Considerații locale	6
1.2. Identificarea pieței și a proprietății. Analiza cererii	7
1.3. Analiza ofertei competitive	8
1.4. Analiza echilibrului	9
2. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
2.1. Inspecția în teren	9
2.2. Analiza vecinătăților	9
2.2.1. Considerații sociale	9
2.2.2. Amplasament	9
2.2.3. Descrierea juridică	10
2.2.4. Utilități	10
2.2.5. Granițe și vecini	10
2.2.6. Cadastru	10
2.2.7. Descrierea constructivă și funcțională	11
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	11
4. EVALUAREA	11
4.1. Abordarea prin costuri	11
4.1.1. Estimarea valorii terenului	11
4.1.2. Estimarea valorii construcțiilor	11
4.2. Abordarea prin capitalizarea venitului	12
4.3. Abordarea prin comparația vânzărilor	15
5. ANALIZA REZULTATELOR	15
6. IPOTEZE, LIMITĂRI	16
6.1. Condiții limitative	17
7. SURSE DE INFORMARE	17
8. ANEXE	23

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifică următoarele :

- ✓ Afirmatiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- ✓ Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu suntem acționari, asociați sau persoane afiliate sau implicate cu beneficiara raportului de evaluare, **Primăria Baia Mare**;
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- ✓ Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- ✓ În prezent suntem membrii titulari ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- ✓ Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

Întocmit:

ing. Bentu Gheorghe

ec. Bentu Bogdan

ec. Bledea Petru

GENERALITĂȚI

A.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară Sediul Remin , „ **CONSTRUCTII SI TEREN**” situată în municipiul Baia Mare, Piața Revoluției nr. 1, jud. Maramureș, aparținând C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare, compusă din mai multe spații, situate într-o construcție cu regim de înălțime D+P+2E și anexe P și D+P.

A.2. Scopul evaluării, definiții

Scopul evaluării îl reprezintă determinarea valorii de piață a proprietății amintite în vederea tranzacționării.

Definiția valorii de piață pentru atingerea scopului acestui raport de evaluare este definiția conform Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, SEV 100, Cadru general.

„ Valoarea de piață-suma estimată prețul plătit pentru un activ, ar putea fi schimbat la data evaluării între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat care acționează prudent în cunoștință de cauză și fără constrângere.”

A.3. Standarde

Prezentul raport de evaluare este întocmit conform următoarelor standarde:

Standarde de Evaluare a Bunurilor 2018.

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 -Termenii de referință ai evaluării

SEV 103 - Raportare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 300 - Evaluări pentru raportări financiare

SEV 400-Verificarea evaluării

A.4. Beneficiar

Beneficiarul raportului de evaluare este **Primăria Baia Mare.**

A.5. Evaluator

Evaluarea se face de către S.C. ROMCONST CONSULTING care are calitatea de membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR.

Caracterul lucrării de față este confidențial pentru beneficiar și evaluatorul nu acceptă nici o răspundere pentru o terță persoană.

A.6. Metode de evaluare

Evaluarea se face prin trei abordări și anume :

- Abordarea prin cost,
- Abordarea prin piață,
- Abordarea prin venit.

Conform standardelor abordarea prin cost estimează valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare minus unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere.

Abordarea prin piața consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață, în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare.

Valoarea de piață se va determina prin reconcilierea celor trei valori obținute prin metodele menționate mai sus.

A.7. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 09.03.2018.

A.8. Poziția evaluatorului

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

1. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

1.1. Baza economică

1.1.1. Considerații zonale



Județul Maramureș este situat la granița de nord a țării și ocupă o suprafață de 6304 kmp. Se învecinează cu județele: Suceava la est, Bistrița-Năsăud la sud-est, Cluj și Sălaj la sud și Satu Mare la vest. La nord este delimitat de granița cu Ucraina. Cuprinde în structura sa 2 municipii, 6 orașe, 62 de comune și 226 de sate.

Populația județului era la 1 ianuarie 2002 de 531.253 locuitori, iar structura ei următoarea:

Total locuitori	531.253 locuitori
Densitate medie	84,3 loc./kmp
Sex masculin	262.909 locuitori
Sex feminin	268.344 locuitori
Populația urbană	285.009 locuitori
Populația rurală	246.244 locuitori

Populația stabilă pe orașe la 1 ianuarie 2002 era repartizată astfel:

Municipiul Baia Mare	137.976 locuitori
Municipiul Sighetu Marmăției	44.694 locuitori
Orașul Baia Sprie	15.816 locuitori
Orașul Borșa	27.233 locuitori
Orașul Căvnic	5.482 locuitori
Orașul Seini	9.463 locuitori
Orașul Târgu Lăpuș	13.969 locuitori
Orașul Vișeu de Sus	18.085 locuitori

Distribuția populației ocupate pe activități ale economiei naționale evidențiază că cea mai mare parte se regăsește în agricultură (48,9% din totalul populației ocupate), urmată de industrie (20,6%) și comerț (8,6%), iar în celelalte activități ponderi între 4,6% și 0,6%. Comparativ cu 1 ianuarie 2001, populația ocupată a înregistrat creșteri mai semnificative în comerț, repararea și întreținerea autovehiculelor și a bunurilor personale și casnice (+2,2 mii per-soane), industrie (+1,3 mii persoane), iar scăderi mai mari în agricultură (-2,1 mii persoane).

Structura pe sexe a populației ocupate din diferite activități ale economiei evidențiază o pondere majoritară a femeilor ocupate în activitățile : sănătate și asistență socială (79,1%), hoteluri și restaurante (75,0%), activități financiare, bancare și de asigurări (66,7%), comerț (62,4%), învățământ (60,2%), în timp ce bărbații ocupați dețin ponderi majoritare în activitățile : silvicultură, exploatarea forestieră și economia vânatului (95,5%), transport și depozitare (88,7%), construcții (84,6%), alte activități de servicii colective, sociale și personale (60,0%), industrie (57,7%).

1.1.2. Considerații locale



Municipiul Baia Mare, important centru urban din nord – vestul României, este localitatea de reședință a județului Maramureș. Este situat în partea vestică a județului, în depresiunea cu același nume, pe cursul mijlociu al râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării, și este cuprins de coordonatele geografice 47°39'–47°48' latitudine nordică și 23°10'–23°30' longitudine estică. În componența orașului intră și localitățile suburbane Blidar, Firiza, Valea Borcutului și Valea Neagră însumând suprafața de 23.573 ha.

Prima atestare documentară datează din 1329, când cancelaria regelui Carol Robert emite un document în care este pomenit prima dată orașul Baia Mare sub numele de “ Rivulus Dominarum “ (Râul Doamnelor). Teritoriul administrativ însumează 23.573 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha – terenuri silvice (cu preponderență păduri) și 1.804 ha – construcții și alte destinații.

Un factor important care a influențat dezvoltarea economică a municipiului este zestrea valoroasă a subsolului băimărean, în care rocile vulcanice înmagazinează importante zăcăminte de minerale utile. În subsolurile zonei, alături de minereurile auro – argintifere, se află însemnate rezerve de sulfuri polimetalice neferoase cu bogate conținuturi de cupru zinc, plumb, seleniu, bismut, telur etc.

Aceste rezerve au dus la dezvoltarea unor industrii puternice, cu efect pozitiv în plan economic dar din nefericire și puternic poluante fapt ce a dus la crearea unor zone din oraș neatractive pentru locuit.

Populația, date demografice :

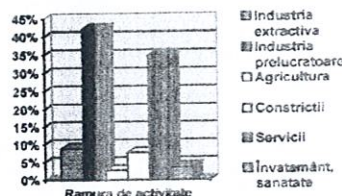
Total	137.976 locuitori
Densitate medie	591 loc./kmp
Sex masculin	66.070
Sex feminin	71.906
Populația urbană	51,40%
Populația rurală	48,60%

La recensământul din 18 martie 2002, populația stabilă (de reședință) a municipiului Baia Mare, a fost de 137.976 locuitori, reprezentând 27,0% din populația totală a județului Maramureș, respectiv 51,4% din populația urbană.

Raportat la numărul populației celorlalte municipii din țară, Baia Mare ocupă locul 17 din totalul de 95 municipii.

Structura populației active pe ramuri este următoarea :

Ramura de activitate	%
Ind. extractivă	8,80
Ind prelucrătoare	42,10
Agricultură	2,80
Construcții	7,80
Servicii	34,80
Învățământ, sănătate	3,70



Zona în care este situată proprietatea este marginasa, în dezvoltare, cu activitate comercială slabă.

1.2. Identificarea pieței și a proprietății. Analiza cererii

Proprietatea imobiliară Sediul Remin „CONSTRUCȚII ȘI TEREN”, supusă evaluării, este constituită din mai multe spații, situate în trei construcții cu regim de înălțime D+P+2E, P și D+P.

Proprietatea este de tip administrativ, situată în municipiul Baia Mare, Piața Revoluției nr. 1 și este proprietatea societății comerciale C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare.

Zona în care este situată proprietatea este o zonă foarte bună, centrală, în municipiul Baia Mare.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Piața imobiliară este supusă multor influențe și nu este o piață eficientă, fiind foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor. Este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea, structura și veniturile populației. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rar atins, existând 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

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 aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În cazul prezenței proprietății, piața se definește ca piața proprietăților de tip administrativ, piață a cărei limită geografică este perimetrul municipiului Baia Mare.

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

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

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de spații administrative.

Cererea pentru un anumit spațiu administrativ este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului (vad comercial), sau a potențialului de dezvoltare a zonei, a accesului, posibilitățile de parcare, etc. cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilități de expunere la stradă, forma spațiului, dotări cu utilități, probleme tehnice ale spațiului.

În următorii ani cererea de spații comparabile cu cel analizat va depinde de dezvoltarea municipiului, esențială fiind însă pentru proprietățile imobiliare administrative și comerciale, poziționarea (respectiv vadul comercial) acestora, dimensiunile, dotările și utilitățile de care acestea dispun.

Spațiul administrativ analizat este situat pe Piața Revoluției, din municipiul Baia Mare, zonă cu un vad comercial foarte bun.

1.3. Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

În cadrul analizei a fost luată în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării, cu cea evaluată:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- ☐ cantitatea și calitatea concurenței;
- ☐ volumul construcțiilor noi, concurente;
- ☐ disponibilitatea și prețul terenului liber;
- ☐ costurile de construcție;
- ☐ proprietăți oferite curent;
- ☐ gradul de ocupare realizat;
- ☐ cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- ☐ transformarea pentru utilizări alternative;
- ☐ caracteristici sociale;
- ☐ disponibilitatea creditelor pentru construcții;
- ☐ impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

Concluziile la aspectele analizate sunt următoarele:

- volumul construcțiilor noi: nesemnificativ pentru proprietățile comparabile cu cea evaluată și comparat cu volumul cererii
- disponibilitatea și prețul terenului liber: prețuri în creștere pe fondul scăderii disponibilului de teren liber
- costurile de construcție: ridicate
- disponibilitatea creditelor: dobânzi ridicate, neatractive

În zona considerată nu sunt spații libere similare. Alte spații similare sunt supuse aceluiași regim de vânzare și deci nu se constituie ca ofertă reală.

Chiriile practicate la spații administrative se situează pe o plajă largă între 2 – 6 €/mp/lună, între persoane private, conform informațiilor furnizate de agențiile imobiliare ce au făcut tranzacții în zonă. Chiriile mai ridicate se înregistrează pentru spații cu finisaje superioare sau lux, cu toate utilitățile asigurate și pe suprafețe mici.

1.4 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată, se constată un dezechilibru în favoarea cererii.

Piața despre care vorbim este deci o piață activă caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere. Se remarcă în acest moment o încetinire a ritmului vânzărilor (cerere staționară).

2. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1. Inspecția în teren

Inspecția spațiilor a fost efectuată în data de 08.03.2018. La inspecție a participat și un reprezentant al proprietarului.

Proprietatea evaluată este constituită din mai multe spații, situate în trei construcții cu regim de înălțime D+P+2E, P și D+P, situate în municipiul Baia Mare, Piața Revoluției nr. 1 și este proprietatea societății comerciale: C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare.

2.2. Analiza vecinătăților

2.2.1. Considerații sociale

Proprietatea este situată într-o zonă foarte bună, centrală, a municipiului Baia Mare. Zona este cunoscută ca fiind liniștită, iar ponderea construcțiilor noi este nesemnificativă.

În zonă există magazine și stații pentru mijloacele de transport în comun.

Din punct de vedere ecologic, exceptând factorii poluanți zonali, proprietățile sunt situate în zone ferite de poluarea sonoră și de altă natură, departe de zonele industriale ale orașului, cu vegetație destul de bogată.

Zona considerată este cu dezvoltare susținută în ultima perioadă, aici desfășurându-și activitatea mulți agenți economici privați.

2.2.2. Amplasament

Proprietatea este amplasată pe Piața Revoluției nr. 1, zonă cu un vad comercial foarte bun. În zonă sunt numeroase alte spații cu destinație administrativă, comercială sau rezidențială.

Zona având din totdeauna o dezvoltare administrativă, comercială și rezidențială, considerăm că amplasamentul nu influențează în mod negativ valoarea proprietății.

Proprietatea evaluată este constituită din mai multe spații, situate în construcții cu regim de înălțime D+P+2E, P și D+P, situate în municipiul Baia Mare.

Limitele geografice ale amplasamentului analizat sunt definite de relația timp – distanță pentru accesul la facilitățile de ordin comercial, educațional, de agrement, etc.

Proprietatea evaluată dispune de acces facil la următoarele utilități:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| • Prefectură; Primărie | 1 minut mers pe jos, |
| • Poliție | 3 minute mers pe jos, |
| • Spital | 20 minute mers pe jos, |
| • Parc | 20 minute mers pe jos. |

2.2.3. Descrierea juridică

Spațiul evaluat este în proprietatea societății comerciale C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare.

Conform zonării efectuate de primăria municipiului, această proprietate se află în „zona A”.

2.2.4. Utilități

Amplasamentul dispune de utilități materializate prin:

- instalații de apă – la rețeaua orașului,
- canalizare – la rețeaua orașului,
- electricitate,
- gaze naturale,
- racord telefonic, internet,
- acces transport rutier, feroviar și aerian.

2.2.5. Granițe și vecini

Spațiile evaluate se învecinează cu unități comerciale, administrative și cu proprietăți rezidențiale.

2.2.6. Cadastru

Terenul de sub clădire este în proprietate, iar împreună cu construcția este înscris în CF nr. 23647, Baia Mare, nr. cadastral 11764.

2.2.7. Descrierea constructivă și funcțională

Sistemul constructiv și finisajele precum și alte elemente constructive, în conformitate cu constatările din teren sunt prezentate în fișa de evaluare întocmită la metoda costului de reconstrucție.

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări”, care implică o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- ☐ permisibilă legal
- ☐ posibilă fizic
- ☐ fezabilă financiar
- ☐ maxim productivă

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se consideră că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este cea prezentă, spații administrative.

4. EVALUAREA

4.1. Abordarea prin cost

4.1.1. Estimarea valorii terenului

Terenul a fost evaluat prin metoda comparației directe, care analizează, compară și ajustează vânzările și alte date pentru loturi similare. Vânzările de terenuri pe Piața Revoluției sunt practic inexistente.

Din datele analizate pentru alte zone de interes reiese că valoarea de piață a terenului liber se află în intervalul 100– 280 €/mp. În cazul nostru s-a optat pentru o valoare unitară de 125,69€/mp + TVA, considerând că:

- are un amplasament favorabil, zonă centrală,
- dotare cu utilități,
- suprafață ocupată cu construcții.

$$5.700,00 \text{ mp} * 125,69 \text{ €/mp} * 4,6570 \text{ lei/mp} = 3.336.428 \text{ lei}$$

Rotunjit: 3.336.400,00 lei

4.1.2. Estimarea valorii construcțiilor

Această primă metodă constă în determinarea costului de reconstrucție al unei clădiri, la data evaluării, din care se scad apoi toate tipurile de depreciere (fizică, funcțională și externă).

Pentru determinarea costului de reconstrucție echipa de evaluatori a folosit metoda cataloagelor de reevaluare și actualizare indiceală. În acest scop s-au utilizat cataloage de evaluare a diferitelor tipuri de construcții din „Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR” editate de Editura MATRIX ROM.

Aceste cataloage conțin fișe de indicatori ai valorii de înlocuire, pe unitatea de referință, pentru diferite construcții cu valabilitate de la 01.01.1965.

Pentru actualizarea valorii de reconstrucție, la data efectivă a evaluării se folosesc indici de actualizare a construcțiilor și construcțiilor speciale elaborați de INCERC, avizați de MTCT și publicați periodic de către CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA.

La abordarea prin metoda costurilor, deprecierea efectivă rezultă din cumularea deprecierei fizice, funcționale și externe, care se scade din costul de reconstrucție. Deprecierea efectivă poate fi:

- depreciere fizică care este evidențiată prin uzură din utilizare, vechime, defecte structurale, fisuri, dereglări ale structurii materialelor.
- deprecierea funcțională care este cauzată de supradimensionarea clădirii, sau a unora dintre elementele construcției, de sistemul constructiv inadecvat cu desfășurarea activității interioare, de costurile de întreținere mult prea mari.
- deprecierea externă numită și economică este cauzată de influența factorilor externi ca de exemplu modificări în structura populației, în activitatea

economică, în rețeaua de utilități, de schimbarea condițiilor de mediu, apariția de noi reglementări legislative și de standarde sau restricții locale.

Echipa de evaluatori a apreciat gradul de depreciere fizică pentru spații și a apreciat că există depreciere din cauze externe și funcționale.

Fișele de evaluare a construcțiilor sunt prezentate în anexă.

Conform fișelor de evaluare anexate valoarea totală a spațiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net este:

Nr. crt.	OBIECTIV	Ac, Ad, l (mp, m)	Gr. uz.	Valoare rămasă (lei)	Valoare rămasă - TVA (lei)	Valoare rămasă - TVA (€)
1	SEDIU ADMINISTRATIV	4.459,96	45%	2.876.700	2.417.400	519.100
2	SALĂ ȘEDINȚE	230,69	45%	171.400	144.000	30.900
3	SEDIU SINDICAT	402,96	51%	260.300	218.700	47.000
4	FĂNTANA ARTEZIANĂ	64,00	70%	5.100	4.100	900
5	PLATFORME ȘI PAVAJE	1.343,00	65%	66.700	56.100	12.000
6	ÎMPREJMUIRE	38,00	60%	15.700	13.200	2.800
	TOTAL CONSTRUCȚII			3.395.900	2.853.500	612.700
7	TEREN	5.700		3.336.300	2.803.613	602.000
	TOTAL GENERAL			6.732.200	5.657.100	1.214.700

Rotunjit: 5.657.100,00 lei

Aceste valori nu includ TVA, dar include valoarea terenului aferent proprietății.

4.2. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietății) cumparate numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Venitul brut anual (Vba) reprezintă venitul aferent proprietarului mediu din închirierea proprietății imobiliare.

Pentru aplicarea acestei metode evaluatorul a pornit de la prețurile de închiriere practicate de deținătorii de spații similare, și care se situează în jurul a 2÷6 €/mp/lună, funcție de amplasament, finisaje, suprafață.

Chiria care va fi luată în calcul în estimarea valorii va fi chiria obținabilă pe piață și nu cea contractuală.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul caruia un venit net se transforma în capital.

Rata de capitalizare folosită pentru evaluarea acestor active este de 12 - 14%.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietății prin metoda capitalizării beneficiilor este:

$$V_{cb} = V_{ba}/c$$

unde:

V_{ba} = venitul brut anual (din chirie)

c = rata de capitalizare (afertă venitului brut)

Cheltuielile ce revin proprietarului sunt estimate la aprox. 20 - 25% din veniturile obtenabile.

Suprafaa utilă totală, închiriabilă, a proprietăii evaluate este de 4.320,96 mp.

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării beneficiilor, pentru spațiile pretabile la închiriere.

Deoarece valoarea obținută prin metoda de randament include și valoarea terenului, aceasta trebuie dedusă din valoarea totală.

Conform celor de mai sus valoarea construcțiilor, estimată prin metoda capitalizării veniturilor este:

Sediu Administrativ

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	2.417.400,00	lei
Chirie de piață spațiu adm. (€/mpAu)	3,00	€
Chirie de piață spațiu anexa (€/mpAu)	-	€
Suprafaa de închiriat spațiu adm. (mpAu)	3790,97	mp
Suprafaa de închiriat anexa (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	52.963,59	lei
Venit anual din chirie	635.563,03	lei
TOTAL VENITURI	635.563,03	lei
Neocupare - % din total venituri	63.556,30	10%
Venit Brut din Exploatare	572.006,73	lei
Impozit cladiri-% din valoarea obtinuta prin metoda costului	36.261,00	1,5%
Cheltuieli administrative-% din chirie	31.778,15	5,0%
Prelevări pentru reparatii capitale% din valoarea obt.prin met.costului	120.870,00	5,0%
Prima de asigurare-% din valoarea obt.prin metoda costului	12.087,00	0,5%
TOTAL CHELTUIELI	200.996,15	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	371.010,58	lei
Impozit pe profit	0	lei
Valoarea netă a chiriilor	371.010,58	lei
Rata de capitalizare	12,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	3.091.800,00	lei
Curs de schimb la data evaluării:	4,6570	lei/€
VALOARE TEREN	654.300,00	lei
VALOARE DE RANDAMENT CONSTRUCȚIE	2.437.500,00	lei

Sală de Ședinte

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	144.000,00	lei
Chirie de piață spațiu prod. (€/mpAu)	4,00	€
Chirie de piață anexe (€/mpAu)	-	€
Suprafaa de închiriat spațiu prod. (mpAu)	207,62	mp
Suprafaa de închiriat anexe (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	3.867,56	lei
Venit anual din chirie	46.410,77	lei
TOTAL VENITURI	46.410,77	lei

Neocupare - % din total venituri	4.641,08	10%
Venit Brut din Exploatare	41.769,69	lei
Impozit cladiri-% din valoarea obtinuta prin metoda costului	2.160,00	1,5%
Cheltuieli administrative-% din chirie	1.856,43	4,0%
Prelevari pentru reparatii capitale% din valoarea obt.prin met.costului	5.760,00	4,0%
Prima de asigurare-% din valoarea obt.prin metoda costului	720,00	0,5%
TOTAL CHELTUIELI	10.496,43	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	31.273,26	lei
Impozit pe profit	0	lei
Valoarea netă a chirilor	31.273,26	lei
Rata de capitalizare	12,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	260.600,00	lei
Curs de schimb la data evaluarii:	4,6570	lei/€
VALOARE TEREN	135.400,00	lei
VALOARE DE RANDAMENT CONSTRUCȚIE	125.200,00	lei

Sediu Sindicat

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	218.700,00	lei
Chirie de piață spațiu prod. (€/mpAu)	3,50	€
Chirie de piață anexe (€/mpAu)	-	€
Suprafața de închiriat spațiu prod. (mpAu)	322,37	mp
Suprafața de închiriat anexe (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	5.254,44	lei
Venit anual din chirie	63.053,25	lei
TOTAL VENITURI	63.053,25	lei
Neocupare - % din total venituri	6.305,32	10%
Venit Brut din Exploatare	56.747,92	lei
Impozit cladiri-% din valoarea obtinuta prin metoda costului	3.280,50	1,5%
Cheltuieli administrative-% din chirie	3.783,19	6,0%
Prelevari pentru reparatii capitale% din valoarea obt.prin met.costului	13.122,00	6,0%
Prima de asigurare-% din valoarea obt.prin metoda costului	1.093,50	0,5%
TOTAL CHELTUIELI	21.279,19	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	35.468,73	lei
Impozit pe profit	0	lei
Valoarea netă a chirilor	35.468,73	lei
Rata de capitalizare	12,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	295.600,00	lei
Curs de schimb la data evaluarii:	4,6570	lei/€
VALOARE TEREN	118.200,00	lei
VALOARE DE RANDAMENT CONSTRUCȚIE	177.400,00	lei

Valoarea construcțiilor speciale, care nu se pretează la închiriere, s-a determinat ca produs între ponderea acestora în valoarea rămasă, determinată prin metoda costului, și totalul valorii de randament calculat pentru cele închiriable.

Conform celor de mai sus valoarea construcțiilor, estimată prin metoda capitalizării veniturilor este :

Nr. crt.	OBIECTIV	Au (mp)	Valoare randament construcție (lei)	randament construcție - TVA (lei)	randament construcție - TVA (€)
1	SEDIU ADMINISTRATIV	3.790,97	3.091.800,00	2.437.500	523.406
2	SALA DE SEDINTE	207,62	260.600,00	125.200	26.884
3	SEDIU SINDICAT	322,37	295.600,00	177.400	38.093
TOTAL I			3.648.000,00	2.740.100	588.383
4	FĂNTÂNĂ ARTEZIANĂ	0,13%	4.700,00	3.950	848
5	PLATFORME SI PAVAJE	2,50%	91.200,00	76.639	16.457
6	IMPREJMUIRE	0,41%	15.000,00	12.605	2.707
TOTAL II			110.900,00	93.193	20.011
TOTAL CONSTRUCȚII			3.758.900,00	2.833.300	608.395
1	TEREN		3.336.300,00	2.803.613	602.021
TOTAL GENERAL			7.095.200,00	5.636.913	1.210.416

Rotunjit: 5.636.900,00 lei

Aceste valori nu includ TVA, dar include valoarea terenului aferent proprietății.

4.3. Abordarea prin piață

Abordarea prin piața consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață.

Echipa de evaluatori nu a avut informații privind tranzacții de acest gen în zonă, doar pentru teren, de aceea această metodă nu poate fi aplicată și pentru construcții.

5. ANALIZA REZULTATELOR

Prin aplicarea celor trei abordări s-au obținut următoarele rezultate:

Abordarea prin cost : 5.657.100,00 lei, echiv. 1.214.700 €

Abordarea prin venit : 5.636.900,00 lei, echiv. 1210.400 €

Abordarea prin piață : nu se poate aplica.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piață

Având în vedere tipul proprietății evaluate, amplasamentul acesteia, posibilitățile de utilizare, cererea și oferta de astfel de proprietăți, evaluatorul consideră ca valoare de piață, estimată la data de 09.03.2018, pentru proprietatea imobiliară „CONSTRUCȚII ȘI TEREN”, situate în municipiul Baia Mare, Piața Revoluției nr. 1, jud. Maramures, valoarea obținută prin abordarea prin venit, și anume valoarea de:

5.636.900,00 lei, echiv. 1.210.400 €

Aceste valori nu includ TVA, dar include valoarea terenului aferent proprietății.

Evaluatorul a ales ca valoare de piață, valoarea obținută prin abordarea prin venit, a capitalizării chiriei, justificată prin informațiile culese de pe piață cât și prin faptul că abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net, nu este influențată de zona în care se află imobilul, de puterea de cumpărare a populației la un moment dat etc, în timp ce valoarea chiriilor este influențată de toți acești factori și datorită acestui fapt reflectă cel mai corect valoarea de piață.

Din motivele enumerate mai sus evaluatorul consideră că a respectat condițiile de prudențialitate. Cu toate acestea se face precizarea că valoarea indicată în raportul de evaluare este valoarea de piață, conform Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, SEV 100, Cadru general.

„ Valoarea de piață-suma estimată prețul plătit pentru un activ, ar putea fi schimbat la data evaluării între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat care au acționa prudent în cunoștință de cauză și fără constrângere.”

6. IPOTEZE, LIMITĂRI

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

- ⇒ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- ⇒ se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel;
- ⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ⇒ informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- ⇒ se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;
- ⇒ se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrativ locale sau republicane sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

5.636.900,00 lei, echiv. 1.210.400 €

Aceste valori nu includ TVA, dar include valoarea terenului aferent proprietății.

Evaluatorul a ales ca valoare de piață, valoarea obținută prin abordarea prin venit, a capitalizării chiriei, justificată prin informațiile culese de pe piață cât și prin faptul că abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net, nu este influențată de zona în care se află imobilul, de puterea de cumpărare a populației la un moment dat etc, în timp ce valoarea chiriilor este influențată de toți acești factori și datorită acestui fapt reflectă cel mai corect valoarea de piață.

Din motivele enumerate mai sus evaluatorul consideră că a respectat condițiile de prudențialitate. Cu toate acestea se face precizarea că valoarea indicată în raportul de evaluare este valoarea de piață, conform Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, SEV 100, Cadru general.

„ Valoarea de piață-suma estimată prețul plătit pentru un activ, ar putea fi schimbat la data evaluării între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat care au acționa prudent în cunoștință de cauză și fără constrângere.”

6. IPOTEZE, LIMITĂRI

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

- ⇒ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- ⇒ se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel;
- ⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ⇒ informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- ⇒ se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;
- ⇒ se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrativ locale sau republicane sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

⇒ se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;

⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe /sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;

⇒ evaluarea s-a făcut conform planșelor și datelor puse la dispoziție de către beneficiar. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru exactitatea acestor date;

⇒ evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate față de nici o persoană fizică sau juridică în afara beneficiarului;

⇒ la identificarea imobilului a participat și un reprezentant al beneficiarului.

6.1. Condiții limitative

- ♦ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public;
- ♦ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

- ♦ previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

- ♦ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului;

- ♦ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;

- ♦ evaluatorul este de acord cu verificarea prezentului raport de evaluare conform standardelor SEV 400; **Verificarea evaluării.**

7. SURSE DE INFORMARE

Pentru întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Vizita la fața locului prin care s-au constatat:

- caracteristicile construcției și dimensiunilor în plan (prezentate în planurile anexate)

- proprietăți comparabile;
- Informații de pe piața imobiliară locală
 - apărute în presa scrisă locală;
 - de la agențiile imobiliare locale;
 - culese de la persoanele fizice și juridice implicate în tranzacții;
- Informații de la principalele societăți de construcții din județ;
- Surse bibliografice:
 - Colecția „ Evaluarea rapidă a construcțiilor ” editată de MATRIX ROM București – 1965;
 - Buletinul documentar „ Expertiza tehnică nr. 141/2017 ” editat de către Corpul Experților Tehnici din România;
 - „ Evaluarea proprietății imobiliare ” - ANEVAR - IROVAL Ed. 2014
 - „ Standardele de Evaluare a Bunurilor ” – 2018
 - Anuare statistice,
 - Buletine statistice de prețuri;
 - Informații internet.

Întocmit:

ing. Bentu Gheorghe

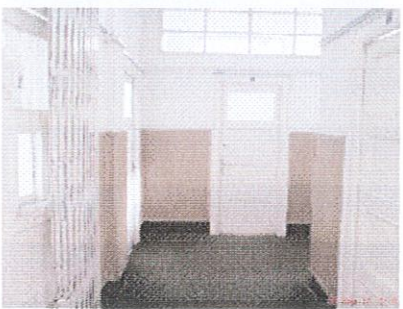
ec. Bentu Bogdan

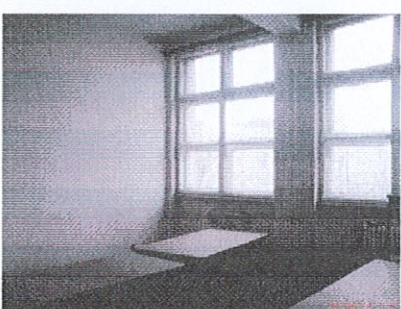
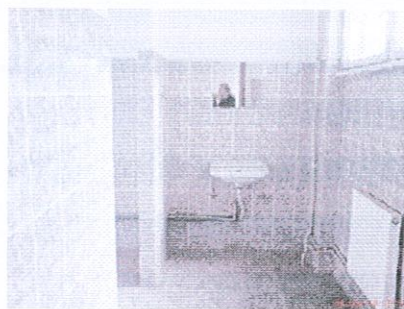
ec. Bledea Petru

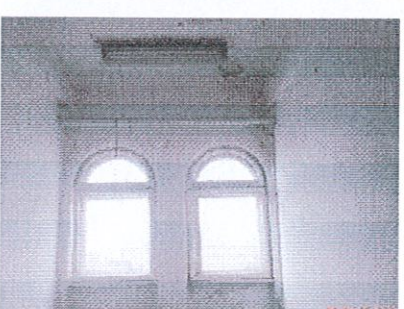
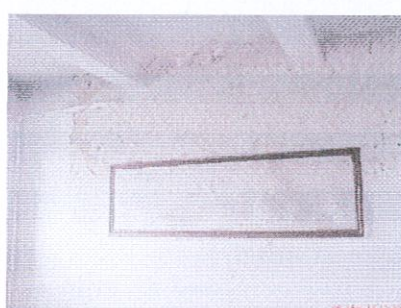
Martie, 2018

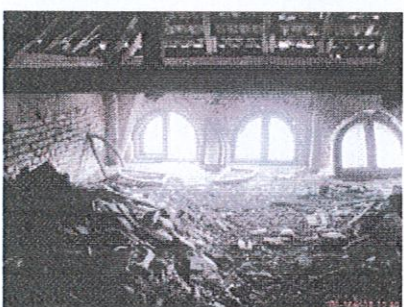
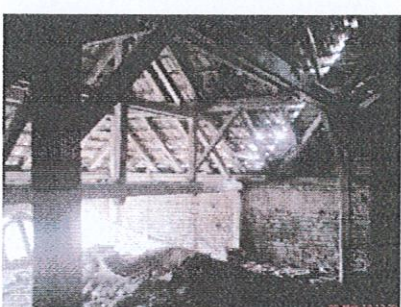
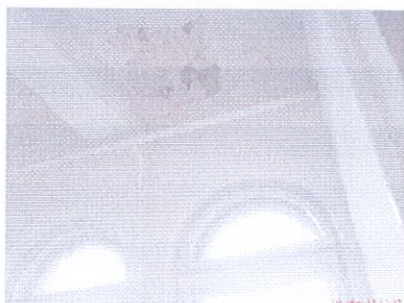
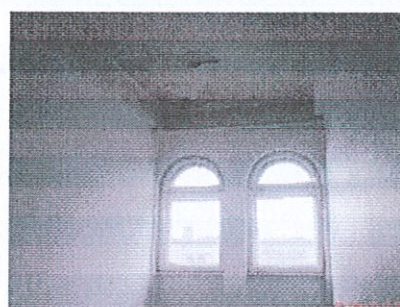
SEDIU ADMINISTRATIV











SALA DE SEDINTE

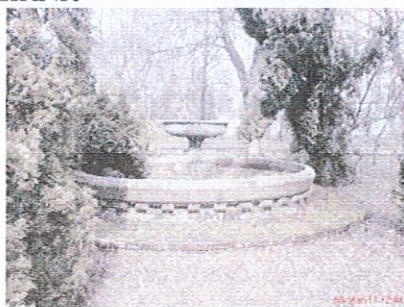




SEDIU DINDICAT



FANTANA ARTEZIANA



PLATFORME SI PAVAJE



IMPREJMUIRE



Fișa numărul: 1

1.OBIECTUL SEDIU ADMINISTRATIV

nr. inventar:

număr coresp. în plan de situație:

data PIF: 1950

68 ani

2.DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 1114,99

suprafața desfășurată (mp): 4459,96

înălțime medie/nivel (m): 3,60

număr nivele: 4

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații izolate din beton armat sub stâlpi, continue din beton slab armat sub ziduri

suprastructura: stâlpi și grinzi din beton armat, zidărie de cărămidă

planșeu: beton armat

acoperiș: șarpanta de lemn, învelitoare țigla

Inchideri și compartimentări: pereți de închidere și de compartimentare din zidărie de cărămidă

finisaj exterior: tencuieli și finisaje simple

finisaj interior: tencuieli și finisaje simple, placări cu faianță la grupurile sanitare

pardoseli: gresie pe holuri și în grupurile sanitare, parchet în birouri

tâmplărie: lemn, parțial acces și ieșire în curte PVC cu geam termopan, parțial demisol uși metal

b) Instalații:

electrice: iluminat fluorescent și incandescent

sanitare: apă și canalizare

încălzire: CT proprie, combustibil gaz

alte instalații: hidranți, iluminat de siguranță, parțial la câteva birouri inst. de aer condiționat

3.Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 9.890.638

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 2.218

4.Gradul de uzură (%): 44,60%

5.Valoarea rămasă actualizată (lei): 2.876.700

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 645

6.Considerații privind starea clădirii: stare tehnică slabă



7. Calcul de evaluare:

Se efectuează conform: Evaluarea rapidă a construcțiilor, ed. Matrix Rom

fișa nr. 20

volumul: 4

denumire: Clădire administrativă curentă

Catalog de reevaluare

număr: 124

fișa nr. 9A, 9B

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 787

(la nivel 01.01.1965)

- construcții: 601 lei/mp

- instalații electrice: 21 lei/mp

- instalații sanitare: 29 lei/mp

- instalații de încălzire: 64 lei/mp

- corecție pentru înălțime: 14 lei/mp

- corecție pentru învelitoare: 5 lei/mp

- corecție pentru diferență soclu: 5 lei/mp

- corecție pentru CT: 19 lei/mp

- corecție pentru iluminat fluorescent: 29 lei/mp

Coefficient de actualizare, K=

2,8167812

coeficient de inflație i= 1

conform Expertiza Tehnică nr.: 141

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 2.218

lei/mp

Valoare totală actualizată: (martie 2018) 9.890.638

Gradul de uzură: (%) 44,60%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr.uzură:
Structura:	40%	30%	12,0%
Anvelope:	17%	40%	6,8%
Finisaje:	25%	60%	15,0%
Instalații:	18%	60%	10,8%

CIN uz. fizică (martie 2018): 5.479.414

Deprecieri din cauze externe -30%: 3.835.590

Deprecieri din cauze funcționale - 30%: 2.876.692

Valoare rămasă: (lei) 2.876.700

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 645,01

Valoare rămasă: (-TVA) 2.417.400,00

Valoare ramasă: (-TVA) 519.090

lei

€

Fișa numărul: 2

1.OBIECTUL SALĂ ȘEDINȚE

nr. inventar:

număr coresp. în plan de situație:

data PIF: 1985

33 ani

2.DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 230,69

suprafața desfășurată (mp): 230,69

înălțime medie/nivel (m): 6,00

număr nivele: 1

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații izolate din beton armat sub stâlpi, continue din beton slab armat sub ziduri

suprastructura: stâlpi și grinzi din beton armat, zidărie de cărămidă

planșeu: beton armat

acoperiș: șarpanta de lemn, învelitoare ondulină

Inchideri și compartimentări: pereți de închidere și de compartimentare din zidărie de cărămidă

finisaj exterior: tencuieli și finisaje simple

finisaj interior: tencuieli și finisaje simple

pardoseli: mozaic turnat, parchet

tâmplărie: lemn și metal

b) Instalații:

electrice: iluminat fluorescent și incandescent

sanitare: apă și canalizare

încălzire:

alte instalații:

3.Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 552.333

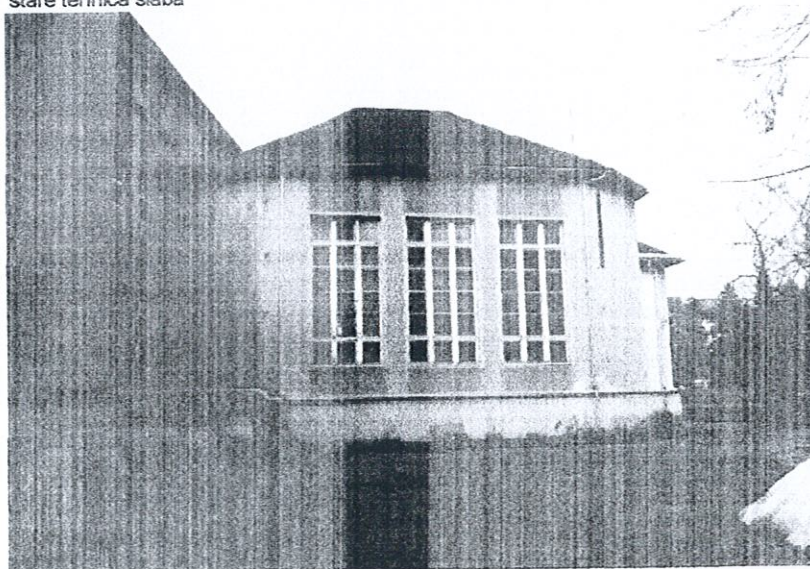
Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 2.394

4.Gradul de uzură (%): 44,60%

5.Valoarea rămasă actualizată (lei): 171.400

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 743

6.Considerații privind starea clădirii: stare tehnică slabă



7. Calcul de evaluare:

Se efectuează conform: Evaluarea rapidă a construcțiilor, ed. Matrix Rom

fișa nr: 7

volumul: 4

denumire: Sala de festivități la școli

Catalog de reevaluare

număr: 117

fișa nr: 11

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 850

(la nivel 01.01.1965)

- construcții: 740 lei/mp

- instalații electrice: 70 lei/mp

- instalații sanitare: 40 lei/mp

- instalații de încălzire: 0 lei/mp

Coefficient de actualizare, K= 2,8167812 coeficient de inflație i= 1

conform Expertiza Tehnică nr.: 141 CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 2.394

lei/mp

Valoare totală actualizată: (martie 2018) 552.333

Gradul de uzură: (%) 44,60%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr. uzură:
Structura:	40%	30%	12,0%
Anvelope:	17%	40%	6,8%
Finisaje:	25%	60%	15,0%
Instalații:	18%	60%	10,8%

CIN uz. fizică (martie 2018): 305.992

Deprecieri din cauze externe - 20%: 244.794

Deprecieri din cauze funcționale - 30%: 171.356

Valoare rămasă : (lei) 171.400

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 742,99

Valoare rămasă: (-TVA) 144.000,00

Valoare rămasă: (-TVA) 30.921

lei

€

Fișa numărul: 3

1.OBIECTUL SEDIU SINDICAT

nr. inventar:

număr coresp. în plan de situație:

data PIF: 1985

33 ani

2.DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 201,48

suprafața desfășurată (mp): 402,96

înălțime medie/nivel (m): 3,40

număr nivele: 2

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații continue din beton slab armat sub ziduri

suprastructura: zidărie portantă de cărămidă

planșeu: beton armat

acoperiș: șarpanta de lemn, învelitoare ondulate

închideri și compartimentări: pereți de închidere și de compartimentare din cărămidă

finisaj exterior: tencuieli și finisaje simple

finisaj interior: tencuieli și finisaje simple

pardoseli: mozaic turnat, parchet

tămplărie: lemn

b) Instalații:

electrice: iluminat fluorescent și incandescent

sanitare: apă și canalizare

încălzire:

alte instalații:

3.Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 940.957

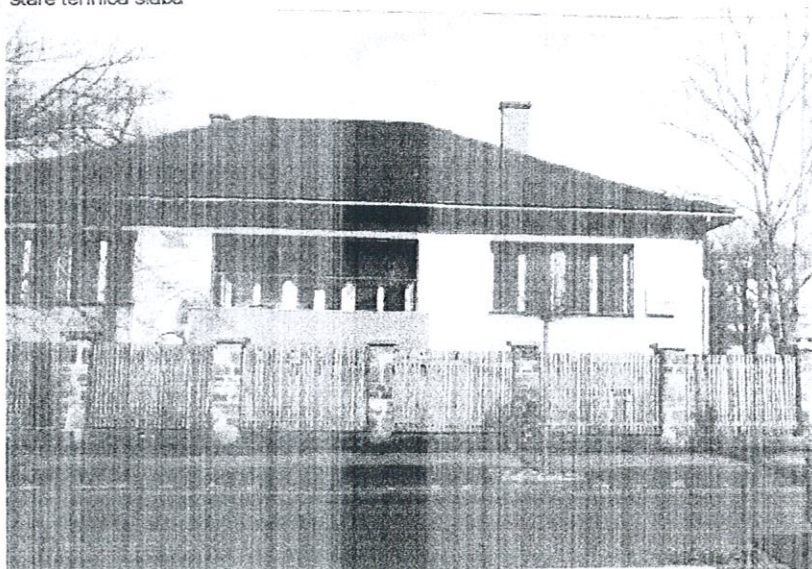
Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 2.335

4.Gradul de uzură (%): 50,60%

5.Valoarea rămasă actualizată (lei): 260.300

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 646

6.Considerații privind starea clădirii: stare tehnică slabă



7. Calcul de evaluare:

Se efectuează conform: Evaluarea rapidă a construcțiilor, ed. Matrix Rom

fișa nr. 20

volumul: 4

denumire: Clădire administrativă curentă

Catalog de reevaluare

număr: 124

fișa nr. 9A, 9B

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 829

(la nivel 01.01.1965)

- construcții: 696 lei/mp

- instalații electrice: 24 lei/mp

- instalații sanitare: 16 lei/mp

- instalații de încălzire: 64 lei/mp

- corecție pentru iluminat fluorescent: 29 lei/mp

Coefficient de actualizare, K= 2,8167812

coeficient de inflație i= 1

conform Expertiza Tehnică nr.: 141

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 2.335

lei/mp

Valoare totală actualizată: (martie 2018) 940.957

Gradul de uzură: (%) 50,60%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr.uzură:
Structura:	40%	30%	12,0%
Anvelope:	17%	50%	8,5%
Finisaje:	25%	70%	17,5%
Instalații:	18%	70%	12,6%

CIN uz. fizică (martie 2018): 464.833

Deprecieri din cauze externe - 20%: 371.866

Deprecieri din cauze funcționale - 30%: 260.306

Valoare rămasă : (lei) 260.300

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 645,97

Valoare rămasă: (-TVA) 218.700,00 lei

Valoare ramasă: (-TVA) 46.962 €

Fișa numărul: 4

1.OBIECTUL FÂNTANA ARTEZIANĂ

nr. inventar:

număr coresp. în plan de situație:

data PIF: 1985

33 ani

2.DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 64,00

suprafața desrășurată (mp): 64,00

înălțime medie/nivel (m): 2,00

număr nivele: 1

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații continue din beton slab armat sub ziduri

suprastructura: structură din beton armat, structură ornamentală din metal

finisaj exterior: tencuieli și finisaje simple

b) Instalații:

sanitare: apă și canalizare

alte instalații:

3.Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 30.219

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 472

4.Gradul de uzură (%): 70,00%

5.Valoarea rămasă actualizată (lei): 5.100

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 80

6.Considerații privind starea clădirii: stare tehnică slabă



7. Calcul de evaluare:

Se efectuează conform: Evaluarea rapidă a construcțiilor, ed. Matrix Rom

fișa nr: 51

volumul: 22

denumire: Fântână ornamentală

Catalog de reevaluare

număr: 132/I

fișa nr: 54

Unitatea de referință: 1 mp arie construită

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 230

(la nivel 01.01.1965)

- construcții: 230 lei/mp

Coefficient de actualizare, K=

2,0529067

coeficient de inflație i= 1

conform Expertiza Tehnică nr.: 141

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 472

lei/buc

Valoare totală actualizată: (martie 2018) 30.219

Gradul de uzură: (%) 70,00%

CIN uz. fizică (martie 2012): 9.066

Deprecieri din cauze externe - 20%: 7.253

Deprecieri din cauze funcționale - 30%: 5.077

Valoare rămasă : (lei) 5.100

Valoare unitară rămasă: (lei/buc) 79.69

Valoare rămasă: (-TVA) 4.100,00

lei

Valoare rămasă: (-TVA) 880

€

Fișa numărul: 5

1.OBIECTUL PLATFORME SI PAVAJE

nr. inventar:

număr coresp. în plan de situație:

data PIF: 1985

33 ani

2.DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 1343,00

înălțime medie/nivel (m):

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații din piatră brută, balast, nisip

suprastructura: pavaj piatră cubică, beton din ciment de 18 cm grosime

b) Instalații:

electrice:

alte instalații:

3.Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 340.220,43

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 253,33

4.Gradul de uzură (%): 65,00%

5.Valoarea rămasă actualizată (lei): 66.700,00

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 49,66

6.Considerații privind starea clădirii: stare tehnică bună

7.Calcul de evaluare:

Se efectuează conform: Evaluarea rapidă a construcțiilor, ed. Matrix Rom

fișa nr. 13

volumul: 6

denumire: Platformă pentru staționare autovehicole

Catalog de reevaluare

număr: 122

fișa nr. 13

Unitatea de referință: 1 mp platformă

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 123

(la nivel 01.01.1965)

- construcții (platformă betonată):

85 lei/mp

- construcții (platformă pavaj):

133 lei/mp

(20% plat. bet., 80% plat. pavaj)

Coefficient de actualizare, K=

2,0529067

coeficient de inflație i= 1

conform Expertiza Tehnică nr.: 141

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 253,33

lei/mp

Valoare totală actualizată:(martie 2018) 340.220,43

lei

Gradul de uzură:(%) 65,00%

CIN uz. fizică (martie 2018): 119.077,15

lei

Deprecieri din cauze externe - 20% 95.261,72

lei

Deprecieri din cauze funcționale - 30% 66.683,20

lei

Valoare rămasă : (lei) 66.700,00

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 49,66

Valoare rămasă: (€) 14.323

Valoare rămasă: (-TVA) 56.100,00

lei

Valoare ramasă: (-TVA) 12.046

€

Fișa numărul: 6

1.OBIECTUL ÎMPREJMUIRE

nr. inventar:

număr coresp. în plan de situație:

data PIF: 1985

33 ani

2.DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (m):

lungime (m): 38,00

înălțime medie/nivel (m): 2,00

număr nivele: 1

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații izolate din beton armat sub stâlpi, continue sub zid

suprastructura: stâlpi din zidărie de piatră decorativă și panouri din șipci de lemn

finisaj exterior: vopsitorii

b) Instalații:

alte instalații:

3.Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 48.990,57

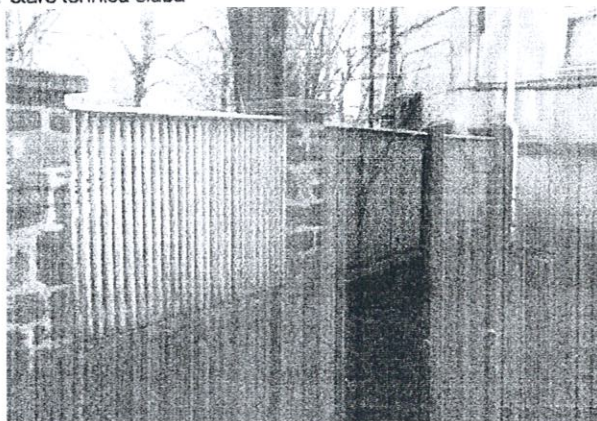
Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 1.289,23

4.Gradul de uzură (%): 60,00%

5.Valoarea rămasă actualizată (lei): 15.700,00

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 413,16

6.Considerații privind starea clădirii: stare tehnică slabă



7.Calcul de evaluare:

Se efectuează conform: Evaluarea rapidă a construcțiilor, ed.Matrix Rom

fișa nr: 65, 68

volumul: 12

denumire: Împrejmuire

Catalog de reevaluare

număr: 124

fișa nr: 13D

Unitatea de referință: 1 m de împrejmuire

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 628

(la nivel 01.01.1965)

- construcții:

628 lei/m

(60% zid, 40% șipci de lemn)

Coefficient de actualizare, K=

2,0529057

coeficient de inflație i= 1

conform Expertiza Tehnică nr.: 141

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată 1: 1.289,23

lei/m

Valoare totală actualizată:(martie 2018): 48.990,57

lei

Gradul de uzură:(%) 60,00%

CIN uz. fizică (martie 2018): 19.596,23

lei

Deprecieri din cauze externe - 20% 15.676,98

lei

Deprecieri din cauze funcționale - 0% 15.676,98

lei

Valoare rămasă : (lei) 15.700,00

Valoare unitară rămasă: (lei/m) 413,16

Valoare rămasă: (€) 3.371

Valoare rămasă: (-TVA) 13.200,00

lei

Valoare ramasă: (-TVA) 2.834

€

Grila comparatie terenului

CURS EURO

4,6570

Anexa 6

Anexa nr. 1 - Determinarea valorii de piata a terenului Abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	5.700,00	1.010	2.000	1.500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		200,00	280,00	250,00
Drepturi de proprietate si data informatiei		integral/februarie 2018	integral/februarie 2018	integral/februarie 2018
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Corectie absoluta		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		200,00	280,00	250,00
Conditii vanzare (-25% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei -25% (-Euro/mp)		-50,00	-70,00	-62,50
Pret corectat		150,00	210,00	187,50
Localizare	Baia Mare	Baia Mare	Baia Mare	Baia Mare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		150,00	210,00	187,50
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		150,00	210,00	187,50
Destinatia (utilizarea terenului)	Administrativ	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Valoarea corectiei (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-15	-21	-19
Pret corectat		135,00	189,00	168,75
Deschidere	60	20	30	30
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei(EUR/mp)		-6,75	-9,45	-8,44
Pret corectat		128,25	179,55	160,31
Utilitati	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		128,25	179,55	160,31
Suprafata	5.700,00	1.010	2.000	1.500
Corectie procentuala		-2%	-3%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,57	-5,39	-8,02
Pret corectat		125,69	174,16	152,30
Total corectie bruta		74,32	105,84	97,70
Total corectie bruta(%)		37,16%	37,80%	39,08%
Valoarea estimata-rotund				
S teren = 5700 mp		125,69		

Comparabila 1 cu corectia procentuala bruta cea mai mica

Curs EURO

Valoare teren=	716.400 euro
Valoare teren=	3.336.300 lei

COMPARABILE

Teren ultracentral baia mare 1010mp

• Baia Mare, Meremur

200 EUR

1/1

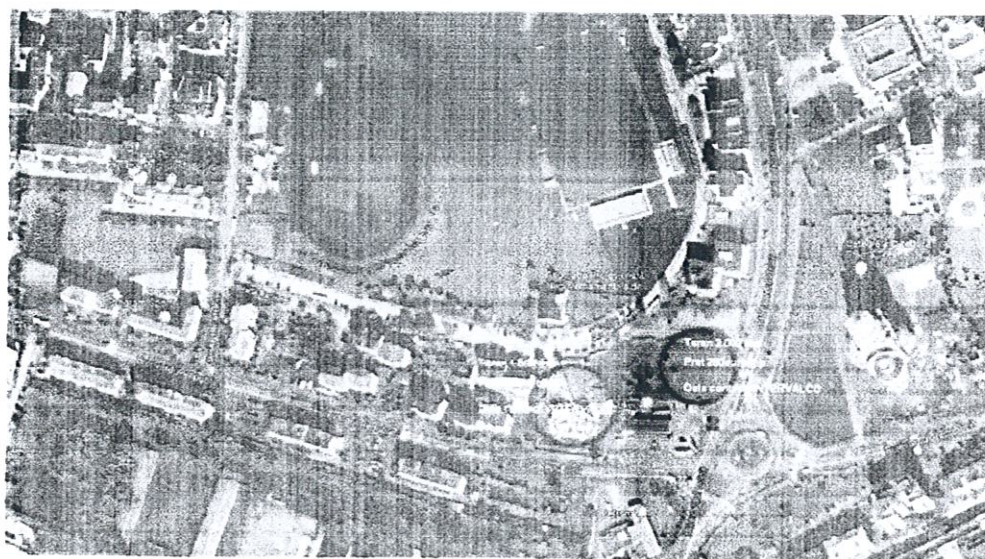
0743635250

TRIMITE MERAJ



Zona	Central	Periferic	Teren constructii
Clasificare	Intravilan	Suprastrada	1010
Alte date	20		

Vand teren ultracentral baia mare
suprafata 1010 m2 latime 20.4
lungime 49.5



1. Teren 1.500 mp, b-dul Republicii, pret 250 euro/mp, contact INTERVALCO.
2. Teren 2.000 mp, b-dul Unirii, pret 280 euro/mp, contact INTERVALCO.

2213



INSTALAȚIA AGUM

Tel: 0722621712

Cartea funciară cu nr. 23647

Comuna/ Oraș/ Municipiu BAIA MARE

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1.	22764	Teren pentru clădire + construcții + construcții cu P+2 nivele - sediu administrativ al CAMPULI REIN BAIA MARE. E 20194/05.06.2008 <i>MAN GEORGETA</i> Asistent registru principal	5700	110m2 dim CF 5720, 13950 B.M.

1A 116 10 23 00

1. 1. 1. 1.

Cartea funciară cu nr. 23647

Comuna/ Oraș/ Municipiu Băia Mare

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	20194/05.06.2008 Decizia de înscrierea de sub B-1 a terenului în CF 13950 Băia Mare și CF 4720 Băia Mare, pe baza planului cu suma de 37.863.560,54 RON, încheiat în baza actelor nr. 35670/2005 și a PV de aplicare actelor nr. 348/2005 asupra construcției, în favoarea: 4. AUTORITATEA PENTRU VALORIFICAREA ACTIVELOR. STATULUI - sub semnătura în data 20105/16.09.2005	
		

