



SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitatii

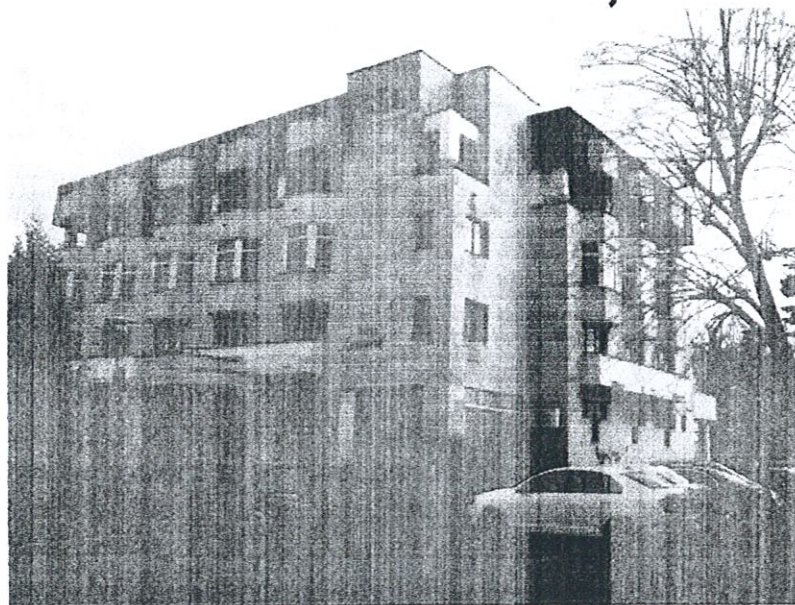
Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F. RO 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@rdsmail.ro
Membră în " Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR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

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

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

COMPLEX H&R CONSTRUCȚII SI TEREN



SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE, STR. GH. ȘINCAI, NR. 37 A,
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 - 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

Titlul lucrării:

Raport de evaluare a proprietății imobiliare „ **CONSTRUCȚII SI TEREN**”
situată în Municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 37A, jud. Maramureș.

Beneficiar : PRIMĂRIA BAI A MARE

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 - 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

OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietate imobiliară „, CONSTRUCTII
SI TEREN” , situate în municipiul Baia
Mare, str. Gh. Șincai, nr. 37A, jud.
Maramureș

DATA EVALUĂRII:

09.03.2018

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA BAI A MARE

PROPRIETAR:

C.N.M.P.N. REMIN S.A. BAI A MARE

EVALUATOR:

S.C. Romconst Consulting

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate

TEREN:

2.341,32 mp

CONSTRUCTII:

Ac =1221,03 mp; Ad =4063,60 mp;
Au =3265,79 mp;

VALORI:

- Abordarea prin cost:	4.473.500,00 lei	960.600 €
- Abordarea prin venit	4.386.000,00 lei	941.800 €
Curs valutar la data evaluării:		3,7865 lei/\$ 4,6570 lei/€

Aceste valori nu conțin TVA și conțin valoarea terenului aferent proprietății

RECONCILIERE: Valoarea proprietății:

Proprietate	Valoare (fără TVA) (lei)
CONSTRUCTII	2.863.600,00
TEREN	1.522.400,00
TOTAL PROPRIETARE	4.386.000,00





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 1

OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietate imobiliară „, COMPLEX
HOTELIER MARAMUREȘ SI TEREN” ,
situată în municipiul Baia Mare, str. Gh.
Șincai, nr. 37A, jud. Maramureș

DATA EVALUĂRII:

09.03.2018

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA BAI A MARE

PROPRIETAR:

C.N.M.P.N. REMIN S.A. BAI A MARE

EVALUATOR:

S.C. Romconst Consulting

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate

TEREN:

2.341,32 mp

CONSTRUCTII:

Ac = 1.073,80 mp; Ad = 3.916,60 mp;
Au = 3133,28 mp;

- Abordarea prin cost:	2.900.100,00 lei	622.700 €
- Abordarea prin venit	2.838.400,00 lei	609.500 €
Curs valutar la data evaluării:		3,7865 lei/\$
		4,6570 lei/€

Aceste valori nu conțin TVA și conțin valoarea terenului aferent proprietății

RECONCILIERE: Valoarea proprietății:

Proprietate	Valoare (fără TVA) (lei)
COMPLEX HOTELIER MARAMUREȘ	2.838.400,00





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 „, SPĂLĂTORIE SI TEREN” , situată în municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 37A, jud. Maramureș

DATA EVALUĂRII:

09.03.2018

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA BAIAMARE

PROPRIETAR:

C.N.M.P.N. REMIN S.A. BAIAMARE

EVALUATOR:

S.C. Romconst Consulting

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate

TEREN:

-

CONSTRUCTII:

Ac =1.02,00 mp; Ad 102,00 mp;
Au = 91,80 mp;

VALORI:

- Abordarea prin cost:	42.700,00 lei	9.200 €
- Abordarea prin venit	17.800,00 lei	3.800 €
Curs valutar la data evaluării:		3,7865 lei/\$
		4,6570 lei/€

Aceste valori nu conțin TVA și conțin valoarea terenului aferent proprietății

RECONCILIERE: Valoarea proprietății :

	Valoare (fără TVA) (lei)
Proprietate	
SPĂLĂTORIE	17.800,00





SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F. RO 5240963
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

OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietate imobiliară „ BARACĂ
METALICĂ SI TEREN ”, situată în
municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai,
nr. 37A, jud. Maramureș

DATA EVALUĂRII:

09.03.2018

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA BAI A MARE

PROPRIETAR:

C.N.M.P.N. REMIN S.A. BAI A MARE

EVALUATOR:

S.C. Romconst Consulting

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate

TEREN:

2.341,32 mp*

CONSTRUCȚII:

Ac= 19,38 mp; Ad = 19,38 mp;
Au= 17,44 mp.

VALORI:

- Abordarea prin cost:	3.400,00 lei	700 €
- Abordarea prin venit	3.300,00 lei	700 €
Curs valutar la data evaluării:		3,7865 lei/\$
		4,6570 lei/€

Aceste valori nu conțin TVA și conțin valoarea terenului aferent proprietății

RECONCILIERE: Valoarea proprietății :

Proprietate	Valoare (fără TVA) (lei)
BARACĂ MEALICĂ I	3.300,00





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 4

OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietate imobiliară „ BARACĂ
METALICĂ II TEREN”, situată în
municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr.
37A, jud. Maramureș

DATA EVALUĂRII:

09.03.2018

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA BAIAMARE

PROPRIETAR:

C.N.M.P.N. REMIN S.A. BAIAMARE

EVALUATOR:

S.C. Romconst Consulting

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate

TEREN:

2.341,32 mp*

CONSTRUCTII:

Ac = 25,85 mp; Ad = 25,85 mp;
Au = 23,27mp;

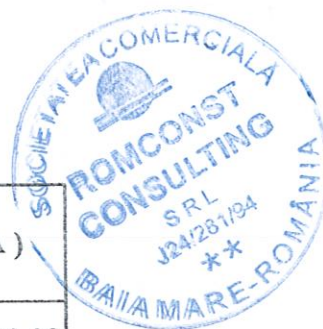
VALORI:

- Abordarea prin cost:	4.900,00 lei	1.100 €
- Abordarea prin venit	4.100,00 lei	900 €
Curs valutar la data evaluării:		3,7865 lei/\$
		4,6571 lei/€

Aceste valori nu conțin TVA și conțin valoarea terenului aferent proprietății

RECONCILIERE: Valoarea proprietății :

Proprietate	Valoare (fără TVA) (lei)
BARACĂ METALICĂ II	4.100,00



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	5
A.6. Metode de evaluare	5
A.7. Data evaluării	5
A.8. Poziția evaluatorului	5
A.9. Bazele legale pentru evaluare	5
1. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI	6
1.1. Baza economică	6
1.1.1. Considerații zonale	6
1.1.2. Considerații locale	7
1.2. Identificarea pieței și a proprietății. Analiza cererii	8
1.3. Analiza ofertei competitive	8
1.4. Analiza echilibrului	9
2. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	10
2.1. Inspecția în teren	10
2.2. Analiza vecinătăților	10
2.2.1. Considerații sociale	10
2.2.2. Considerații legislative	10
2.2.3. Amplasament	10
2.2.4. Granițe și vecini	10
2.3. Descrierea juridică	10
2.4. Descrierea construcțiilor	10
2.4.1. Elemente generale	10
2.4.2. Descrierea constructivă	11
2.4.3. Starea tehnică și funcțională	11
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	11
4. EVALUAREA	12
4.1. Abordarea prin costuri	12
4.1.1. Estimarea valorii terenului	12
4.1.2. Estimarea valorii construcțiilor	12
4.1.3. Estimarea CIN. Analiza rezultatelor	13
4.2. Abordarea prin capitalizarea venitului	13
4.2.1. Estimarea valorii de randament. Analiza rezultatelor	15
4.3. Abordarea prin comparația vânzărilor	15
5. ANALIZA REZULTATELOR	15
6. IPOTEZE, LIMITĂRI, SIMPLIFICĂRI	16
6.1. Condiții limitative	17
7. SURSE DE INFORMARE	17
8. FOTO	19
9. ANEXE	22

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 beneficiarul raportului de evaluare, **PRIMĂRIA BAIIA 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 „Complex H&R CONSTRUCȚII SI TEREN“, situate în municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 37A, jud. Maramureș.

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 au acționa 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 BAIJA MARE.**

A.5. Evaluator

Evaluarea se face de către S.C. ROMCONST CONSULTING care are calitatea de membru corporativ al Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați 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

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

Valoarea de randament determinată prin capitalizarea venitului, utilizează procesele care calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare anticipate.

Rata de capitalizare este determinată de condițiile pieței și are valori diferite în funcție de zone, tipuri de clădiri etc.

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.

A.9. Baze legale pentru evaluare

Evaluarea la costul de înlocuire net (preț tehnic) se face în baza :

- Colecției „ Evaluarea rapidă a construcțiilor ” editată de MATRIX ROM București – 1965;
- Buletinului documentar „ Expertiza tehnică nr. 141/20417 ” editat de către Corpul Experților Tehnici din România pentru actualizarea costului de înlocuire net calculat conform actelor cu caracter normativ menționate mai sus;

1. ANALIZA PRELIMINARĂ 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

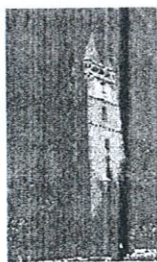
Populația stabilă pe orașe la 1 ianuarie 2002 era repartizată astfel:

Municipiul Baia Mare	137.976 locuitori
Municipiul Sighetu Marmăției	44.694 locuitori
Orașul Baia Sprie	15.816 locuitori
Orașul Borșa	27.233 locuitori
Orașul Cavnic	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 baimărean, 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 :

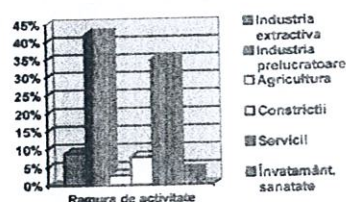
Total	137.976 locuitori
Densitate medie	591 loc./kmp
Sex masculin	66,070
Sex feminin	71.906
Populația urbană	51,40%
Populația rurală	48,60%

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, la acest moment, este de tip alimentație publică Complex H&R „CONSTRUCȚII SI TEREN“, aparținând C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare, situate în municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 37A, jud. Maramures.

Proprietatea este situată în zona centrală a municipiului Baia Mare.

Datorită specificului constructiv cea mai bună utilizare este aceea de spații pentru hotel și restaurant și activitățile specifice.

Piața pentru astfel de spații este motivată de cerințele în creștere ale agenților economici, care realizează activități de alimentație publică, în zona în care se află proprietatea evaluată.

1.3. Analiza ofertei competitive

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

În cadrul analizei a fost luat 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:

- 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.

Situația spațiilor de alimentație publică, se află într-o dinamică continuă.

Datorită costului mare de realizare de noi spații, soluția cea mai simplă și mai ieftină pentru întreprinzătorul particular a fost de închiriere și transformare pentru cerințele proprii a spațiilor existente în zonă.

Având în vedere costul mare de realizare a unei construcții noi, lipsa terenului liber în zonă, evaluatorul apreciază că în viitorul apropiat se va menține aceeași orientare, de transformare a spațiilor existente.

Ca o concluzie, pentru zona în care sunt situate spațiile evaluate, este aceea că oferta este relativ redusă, majoritatea spațiilor fiind deja în proprietate particulară sau se află sub incidența unor contracte de închiriere sau locație.

Nu se întrevide în viitorul apropiat o ofertă care să schimbe raportul actual dintre cerere și ofertă.

1.3. Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată, se constată un **dezechilibru în favoarea cererii**. Acest fapt se datorează ofertei reduse comparativ cu cererea.

Piața despre care vorbim este deci o **pieță activă** caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere.

2. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1. Inspecția în teren

Inspecția pe teren s-a efectuat în data de **08.03.2018** în prezența reprezentanților proprietarului, **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 rezidențială centrală a municipiului Baia Mare, pe str. Gh. Șincai nr. 37 A, jud. Maramureș.

Zona considerată este în momentul de față, în dezvoltare, se caracterizează printr-un climat social caracterizat prin puține acte antisociale și se poate considera că are un grad de siguranță bun.????!

2.2.2. Considerații legislative

Proprietățile imobiliare, care face obiectul evaluării, sunt înscrise în CF. nr. 1188 Baia Mare și CF. Nr. 5403 Baia Mare.

2.2.3. Amplasament

Complexul imobiliar este situat pe str. Gh. Șincai, nr. 37 A, fiind amplasat la una din arterele principale, în apropierea unor spații comerciale și administrative.

Amplasamentul este dotat cu: apă, gaz, canalizare, telefonie, instalație electrică, acces transport rutier.

2.2.4. Granițe și vecini

Spațiul evaluat se învecinează cu sediul Primăriei municipiului Baia Mare, Consiliului județean și Prefecturii Maramureș, sedii bancare (Mindbank, BRD), spații comerciale, proprietăți rezidențiale, case și blocuri de locuit.

2.3. Descrierea juridică

Proprietara construcțiilor este **C.N.M.P.N. REMIN S.A. Baia Mare**, conform listei de inventar prezentate.

2.4. Descrierea construcțiilor

2.4.1. Elemente generale

Complexul imobiliar, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este alcătuit din următoarele construcții :

Clădire Hotel:

-se constituie dintr-o construcție P+3E, P+2E având suprafața utilă de 3.133,28 mp, compartimentată în spațiu cazare (74 locuri): 4 apartamente, 7 camere single, 27 camere duble, 3 camere triple, restaurant, bar, bucătărie, salon frumusețe, spații administrative (birouri, etc.);

Baracă metalică:

- este o construcție, situată în curtea interioară a hotelului, având suprafața de 19,39 mp, executată din plasă și stâlpi din țevă metalică, acoperiș șarpantă metalică, învelitoare din plăci azbociment, spațiul având destinația de depozit pentru ambalaje;

Baracă metalică:

- este o construcție, situată în curtea interioară a hotelului, având suprafața de 25,85 mp, executată din plasă și stâlpi din țevă metalică, acoperiș șarpantă metalică, învelitoare din plăci azbociment, spațiul având destinația de depozit pentru ambalaje ;

Spălătorie:

- este o construcție din zidărie, având suprafața de 102,00 mp, situată în curtea interioară a hotelului, fiind folosită ca spălătorie a rufelor hotelului și restaurantului.

2.4.2. Descrierea constructivă

Descrierea soluției constructive este prezentată în fișele de evaluare anexate prezentei lucrări.

2.4.3. Starea tehnică și funcțională

Descrierea stării tehnice și funcționale a construcțiilor este prezentată în fișele de evaluare anexate prezentei lucrări (degradări și furturi).

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 de spații de producție și depozitare.

4. EVALUAREA

4.1. Abordarea prin cost

4.1.1. Estimarea valorii terenului

Pentru a estima valoarea de piață a terenului aferent construcției evaluate, au fost analizate tranzacțiile de vânzare și alte date pentru loturi similare.

Din datele analizate reiese că valoarea de piață a terenului liber în zona în care se află proprietatea se situează în intervalul 100,00 – 280,00 €/mp. În cazul nostru, pentru terenul ocupat de construcții, s-a optat pentru o valoare de 139,65 €/mp, considerând că:

- are un amplasament favorabil,
- dotare cu utilități,
- ieșire la drum ,
ca și caracteristici pozitive.
- teren ocupat de construcții, în proporție de 50%
ca și caracteristică negativă.

$$2.341,00 \text{ mp} * 139,65 \text{ €/mp} * 4,6570 \text{ lei/mp} = 1.522.469 \text{ lei}$$

Rotunjit: 1.522.500,00 lei

Echipa de evaluatori va folosi în calcule valoarea obținută prin metoda comparației directe, considerând că aceasta reflectă cel mai exact condițiile pieței locale și reprezintă valoarea de piață.

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 publicați periodic de către CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA.

La abordarea prin metoda costurilor, deprecierea efectivă rezultă din cumularea deprecierei fizice și funcționale, 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 fiecare construcție și a apreciat că nu există și deprecieri din cauze externe.

Fișele de evaluare ale construcțiilor sunt prezentate în anexă.

Valoarea nu conține TVA întrucât indicele de actualizare a fost luat fără TVA.

Conform fișelor de evaluare anexate valoarea construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net este:

Rotunjit: 2.951.100,00 lei

Aceste valori nu includ TVA, și includ valoarea terenului aferent proprietății

4.1.3. Estimarea CIN. Analiza rezultatelor

Nr. crt.	OBIECTIV	Ac - mp; Ad - mp; L - m	Gr. uz.	Valoare rămasă (lei)	rămasă - TVA (lei)	rămasă - TVA (€)
1	CLĂDIRE HOTEL	3916,60	17,40%	3.451.100	2.900.100	622.700
2	SPĂLĂTORIE	102,00	21,00%	50.800	42.700	9.200
3	BARACĂ METALICĂ I	19,38	46,00%	4.000	3.400	700
4	BARACĂ METALICĂ II	25,85	46,00%	5.800	4.900	1.100
	TOTAL 1	4063,83		3.511.700	2.951.100	633.700
5	TEREN	2341,32		1.522.400	1.522.400	326.900
	TOTAL GENERAL			5.034.100	4.473.500	960.600

Rotunjit: 4.473.500,00 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 abordarea prin venit. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietății) cumpărate 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 3,0 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 pentru zona descrisă este de 10% – 14%.

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

Val. propr. = venit net din exploatare/rata de capitalizare,

unde : venit net din exploatare = chirie rata de capitalizare = din analiza pieței

Chiria obținabilă este de 6,00 €/lună și cca 3,00€/lună ptr. anexe.

Valoarea cheltuielilor aprox. 35 + 40% din venituri.

Suprafața utilă totală, închirială, a proprietății imobiliare evaluate este de 3265,79 mp.

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

Rotunjit: 2.838.400,00 lei

Aceste valori nu includ TVA și nu include valoarea terenului aferent proprietății.

4.2.1. Estimarea valorii de randament. Analiza rezultatelor

Nr. crt.	OBIECTIV	Au - mp	Valoare randament proprietate	Valoare randament constructie	Valoare randament constructie
1	CLĂDIRE HOTEL	3.133,28	3.536.700	2.838.400	609.500
2	SPĂLĂTORIE	91,80	84.100	17.800	3.800
3	BARACĂ METALICĂ I	17,44	15.900	3.300	700
4	BARACĂ METALICĂ II	23,27	20.900	4.100	900
	TOTAL 1	3.265,79	3.657.600	2.863.600	614.900
5	TEREN	2.341,32	728.400	1.522.400	326.900
	TOTAL GENERAL		4.386.000	4.386.000	941.800

Rotunjit: 4.386.000,00 lei

Aceste valori nu includ TVA și include valoarea terenului aferent proprietății.

Cladire Hotel

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	2.900.100,00	lei
Chirie de piață spațiu adm. (€/mpAu)	6,00	€
Chirie de piață anexe (€/mpAu)	-	€
Suprafața de închiriat spațiu prod. (mpAu)	3.133,28	mp
Suprafața de închiriat anexe (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	87.550,10	lei
Venit anual din chirie	1.050.601,21	lei
TOTAL VENITURI	1.050.601,21	lei
Neocupare - % din total venituri	262.650,30	25%
Venit Brut din Exploatare	787.950,91	lei
Impozit cladiri-% din valoarea obtinuta prin metoda costului	43.501,50	1,5%
Cheltuieli administrative-% din chirie	73.542,08	7,0%
Prelevări pentru reparatii capitale% din valoarea obt.prin	232.008,00	8,0%

met.costului		
Prima de asigurare-% din valoarea obt.prin metoda costului	14.500,50	0,5%
TOTAL CHELTUIELI	363.552,08	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	424.398,82	lei
Impozit pe profit	0,00	lei
Valoarea netă a chirilor	424.398,82	lei
Rata de capitalizare	12,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	3.536.700,00	lei
Curs de schimb la data evaluării:	4,6570	lei/€
VALOARE TEREN	698.300,00	lei
VALOARE DE RANDAMENT CONSTRUCȚIE	2.838.400,00	lei

Spălătorie

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	42.700,00	lei
Chirie de piață spațiu adm. (€/mpAu)	2,50	€
Chirie de piață anexe (€/mpAu)	-	€
Suprafața de închiriat spațiu prod. (mpAu)	91,80	mp
Suprafața de închiriat anexe (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	1.068,78	lei
Venit anual din chirie	12.825,38	lei
TOTAL VENITURI	12.825,38	lei
Neocupare - % din total venituri	0,00	0%
Venit Brut din Exploatare	12.825,38	lei
Impozit cladiri-% din valoarea obtinuta prin metoda costului	640,50	1,5%
Cheltuieli administrative-% din chirie	384,76	3,0%
Prelevări pentru reparatii capitale% din valoarea obt.prin met.costului	1.494,50	3,5%
Prima de asigurare-% din valoarea obt.prin metoda costului	213,50	0,5%
TOTAL CHELTUIELI	2.733,26	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	10.092,12	lei
Impozit pe profit	0,00	lei
Valoarea netă a chirilor	10.092,12	lei
Rata de capitalizare	12,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	84.100,00	lei
Curs de schimb la data evaluării:	4,6570	lei/€
VALOARE TEREN	66.300,00	lei
VALOARE DE RANDAMENT CONSTRUCȚIE	17.800,00	lei

Baracă metalică I

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	3.400,00	lei
Chirie de piață spațiu adm. (€/mpAu)	2,50	€
Chirie de piață anexe (€/mpAu)	-	€
Suprafața de închiriat spațiu prod. (mpAu)	17,44	mp
Suprafața de închiriat anexe (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	203,07	lei
Venit anual din chirie	2.436,82	lei
TOTAL VENITURI	2.436,82	lei
Neocupare - % din total venituri	243,68	10%
Venit Brut din Exploatare	2.193,14	lei
Impozit cladiri-% din valoarea obtinuta prin metoda costului	51,00	1,5%
Cheltuieli administrative-% din chirie	97,47	4,0%
Prelevări pentru reparatii capitale% din valoarea obt.prin met.costului	119,00	3,5%
Prima de asigurare-% din valoarea obt.prin metoda costului	17,00	0,5%

TOTAL CHELTUIELI	284,47	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	1.908,67	lei
Impozit pe profit	0,00	lei
Valoarea netă a chiriilor	1.908,67	lei
Rata de capitalizare	12,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	15.900,00	lei
Curs de schimb la data evaluării:	4,6570	lei/€
VALOARE TEREN	12.600,00	lei
VALOARE DE RANDAMENT CONSTRUCȚIE	3.300,00	lei

Baracă metalică II

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	4.900,00	lei
Chirie de piață spațiu adm. (€/mpAu)	2,50	€
Chirie de piață anexe (€/mpAu)	-	€
Suprafața de închiriat spațiu prod. (mpAu)	23,27	mp
Suprafața de închiriat anexe (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	270,86	lei
Venit anual din chirie	3.250,35	lei
TOTAL VENITURI	3.250,35	lei
Neocupare - % din total venituri	325,04	10%
Venit Brut din Exploatare	2.925,32	lei
Impozit cladiri-% din valoarea obtinuta prin metoda costului	73,50	1,5%
Cheltuieli administrative-% din chirie	130,01	4,0%
Prelevări pentru reparatii capitale% din valoarea obt.prin met.costului	191,10	3,9%
Prima de asigurare-% din valoarea obt.prin metoda costului	24,50	0,5%
TOTAL CHELTUIELI	419,11	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	2.506,20	lei
Impozit pe profit	0,00	lei
Valoarea netă a chiriilor	2.506,20	lei
Rata de capitalizare	12,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	20.900,00	lei
Curs de schimb la data evaluării:	4,6570	lei/€
VALOARE TEREN	16.800,00	lei
VALOARE DE RANDAMENT CONSTRUCȚIE	4.100,00	lei

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: 4.473.500,00 lei, echiv. 960.600 €

Abordarea prin venit: 4.386.800,00 lei, echiv. 941.800 €

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 09.103.2018, pentru proprietatea imobiliară „**CONSTRUCȚII SI TEREN**“, situată în municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 37A, jud. Maramureș, valoarea obținută prin abordarea prin venit, și anume valoarea de

4.386.000,00 lei, echiv. 941.800 €

Această valoare nu include TVA. si include valoarea terenului aferent proprietății

Evaluatorul a ales ca valoare de piață valoarea obținută prin metoda de randament a capitalizării chiriei justificată prin informațiile culese de pe piață cât și prin faptul că 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.

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 standardului internațional IVS 100-Cadrul 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, SIMPLIFICĂRI

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 oraș;

- Surse bibliografice:

- „Evaluarea proprietății imobiliare ” - ANEVAR - IROVAL Ed. 2014
- „ Standarde de Evaluare ” a Bunurilor- 2018
- Anuare statistice,
- Buletine statistice de prețuri;
- Informații internet

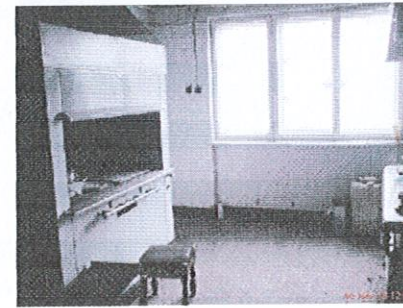
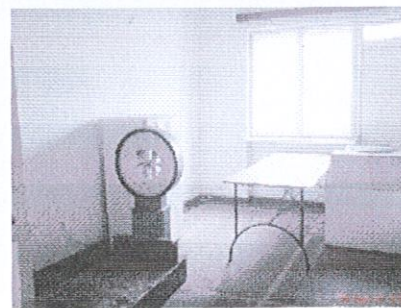
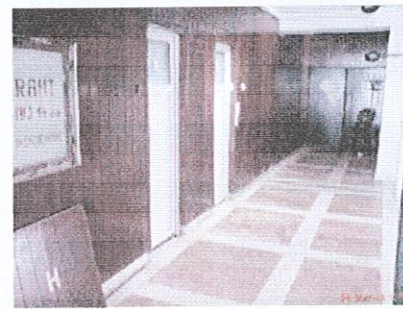
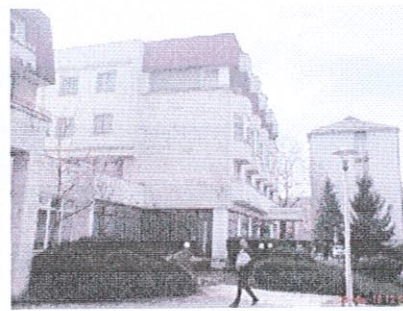
ÎNTOCMIT:

ing. Bentu Gheorghe

ec. Bentu Bogdan

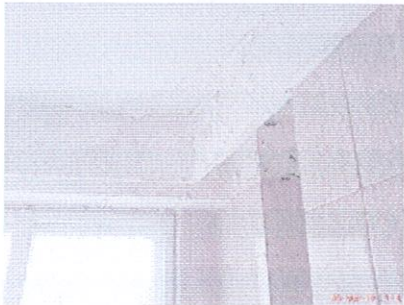
ec. Bledea Petru

Martie, 2018









Fișa numărul:

1

1. OBIECTUL CLĂDIRE HOTEL

numar coresp. în plan de situație 1,2

Tip clădire: P+3E

data pîr: 1985

vechimea (ani): 29

2. DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 1073,80

suprafața desfășurată (mp): 3916,60

Înălțime/nivel (m): 3,00

număr nivele: 3

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații continue din beton slab armat sub ziduri

suprastructura: zidărie cărămidă, BCA

planșeu: beton sclivisit

acoperiș: tip terasă, peste care s-a realizat hidroizolație

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

finisaj exterior: tencuieli și finisaje exterioare simple, placări cu marmură la fațada principală

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

pardoseli: mozaic turnat, gresie în grupurile sociale

tâmplărie: metal și lemn

b) Instalații:

electrice: prize și iluminat

sanitare: complete (grupuri sociale la fiecare cameră din hotel și la restaurant)

încălzire: centrală proprie gaz

alte instalații:

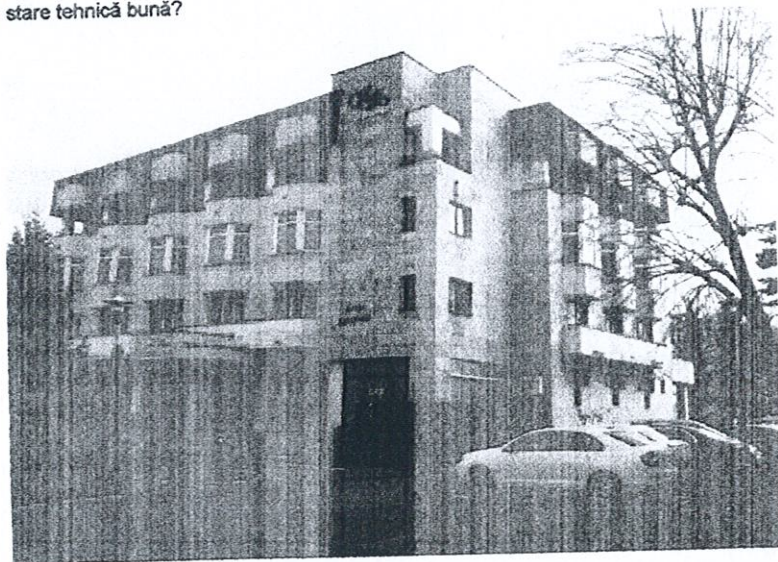
3. Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 11.605.880

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 2.963

4. Gradul de uzură (%): 17,40%

5. Valoarea rămasă actualizată (lei): 3.451.100

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 881

6. Considerații privind starea clădirii: stare tehnică bună?

7. Calcul de evaluare:

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

fișa nr.: 7

volumul: 13

denumire: Hotel cu exploatare permanentă

Catalog de reevaluare

număr: 120

fișa nr.: 13

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 1.052

(la nivel 01.01.1995)

- construcții:	800 lei/mp
- instalații electrice de iluminat:	30 lei/mp
- instalații sanitare:	70 lei/mp
- instalații de încălzire centrală:	70 lei/mp
- corecție pentru grup sanitar în fiecare cameră:	47 lei/mp
- corecție pentru centrală termică	35 lei/mp

Coefficient de actualizare, K = 2,8167812 coeficient de inflație i = 1,00
conform Expertiza Tehnică nr.: 141 CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 2.963

lei/mp

Valoare totală actualizată: (martie 2018) 11.605.880

Gradul de uzură: (%) 17,40%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr. uzură:
Structura:	40%	18%	7,2%
Anvelope:	17%	20%	3,4%
Finisaje:	25%	20%	5,0%
Instalații:	18%	10%	1,8%

CIN uz. fizică (martie 2018): 9.586.457

Deprecieri din cauze externe - 40%: 5.751.874

Deprecieri din cauze funcționale - 40%: 3.451.124

Valoare rămasă: (lei) 3.451.100,00

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 881

Valoare rămasă: (€) 741.056

Valoare rămasă: (-TVA) 2.900.100,00 lei

Fișa numărul:

2

1. OBIECTUL SPĂLĂTORIE

număr coresp. în plan de situație: 10

Tip construcție: P

data pif: 1985

vechimea (ani): 29

2. DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 102,00

suprafața desfășurată (mp): 102,00

înălțime/nivel (m): 4,50

număr nivele: 1

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații continue din beton slab armat sub ziduri

suprastructura: zidărie cărămidă

planșeu: beton

acoperiș: tip terasă cu hidroizolație

închideri și compartimentări: închideri perimetrale din zidărie de cărămidă

finisaj exterior: tencuieli și finisaje simple

finisaj interior: tencuieli și finisaje simple

pardoseli: beton

tâmplărie: metal

b) Instalații:

electrice: iluminat și prize

sanitare: -

încălzire: -

alte instalații:

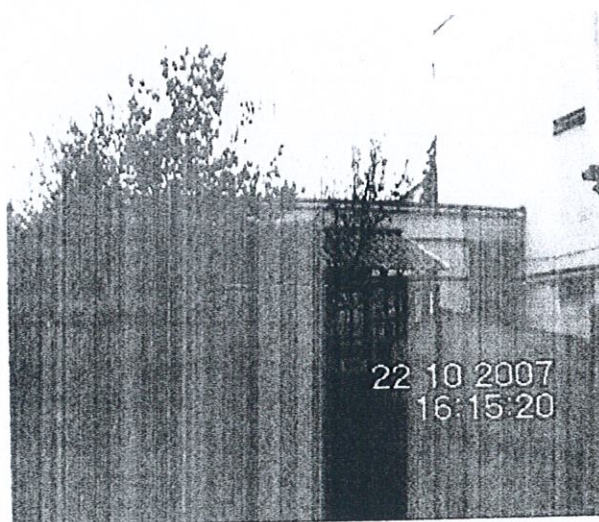
3. Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 152.275

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 1.493

4. Gradul de uzură (%): 21,00%

5. Valoarea rămasă actualizată (lei): 50.800

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 498

6. Considerații privind starea clădirii: stare tehnică slabă

7. Calcul de evaluare:

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

fișa nr.: 2

volumul: 12

denumire: Dependință izolată

Catalog de reevaluare

număr: 124

fișa nr.: 11

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 530

(la nivel 01.01.1965)

Coeficient de actualizare, K =

2,8167812

- construcții: 530 lei/mp

coeficient de inflație i = 1,0000

conform Expertiza Tehnică nr.: 141

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 1.493

lei/mp

Valoare totală actualizată: (martie 2018) 152.275

lei

Gradul de uzură: (%) 21,00%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr. Uzura:
Structura:	60%	15%	9,0%
Anvelope:	20%	30%	6,0%
Finisaje:	8%	30%	2,4%
Instalații:	12%	30%	3,6%

CIN uz. fizică (martie 2018): 120.297

Deprecieri din cauze externe - 35%: 78.193

Deprecieri din cauze funcționale - 35%: 50.826

Valoare rămasă: (lei) 50.800,00

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 498

Valoare rămasă: (€) 10.908

Valoare rămasă: (-TVA) 42.700,00

lei

Fișa numărul:

3

1. OBIECTUL BARACĂ METALICĂ I

număr coresp. în plan de situație: 7

Tip construcție: P

data pif: 1985

vechimea (ani): 29

2. DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 19,38

suprafața desfășurată (mp): 19,38

înălțime/nivel (m): 4,00

număr nivele: 1

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: -

suprastructura: stâlpi metalici, închideri din plasă de sârmă

planșeu: -

acoperiș: șarpantă metalică, învelitoare din plăci azbociment

închideri și compartimentări: -

finisaj exterior: -

finisaj interior: -

pardoseli: -

tâmplărie: -

b) Instalații:

electrice: -

sanitare: -

încălzire: -

alte instalații:

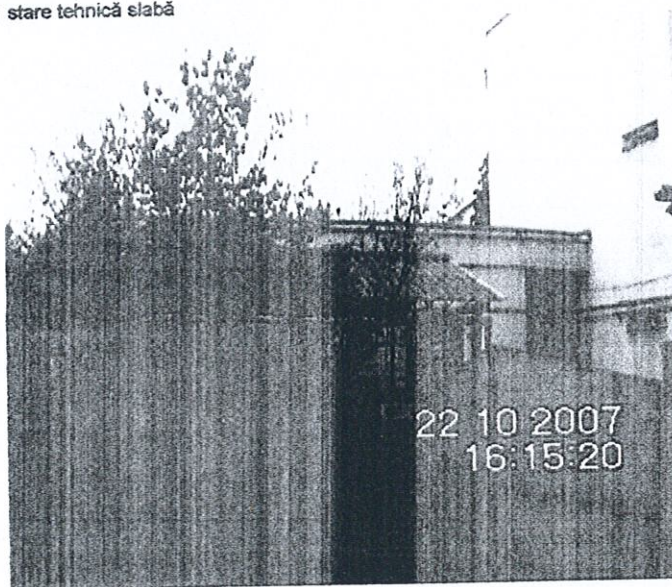
3. Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 17.741

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 915

4. Gradul de uzură (%): 46,00%

5. Valoarea rămasă actualizată (lei): 4.000

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 206

6. Considerații privind starea clădirii: stare tehnică slabă

7. Calcul de evaluare:

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

fișa nr.: 38

volumul: 3

denumire: Clădire de depozitare

Catalog de reevaluare

număr: 109

fișa nr.: 2

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 325

(la nivel 01.01.1965)

- construcții: 270 lei/mp

- corecție pentru rampe: 25 lei/mp

- corecție pentru înălțime: 30 lei/mp

Coeficient de actualizare, K = 2,8167812

coeficient de inflație i = 1,0000

conform Expertiza Tehnică nr.: 141

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 915

lei/mp

Valoare totală actualizată: (martie 2018) 17.741

lei

Gradul de uzură: (%) 46,00%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr. Uzura:
Structura:	60%	30%	18,0%
Anvelope:	20%	50%	10,0%
Finisaje:	8%	90%	7,2%
Instalații:	12%	90%	10,8%

CIN uz. fizică (martie 2018): 9.580

Deprecieri din cauze externe - 35%: 6.227

Deprecieri din cauze funcționale - 35%: 4.048

Valoare rămasă: (lei) 4.000,00

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 206

Valoare rămasă: (€) 659

Valoare rămasă: (-TVA) 3.400,00

lei

Fișa numărul:

4

1. OBIECTUL BARACĂ METALICĂ II

număr coresp. în plan de situație: 9

Tip construcție: P

data pîi: 1985

vechimea (ani): 29

2. DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 25,85

suprafața desfășurată (mp): 25,85

înălțime/nivel (m): 4,50

număr nivele: 1

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: -

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

planșeu: -

acoperiș: șarpanta din lemn, învelitoare azbociment

închideri și compartimentări: -

finisaj exterior: -

finisaj interior: -

pardoseli: -

tâmplărie: -

b) Instalații:

electrice: -

sanitare: -

încălzire: -

alte instalații: -

3. Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 23.664

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 915

4. Gradul de uzură (%): 46,00%**5. Valoarea rămasă actualizată (lei): 5.800**

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 224

6. Considerații privind starea clădirii: stare tehnică slabă

7. Calcul de evaluare:

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

fișa nr.: 2

volumul: 12

denumire: Dependință izolată

Catalog de reevaluare

număr: 124

fișa nr.: 11

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 325

(la nivel 01.01.1965)

- construcții: 270 lei/mp

- corecție pentru rampe: 25 lei/mp

- corecție pentru înălțime: 30 lei/mp

Coeficient de actualizare, K = 2,8167812

conform Expertiza Tehnică nr.: 120

coeficient de inflație i = 1,0000

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 915

lei/mp

Valoare totală actualizată: (martie 2018) 23.664

lei

Gradul de uzură: (%) 46,00%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr. Uzura:
Structura:	60%	30%	18,0%
Anvelope:	20%	50%	10,0%
Finisaje:	8%	90%	7,2%
Instalații:	12%	90%	10,8%

CIN uz. fizică (martie 2018): 12.779

Deprecieri din cauze externe - 35%: 8.945

Deprecieri din cauze funcționale - 35%: 5.814

Valoare rămasă: (lei) 5.800,00

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 224

Valoare rămasă: (€) 1.245

Valoare rămasă: (-TVA) 4.900,00

lei

Grila comparatie terenului

ANEXA II

CURS EURO

4,6570

Anexa 6

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	2.341,00	1.010	2.000	1.500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		200,00	280,00	250,00
Drepturi de proprietate si data informateli		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 (-20% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei -20% (-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 (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Valoare corectie (EUR/mp)		-8	-11	-9
Pret corectat		142,50	199,50	178,13
Deschidere	30	20	40	40
Valoarea corectiei (%)		0%	-5%	-5%
Valoarea corectiei(EUR/mp)		0,00	-9,98	-8,91
Pret corectat		142,50	189,53	169,22
Utilitati	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		142,50	189,53	169,22
Suprafata	2.341,00	1.010	2.000	1.500
Corectie procentuala		-2%	0%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,85	0,00	-5,08
Pret corectat		139,65	189,53	164,14
Total corectie bruta		60,35	90,48	85,86
Total corectie bruta(%)		30,18%	32,31%	34,34%
Valoarea estimata-rotund				
S teren =2341 mp		139,65		
Comparabila 1 cu corectia procentuala bruta cea mai mica				
Valoare teren=	326.900 euro			
Valoare teren=	1.522.400 lei			

Curs EURO

COMPARABILE

Teren ultracentral baie mare 1010mp

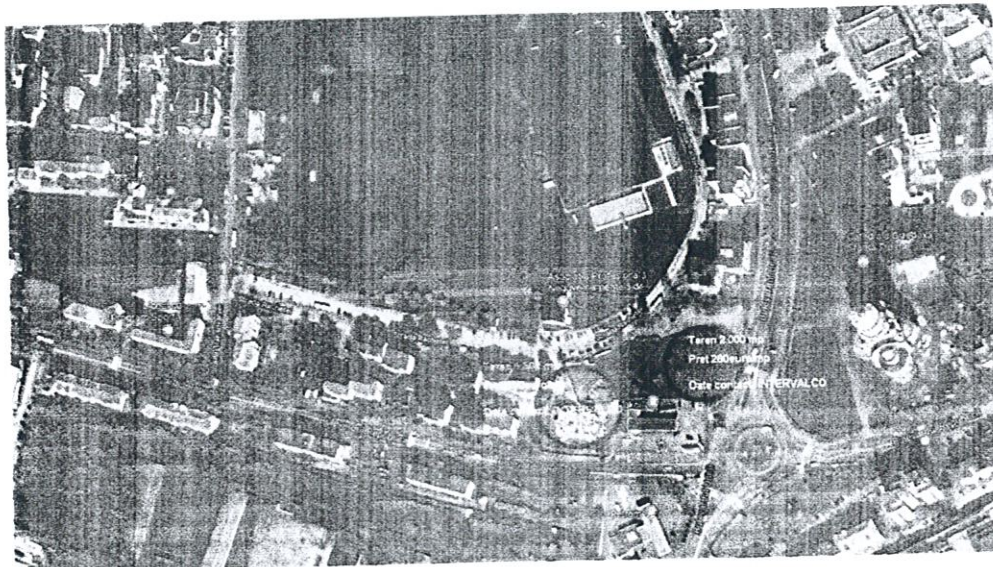
● Baie Mare, Maramures

200 EUR



Dona	Central	T. teren	Teren constructii
Clas. Faza teren	Intravilan	Suprafata teren 1010	1010
Front strada: Metri	20		

vand teren ultracentral baie mare
suprafata 1010 m2 latime 20.4
lungime 49.5



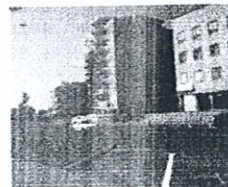
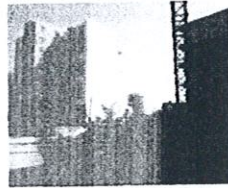
1. Teren 1.500 mp, b-dul Republicii, pret 250 euro/mp, contact INTERVALCO.
2. Teren 2.000 mp, b-dul Unirii, pret 280 euro/mp, contact INTERVALCO.

Teren comercial 1059mp

530.000 EUR

522191

7 imagini



Zona Ultracentral Suprafata teren 1059 m² Tip teren Construit
Clasificare teren Intravilan

Construisti in Baia Mare -3S+P+8 etaje si realizezi 3 mil Euro profit !!

Vand teren COMERCIAL pt. construirea Tronsonului 2 al Centrului de Afaceri UNIRII in BAJA MARE !!

Nota: TRONSONUL 1 (7500mp construit)/12 etaje, respectiv, -3S+P+8 a fost executat in circa 8 luni, intre noiembrie 2013- iunie 2014, de catre un constructor roman din Baia Mare pe cei 800mp ai sai, cu credite luate din banci si dotare modesta dar cu constructori harnici maramureseni, reusind un profit net de 3 milioane EURO/investitie, aferent zonei.

1+1.059mp, situat in zona Bancilor pe Bd-ul Unirii, respectiv intre 3 bulevarde: Unirii, Republicii si Traian, cu dubla deschidere, 30m+30m, la Bd-ul Unirii si Str. Rachetei (vis a vis de Catedrala Episcopala) situat intr-o zona de dezvoltare Centru de Afaceri (CA1), respectiv Zona Bancilor, vezi (baia mare regulamentul urbanistic) pofti cu o constructibilitate de minim 6.500 ma, CUV maxim 9,2 si POT maxim 30%, cu regim de inaltime -3S+P+8 din care 3 etaje a subsol sunt destinate pentru spatii de parcare in contextul urbanistic zonal aprobat prin Consiliul Local.

Vecinatatile sunt construite si ca module independente

Toate actele necesare vanzarii sunt si legale

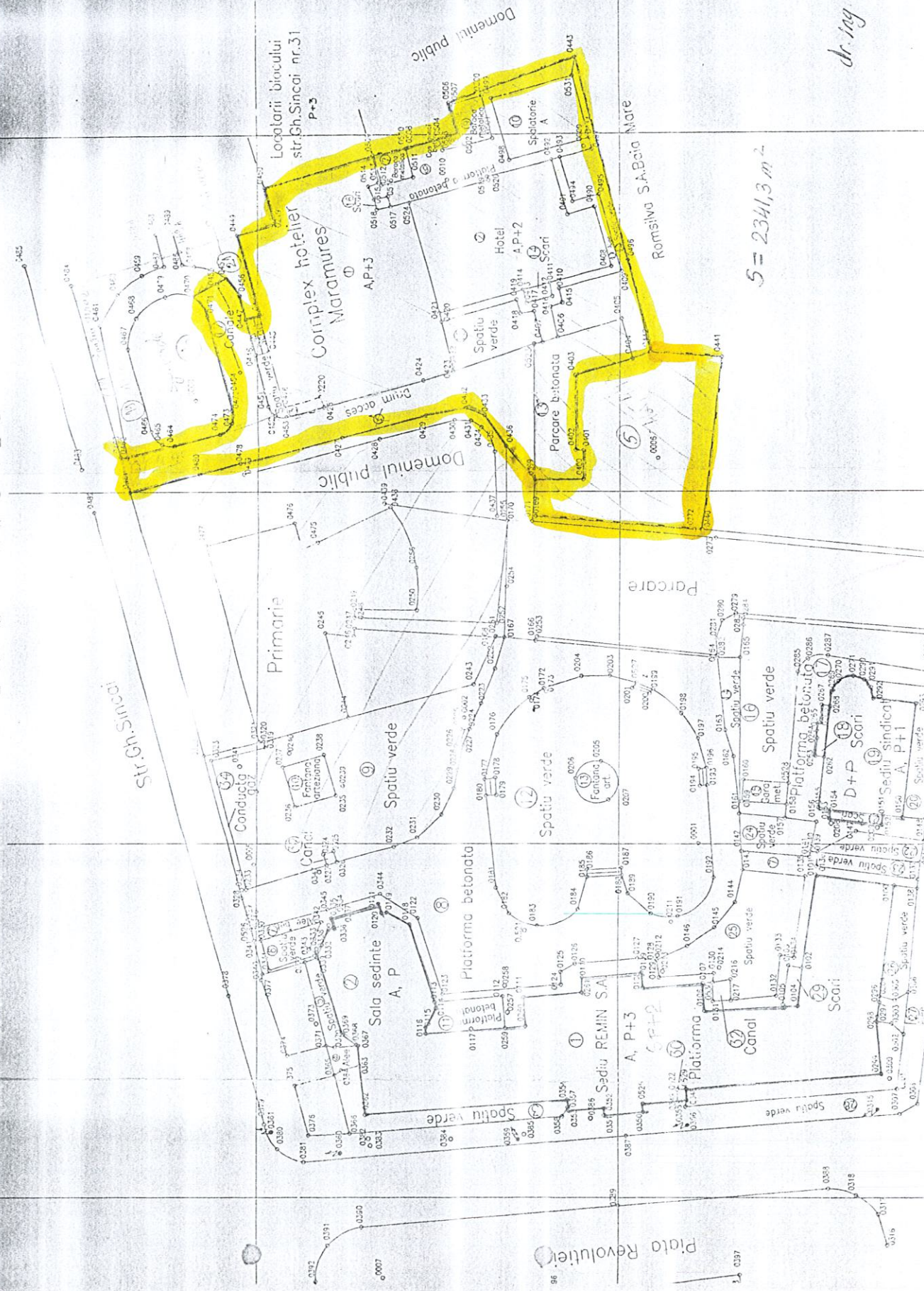
Localizabil prin: touchmap.com/lat-long.html
Latitudine 47.647106 Longitudine 23.571333

Pret: 500 euro/mp

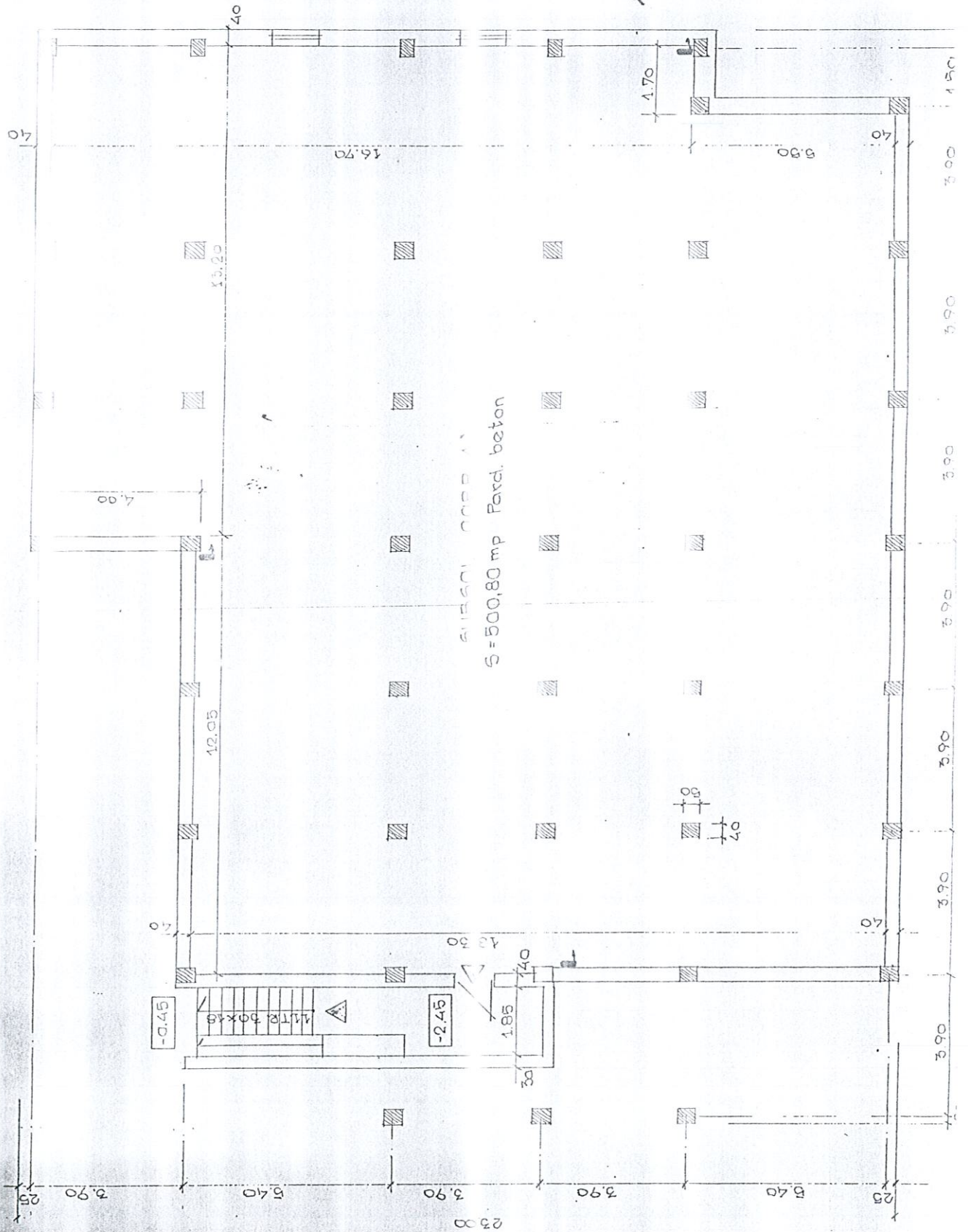
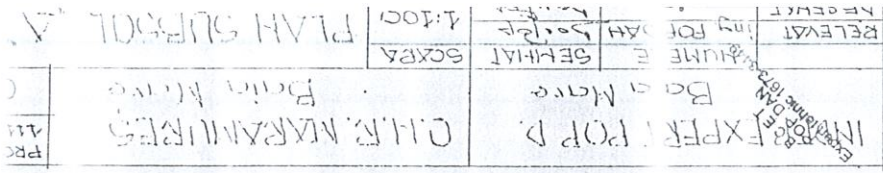
Tel: 0722821712



COMPLEX HOT


$$S = 2341,3 \text{ m}^2$$

Dr. Ing. SMITH CORNEL
P. H. H.



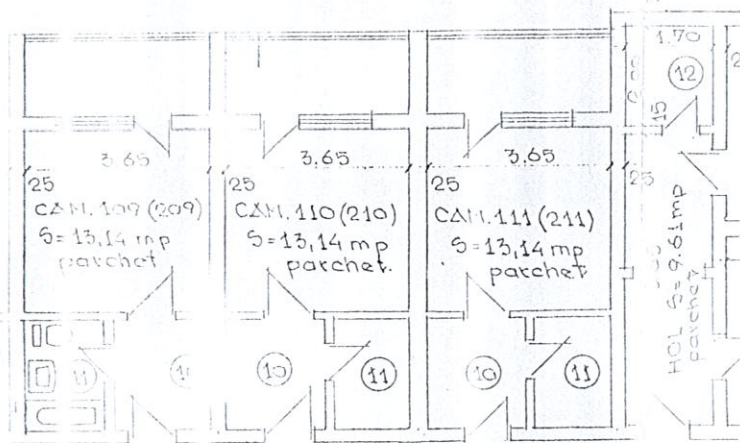
20,10

12,05

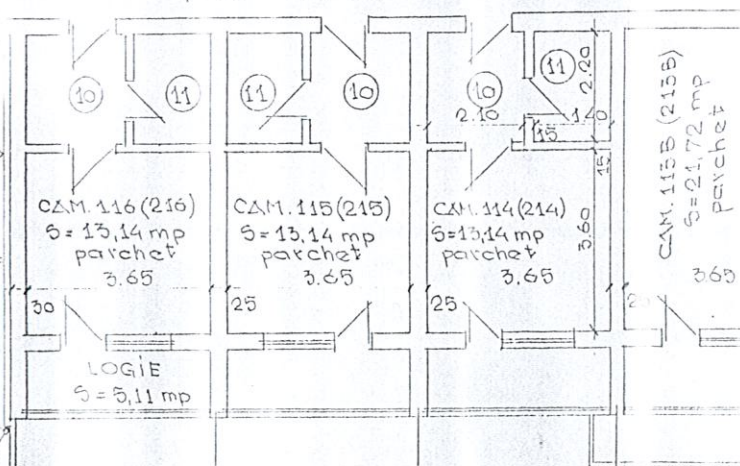
14,70

14,20

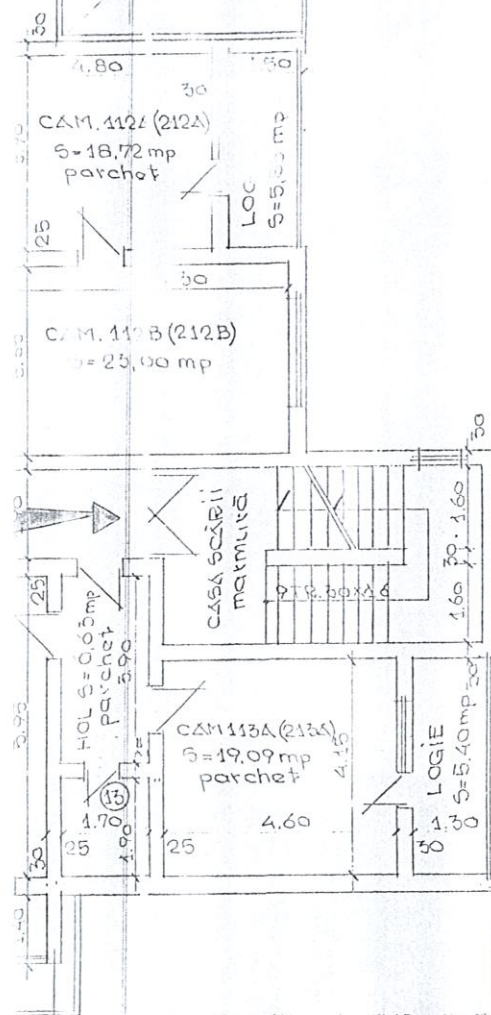
N



HOL S=54,73 mp
pard. mochetă



LOGIE
S=5,11 mp



CASA SCĂRII
marmură

CAM. 113A (213A)
S=19,09 mp
parchet

LOGIE
S=5,40 mp

LEGENDA Etaj I, II

Construcție P+2, P+5

Nr. pers./nivel = 35 pers

Cat. de incendiu C ; Grad rezistență la foc I

Clasele de comb. mat. de construcții - C0;

Finisaje fixe, elemente de mobilier C3 - C4

Mărfuri - C3, C4

Clase de pericolozitate pentru mat. existente - P3; B P4C, P5C

Mijloace de stingere - Stingătoare - P6 - 2 buc ;

Udăreaz interior 1 buc sistem alarmare incendiu "lumini de siguranță"

INDEP. EXPERTIZĂ P. D.

BOGDAN POPA
Expert în domeniul

RELEVAT	HOMELE	SEMNAȚ
ing. POPA		

