

96/03.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Situat in intravilanul municipiului Baia Mare,

In suprafata de 106 mp, CF 128813 Baia Mare, nr cadastral 128813

proprietatea lui MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

IULIE 2024

SINTEZA

OBIECTUL EVALUARII: TEREN SITUAT IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE, CF 128813
BAIA MARE, nr cadastral 128813

PROPRIETAR MUNICIPIUL BAIA MARE

BENEFICIAR MUNICIPIUL BAIA MARE

DATA EVALUARII: 03.07.2024

EVALUATOR: EC. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

DREPTUL DE EVALUAT: DREPTUL DE PROPRIETATE

TEREN: S= 106 mp inscris in CF 128813 BAIA MARE,
nr cadastral 128813

VALOREA:

604,22 lei/mp (121,40 euro/mp)

64.047 lei (12.868 euro)



C U P R I N S

CAP 1	INFORMATII GENERALE
	1.1 Informatii despre evaluator
	1.2 Declaratia evaluatorului
	1.3 Principiile evaluarii si cerintele standardelor de evaluare care au stat la baza elaborarii raportului
CAP 2	CONCLUZII
CAP 3	DATE GENERALE
	3.1 Identificarea proprietatii
	3.2 Identificarea dreptului de proprietate
	3.3 Titlul valorii estimate
	3.4 Beneficiarul lucrarii
	3.5 Scopul lucrarii
	3.6 Pozitia evaluatorului
	3.7 Clauza de ne publicare
	3.8 Sursele de informatii
	3.9 Conditii și circumstante limitative
CAP 4	ANALIZA PRELIMINARA A PIETII IMOBILIARE
	4.1 Identificarea pietii și a proprietatii. Analiza Cererii
	4.2 Analiza ofertei competitive
	4.3 Analiza echilibrului
CAP 5	ANALIZA PRORIETATII IMOBILIARE
	5.1 Inspectia pe teren
	5.2 Descrierea amplasamentului
CAP 6	CEA MAI BUNA UTILIZARE
CAP 7	EVALUAREA
	7.1 Raportare la grila notarială aferentă anului 2024
	7.2 Metoda comparatiei vinzarilor
CAP 8	ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
ANEXE	Calcul metoda comparatiei
	Tabel grila notarilor si index strazi Baia Mare
	Documente evaluare
	Poze

CAP 1 INFORMATII GENERALE

1.1 INFORMATII DESPRE EVALUATOR

Evaluarea se face de catre ec. Mare Rosca Marcel Andrei, având calitatea de membru a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR numar de legitimatie 13883.

1.2. DECLARATIA EVALUATORULUI

Evaluatorul semneaza raportul si isi asuma responsabilitatea pentru cele scrise in prezentul raport si certifica, in cunostinta de cauza urmatoarele :

- analizele , opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare
- nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare
- certifica faptul ca a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare sau intreprinderii care face obiectul raportului

1.3. PRINCIPIILE EVALUARII SI CERINTELE STANDARDELOR DE EVALUARE, CARE AU STAT LA BAZA ELABORAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Cerintele evaluarii si practica raportarii au la baza principiile transparentei, consistentei si coerentei, notiuni ce sunt definite in standardele internationale de evaluare

La elaborarea raportului de evaluare s-a avut in vedere respectarea principiilor aratate mai sus, dupa cum urmeaza

- ❖ sa se conformeze standardelor profesionale de evaluare nationale, europene sau internationale
- ❖ sa prezinte elementele solicitate pentru demonstrarea competentei evaluatorului
- ❖ sa se bazeze pe definitia valorii utilizate in cuprinsul raportului, in conformitate cu standardele nationale, europene sau internationale
- ❖ sa indeplineasca toate cerintele legale, regulamentare, etice si contractuale legate de lucrare
- ❖ sa prezinte clientului orice deficiente cunoscute ca ar avea efect asupra valorii
- ❖ sa declare ipotezele si conditiile limitative pe care se bazeaza la evaluare
- ❖ sa identifice bazele de evaluare considerate si sa acorde atentie si altor tipuri de valoare aplicate, pentru ca acestea sa nu fie intelese si aplicate cu rol de valoare de piata
- ❖ sa prezinte in scris si sa permita utilizatorului sa urmareasca si sa inteleaga fundamentarea, judecata si concluziile evaluarii

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare, valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată este:

604,22 lei/mp (121,40 euro/mp)

64.047 lei (12.868 euro)

Valoarea pentru proprietățile imobiliare mai sus menționate s-a stabilit la un curs valutar stabilit de B.N.R la data evaluării din 03.07.2024 : 4,9771 lei = 1 euro

Evaluator :

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare
03.07.2024



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, teren intravilan, situată în municipiul BAIA MARE, str Culturii nr 13, la intersecția cu str Progresului.

3.2 SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Scopul evaluării îl reprezintă determinarea *valorii de piață* a proprietății amintite în vederea vânzării

Definiția *valorii de piață* pentru atingerea scopului acestui raport de evaluare este definiția conform standardelor internaționale de evaluare- standardul IVS 1 – valoarea de piață- baza de evaluare

- ◆ “ *valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.* ”

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL BAIA MARE.

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 03.07.2024.

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant .

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidential pentru evaluator si client si nu se accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, în nici o circumstanta.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referinta la el , nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii fara acordul prealabil și în scris al evaluatorului .

El este destinat uzului destinatarului mai sus mentionat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII, BAZA LEGALA

- interviuri cu proprietarul
- masuratori la fata locului
- date prezentate de Comisia Nationala de Statistica
- cursul valutar comunicat de B.N.R.
- legile si normativele in vigoare
- agentii imobiliare

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în urmatoarele *ipoteze*:

- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vânduta daca nu se specifica altfel;
- ⇒ proprietatea este evaluata considerata ca fiind libera de orice sarcini ;
- ⇒ se presupune o stapânire responsabila și o administrare competenta a proprietatii;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurator în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile și restrictiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului și corespunde cu grantele proprietatii descrise și nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile și nu își asuma nici o responsabilitate în privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si tert persoane;
- ⇒ Suprafetele luate in calcul au fost cele luate din planurile de situatie puse la dispozitie de catre beneficiar. Daca o masuratoare ulterioara contrazic aceste suprafete evaluatorul nu își asuma responsabilitatea

Conditii limitative sunt urmatoarele:

- ♦ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ♦ potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ♦ continutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzata în public prin publicitate, relatii publice, știri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.

- ♦ orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- ♦ previziunile sau estimările de exploatare continute 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.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

4.1. Identificarea proprietatii și a pieței. Analiza cererii

Proprietatea de tip teren intravilan este situată în localitatea BAIA MARE, str Culturii nr 13, la intersecția cu str Progresului.

4.2 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, concurențe;
- [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;

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențiala cu oferta actuală și anticipată, se constată un *echilibru între cerere și oferta*. Acesta se datorează faptului că în această zonă oferta de terenuri disponibile pentru construcții noi este suficient de mare pentru a acoperi cererea

CAP IV. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

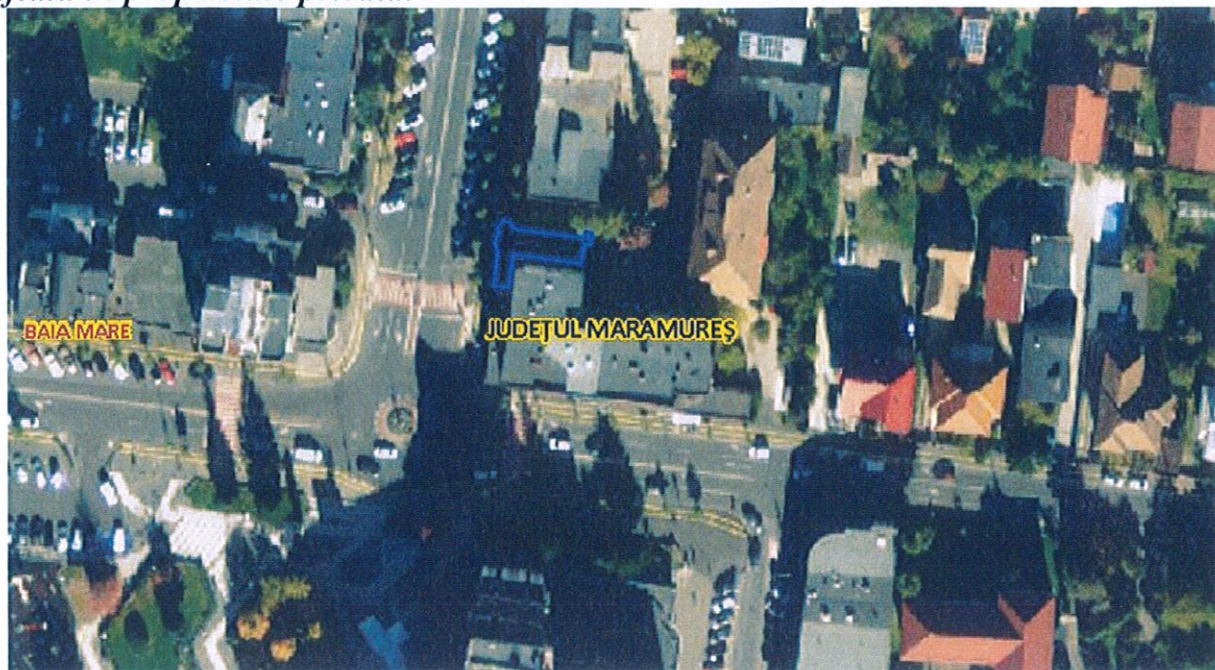
Identificarea terenului s-a facut pe baza documentatiei cadastrale.

5.2.- Descrierea amplasamentului

Suprafata este de 106 mp, iar terenul este inregistrat CF 128813 Baia Mare nr cadastral 128813. Raportul de evaluare se face pentru cei 106 mp aflati in proprietatea MUNICIPIULUI BAI A MARE.

Conform CU nr 538/05.04.2024 destinatiei zonei stabilita prin PUG este : CA2 : Subzona centrala continind functiuni publice , iar utilitati admise cu conditionari: se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala .

Accesul la teren se face din str Culturii. Terenul dispune de alimentare cu energie electrica, apa-canalizare si gaz metan. *Pe teren exista o constructie P aflata in proprietate privata.*



CAP VI. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizari pentru proprietatile imobiliare analizata se face tinând cont de urmatoarele conditii pentru a putea fi luate în considerare. Conditiiile sunt urmatoare :

- legal permisa
- fizic posibila
- financiar fezabila
- maxim profitabila

In conformitate cu elementele analizate, se considera ca pentru proprietatea descrisa, cea mai buna utilizare este cea comerciala sau rezidentiala.

CAP VII. EVALUAREA

7.1 Raportare la grila notarială aferentă anului 2024

Conform indexului de strazi Baia Mare (anexa 2), str Culturii este în zona A . Acestei pozitionari îi corespunde în grila notarilor zona 1 Centrala - Semicentrala.

Valoarea obtinuta conform acestei metode este de **106 mp x 400 lei/mp = 42.400 lei**

7.2 Metoda comparatiei vinzarilor

Aceasta metoda de evaluare a proprietatilor imobiliare este folosita în evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere pentru scopul evaluarii.

Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cind exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate în functie de asemanari sau diferentiri.

Comparabile folosite sunt urmatoarele:

- 1 – Teren - 2.453 mp, str Aleea Stelei, 110,00 euro/mp, www.storia.ro
- 2 – Teren - 1.512 mp, str Viilor, 86,00 euro/mp, www.storia.ro
- 3- Teren - 800 mp, Zona Grivitei, 106,00 euro/mp, www.storia.ro

Corectiile au fost :

- Pozitive, daca terenul evaluat avea caracteristice superioare terenului comparat
- Negative, daca terenul evaluat avea caracteristice inferioare terenului comparat
- Nule, daca terenul evaluat avea caracteristice similare terenului comparat

Tinind cont de cele descrise mai sus, clasamentul comparabilelor este urmatorul :

PROPRIETATEA	Pret (euro/mp)	Corecție neta	Corecție bruta
2	106,80	-24,19%	40,20%
1	121,40	-10,36%	26,40%
3	126,80	-19,62%	35,60%

Studiul clasamentului ne arată că prețul unitar al terenului evaluat este cuprins între 106,80 euro/mp și 126,80 euro/mp. Evaluatorul, prin luarea în considerare a faptului că terenul proprietate 1 are corectiile cele mai apropiate de zero, va lua în considerare un preț unitar de **121,40 euro/mp (604,22 lei/mp)**. Valoarea totala : $106 \text{ mp} \times 121,40 \text{ euro/mp} = \mathbf{12.868 \text{ euro (64.047 lei)}}$.

CAP VIII. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

Prin aplicarea celor 2 metode de evaluare s-au obtinut urmatoarele rezultate :

♦ grila notarilor

400,00 lei/mp (80,37 euro/mp)

42.400 lei (8.519 euro)

♦ metoda comparatiei vinzarilor

604,22 lei/mp (121,40 euro/mp)

64.047 lei (12.868 euro)

Pentru estimarea valorii finale evaluatorul a revazut tot raportul, a analizat datele avute in vedere la întocmirea acestuia si a concluzionat ca metoda comparatiei vinzarilor este o metoda care se bazeaza pe date de piata arătând practic interesul pe piata imobiliara pentru aceste tipuri de proprietati si este cea potrivita pentru stabilirea valorii terenului.

In concluzie propun valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor vinzarilor :

604,22 lei/mp (121,40 euro/mp)

64.047 lei (12.868 euro)

EVALUATOR:

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare,
03.07.2024



ANEXA 1

Denumire	Teren inscris in CF 128813 nr cadastral 128813 in S=106 mp	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta/vanzare (euro)		269.830	130.032	84.800
Suprafata (mp)	106	2.453	1.512	800
Pret unitar (euro/mp)		110,00	86,00	106,00
Data vanzarii		Oferta	Oferta	Oferta
		Oct-23	iun 24	iun 24
Corectie pentru conditii vanzare(%)		-8%	-8%	-8%
Corectie pentru conditii vanzare (euro)		-8,80	-6,88	-8,48
Pret corectat (euro/mp)		101,20	79,12	97,52
Folosinta	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectie folosinta (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie folosinta (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		101,20	79,12	97,52
Utilitati	Energie electrica, apa-canal, gaz metan	Energie electrica, apa- canal, gaz metan	Energie electrica, apa- canal, gaz metan	Energie electrica, apa- canal, gaz metan
Corectie pentru utilitati (%)		0%	0%	0%
Corectie pentru utilitati (euro)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		101,20	79,12	97,52
Amplasament	str Culturii nr 13	str Aleea Stelei	str Viilor	Zona Grivitei
Corectie pentru amplasament (%)		20%	35%	30%
Corectie pentru amplasament (euro)		20,24	27,69	29,26
Pret corectat (euro/mp)		121,40	106,80	126,80
Corectie totala neta (euro)		-11,40	-20,80	-20,80
Corectie totala neta (%)		-10,36%	-24,19%	-19,62%
Corectie totala bruta (euro)		29,04	34,57	37,74
Corectie totala bruta (%)		26,40%	40,20%	35,60%
Valoarea propusa (euro/mp)		121,40		
Valoarea propusa (lei/mp)		604,22		
Valoarea propusa (euro)		12.868		
Valoarea propusa (lei)		64.047		