

Anexa nr.3 la HCL nr.78/2014

S.C. EVAL-PETRESCU S.R.L.

J/24/584/2003, C.U.Î. R 15464890/2003; capital social 200 lei

Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 72/18

tel. 0744529300

RAPORT DE EVALUARE

a prețului unitar mediu pe metru pătrat al terenurilor situate în zona „D” a Mun. Baia Mare pe str. Oborului pentru determinarea valorii de expropriere a unor suprafețe de teren existente în zonă



MARTIE 2014

SINTEZĂ

OBIECTUL EVALUĂRII: Evaluarea prețului unitar mediu pe metru pătrat al terenurilor situate în zona „D” a Mun. Baia Mare pe str. Oborului pentru determinarea valorii de expropriere a unor suprafețe de teren existente în zonă.

DATA EVALUĂRII: 03.03.2014

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIJA MARE

PROPRIETARI: Persoane fizice și juridice

EVALUATOR: ing. Florin Petrescu

DREPTUL DE EVALUAT: DREPTUL DE PROPRIETATE

VALOARE DE PIAȚĂ: 80 lei/mp

CURS VALUTAR BNR: 4,4847 lei/€

PREȚ UNITAR CONFORM

GRILĂ NOTARIALĂ 2014 80 lei/mp.

din care

Lista cuprinzand imobilele afectate de Coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publica Cresterea accesibilitatii urbane prin modernizarea strazii Oborului din Municipiul Baia Mare									
Nr.crt.	Proprietari tabulari	Cota indiviza	Nr.topo/Ca dastral	Nr. C.F.	Suprafata din CF	Suprafata de expropriat	Suprafata ramasa neexpropriata	Valoare despagubiri	Observatii
1	SC AIKA MBM SRL	1/1.	3254/12	100562	1.566	1.340	224	107.200 lei	
2	BELE DUMITRU	1775/2975	3258/4	1155	2.975	691	2.284	55.280 lei	
	BELE REGHINA	1/4 din 1200/2975							
	BELE GHEORGHE	1/4 din 1200/2975							
	BELE MARIANA VOICHITA	1/4 din 1200/2975							
	BELE DORINA SIMONA	1/4 din 1200/2975							
3	BELE DUMITRU	555/3005	3258/6	1154	3.005	830	2.175	66.400 lei	
	BELE REGHINA	1/4 din 1750/3005							
	BELE GHEORGHE	1/4 din 1750/3005							
	BELE MARIANA VOICHITA	1/4 din 1750/3005							
	BELE DORINA SIMONA	1/4 din 1750/3005							
	SUSELESCU MARGARETA CORNELIA	700/3005							
4	SANDOR OTILIA	20/28	100984	100984	1.568	1.568	0	125.440 lei	
	BODEA DORINA								
	SANDOR CRISTIAN								
	OROS MARIA								
	NEMES AURICA	1/28							
	SANDOR GHEORGHE								
	SANDOR CONSTANTIN								
	VAUM MARIANA								
	SANDOR MARIA								
SANDOR CIPRIAN OLIMPIU	4/28								

Nr.crt.	Proprietari tabulari	Cota indiviza	Nr.topo/Cadastral	Nr. C.F.	Suprafata din CF	Suprafata de expropriat	Suprafata ramasa neexpropriata	Valoare despagubiri	Observatii
5	SC MALUS PLUS SRL	1/1.	113982	113982	6.822	48	6.774	3.840 lei	sechestrul asigurator, lichidator Pro Insolvent IPURL
6	SC ATLANTIC SRL	1/1.	113614	113614	4.556	144	4.412	11.520 lei	
7	AF BLEDEA	1/1.	3261/6/1	13632	1.990	178	1.812	14.240 lei	
8	SC TRANSPORT BALAJ SRL	1/1.	3261/9/2	102399	4.117	671	3.446	53.680 lei	Ipotecat la BRD GSG SA, Sechestrul asigurator emis de Primaria Baia
9	SC EMSSENS PROD SRL	1/1.	3261/5/3/1	100724	3.000	274	2.726	21.920 lei	Ipotecat la Banca Transilvania SA
10	VARGA	1/1.	102547	102547	790	790	0	63.200 lei	
11	SANDOR PETRU	1/1.	3262/1/2	3686	2.397	127	2.270	10.160 lei	
12	LUPSE ILEANA	1/1.	3263/1/1	3349	5.659	727	4.932	58.160 lei	
13	SC SORTILEMN SA	1/1.	113553	113553	1.500	50	1.450	4.000 lei	
14	GORON PETRU DANIEL	1/2	113554	113554	2.100	63	2.037	5.040 lei	
	GORON ILDIKO								
	GORON MARIAN DUMITRU	1/2							
15	SARCA PETRE	1/1.	11169	112052	7.250	51	7.199	4.080 lei	
16	SARCA PETRE	1/1.	11170	112053	1.400	36	1.364	2.880 lei	
17	SC INTER FORESTA SRL	1/1.	100404	100404	6.714	207	6.507	16.560 lei	Ipotecat la Alpha Bank SA
18	SC CARGONET SRL	1/1.	109819	109819	2.386	76	2.310	6.080 lei	Ipotecat la Garanti Bank SA
19	GAJE ANASTASIA	1/1.	3272/2	4124	280	280	0	22.400 lei	
20	TALPOS SIMION, MIHNEA SILVIA	1/1.	105263	105263	1.960	21	1.939	1.680 lei	
21	BREBAN FLORICA	2268/5062	3277/1/2..	5649	5.062	477	4.585	38.160 lei	
	MISAROS GEORGE	2794/5062							
22	SC JUVITA TRANS SRL	1/1.	100451	100451	1.720	79	1.641	6.320 lei	Ipotecat la Banca Comerciala SA
23	AVRAM GAVRIL	1/3	3284/2	1146	3.368	1.976	1.392	158.080 lei	
	AVRAM GHEORGHE	1/3							
	VULTUR MARIANA	1/3							
Total						10.704		856.320 lei	

ÎNTOCMIT
ing. Petrescu Florin



Petrescu



CUPRINS

Sinteza

Cuprins

Declarația de conformitate

1. GENERALITĂȚI

1.1 Obiectul evaluării

1.2 Scopul evaluării

1.3 Definiții

1.4 Standarde:

1.5 Metode de evaluare

1.6 Evaluator

1.7 Poziția evaluatorului

1.8 Limite de responsabilitate a evaluatorului

1.9 Condiții limitative

2. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pieței proprietății.

2.1.1 Generalități

2.1.2. Analiza pieței proprietății

2.2. Analiza echilibrului.

3. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1 Amplasament

3.2 Descrierea terenului

4. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

5. EVALUARE

6. SURSE DE INFORMARE

ANEXE

ANEXA NR. 1 Abordarea evaluării prin metoda comparațiilor de piață

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.

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 stimul 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 noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

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

1. GENERALITĂȚI

1.1 Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă evaluarea prețului unitar mediu pe metru pătrat al terenurilor situate în zona D a Mun. Baia Mare pe str. Oborului.

1.2 Scopul evaluării

Evaluarea se efectuează în scopul exproprierii terenurilor.

1.3 Definiții

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietatii imobiliare așa cum este aceasta definită în standardul Standarde Internationale de evaluare IVS - Cadru general

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.4 Standarde:

Conform definiției de mai sus fiecare proprietate are o valoare de piață bine definită, determinată de caracteristicile fiecărei proprietăți în parte (în cazul terenurilor evaluate de forma geometrică, frontul la stradă, mărimea suprafeței etc). Din cauza imposibilității obiective de a inspecta și evalua fiecare teren în parte prezentul raport de evaluare nu respectă și nici nu are pretenția de a respecta Standardele ANEVAR.

1.5 Metode de evaluare

Având în vedere că nu există o piață semnificativă a concesiunilor de teren, singurul concesionar fiind Primăria Mun. Baia Mare evaluatorul se află în imposibilitatea determinării ratei de capitalizare necesare pentru abordarea evaluării și prin metoda de randament a capitalizării veniturilor.

Din aceste motive evaluatorul consideră ca singură metodă de evaluare adecvată metoda comparațiilor de piață.

1.6 Evaluator

ing. Petrescu Florin -evaluator de societăți comerciale și active atestat de către A.N.P. cu Adeverința nr. 1133;

-evaluator imobiliar atestat de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR cu Adeverința nr. 200/22.08.2000;

-membru al Corpului Experților Tehnici din România;

-membru al Uniunii Naționale a Evaluatorilor din România – UNEAR cu legitimația nr. 15192.

1.7 Poziția evaluatorului

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

1.8 Limite de responsabilitate a evaluatorului

-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 terenul poate fi vândut dacă nu se specifică altfel;

-terenul este evaluat ca fiind liber de orice sarcini;

-se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a terenului;

-informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

-se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale terenului, subsolului 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;

-se presupune că terenul este în deplină concordantă 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 terenul este conform cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;

-se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele acestuia 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 teren.

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe /sau în teren. 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 terenului. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea terenului. 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.

1.9 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;
- 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 terenului considerat în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- evaluarea s-a făcut conform planșelor și datelor puse la dispoziție de către beneficiar. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru exactitatea acestor date.
- 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;
- evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate față de nici o persoană fizică sau juridică în afara beneficiarului.

2. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE

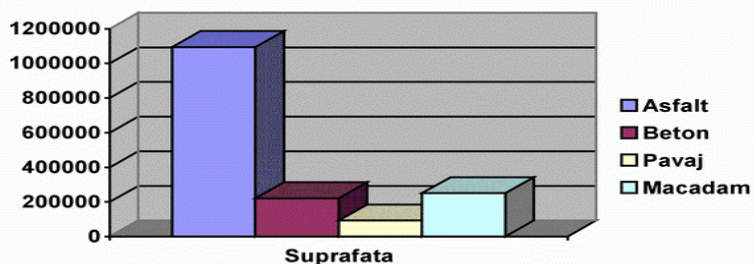
2.1. Identificarea pieței proprietății.

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 Sasar, 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 Neagra însumând suprafața de 23.471 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 preponderența păduri) și 1.804 ha – construcții și alte destinații.

Un factor important care a influențat dezvoltarea economică a municipiului este zestia valoroasă a subsolului băimărean, în care rocile vulcanice înmagazinează importante zăcăminte de minerale utile. În subsolurile zonei, alături de minereurile auro – argintifere, se afla 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.

Rețeaua stradală:



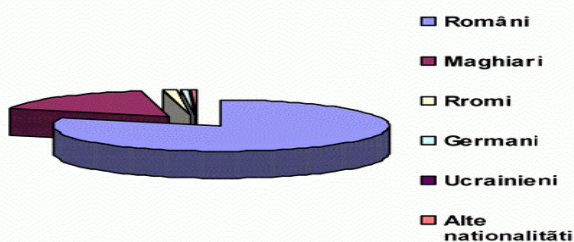
Populația, date demografice:

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.

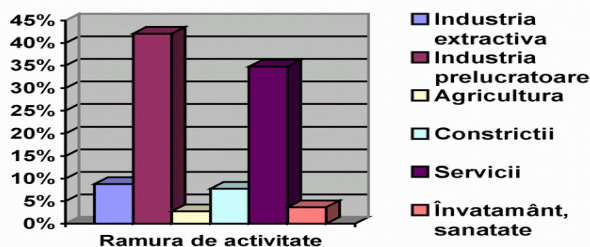
Scăderea numărului populației în ultimul deceniu cu 11229 locuitori, respectiv cu 7,5% față de 1992, se datorează atât scăderii sporului natural, urmare reducerii ratei natalității de la 13,9 la 9,2 născuți vii la 1000 locuitori, cât și soldului negativ al migrației interne și externe. Din numărul total al persoanelor înregistrate în gospodării, 3583 persoane au fost declarate ca fiind plecate cu documente oficiale de renunțare la domiciliu, din care 1764 în alte localități din țară și 1819 plecate în străinătate. Scăderea populației municipiului Baia Mare își are explicația, în principal, în reducerea locurilor de muncă prin disponibilizări masive din : industria minieră, metalurgie, a construcțiilor de mașini, industria de prelucrare a lemnului, textilă și altele, cât și din ramura construcțiilor de locuințe și industriale. În consecință, o parte a populației șomere cât și a pensionarilor din Baia Mare și-au stabilit domiciliul în comunele limitrofe.

Structura populației după etnie:



Structura populației active pe ramuri este următoarea:

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



Șomaj:

Prin geneză, cost și efecte șomajul este o problemă de natură economică. Prin amploare, el este o problemă socială, de dezvoltare umană, combaterea sa și diminuarea consecințelor sale intrând în sfera protecției sociale

Din datele publicate de Primăria Baia Mare numărul de șomeri înregistrați între anii 2000 – 2002 a fost următorul:

Indicatori	2000	2001	Sem.I 2002
Număr de șomeri înregistrați	5.972	5.187	5.623
din care :	4.745	4.150	2.582
în plată			
șomeri neindemnizați	1.227	1.037	3.041

Se observă că în timp ce numărul populației municipiului a scăzut, numărul șomerilor este în continuă creștere cu efect negativ asupra puterii de cumpărare și a volumului de mărfuri cumpărate.

Datorită programelor de restructurare a mai multor unități din localitate se estimează ca numărul șomerilor va crește în continuare, efectele negative amintite păstrându-se sau chiar agravându-se.

Structura fondului de locuințe:

Denumirea indicatorului	U.M.	Recensământ 2002	Recensământ 1992	2002 în % fată de 1992
Clădiri de locuit	nr.	9059	8317	108,92
Locuințe permanente, sezon.	nr.	52703	51510	102,32
din care :				
private	nr.	51336	32798	156,52
de stat	nr.	1225	18421	6,65
Camere de locuit	nr.	121099	117777	102,82
Suprafata camerelor de locuit	nr.	1994534	1725425	115,60

La recensământul din 18 martie 2002, în cele 9059 clădiri înregistrate a fost recenat un număr de 52703 locuințe având 121.099 camere de locuit cu suprafața locuibilă de 1994,5 mii mp.

Față de recensământul din 1992, numărul locuințelor a crescut cu 1193, respectiv cu 2,32%, în condițiile în care populația s-a diminuat cu 7,53%.

Creșterea fondului de locuințe s-a realizat în principal datorită construcției de locuințe noi, a extinderii locuințelor existente, în timp ce demolările de locuințe sau schimbările de destinație a construcțiilor de locuit nu a reprezentat o pondere semnificativă.

În cadrul fondului de locuințe a crescut numărul camerelor de locuit cu 3322 (respectiv cu 2,82%) și suprafața locuibilă cu 269,1 mii mp (respectiv cu 15,6%).

Denumirea indicatorului	U.M.	Recensământ 2002	Recensământ 1992	2002 în % fată de 1992
Camere pe o locuință	nr.	2,30	3,59	63,99
Suprafata camerelor de locuit pe o locuință	mp	38,85	52,61	73,85
Supraf. locuibilă pe o cameră	mp	16,47	14,65	112,43
Supraf. locuibilă pe o persoană	mp	14,46	11,56	125,00
Persoane pe o locuință	nr.	2,69	4,55	59,08
Persoane pe o gospodărie	nr.	2,85	3,12	91,49
Gospodării ce revin la 100 de locuinte	nr.	94,20	145,87	64,58

Se observă că ponderea o reprezintă locuințele cu două, trei camere ceea ce având în vedere structura familiilor după numărul de membri este o situație nesatisfăcătoare.

Starea mediului:

Calitatea atmosferei în municipiul Baia Mare este afectată de poluanți emiși de surse de tip industrial și de tip urban, pentru anumiți indicatori cu nivelele ce depășesc limitele pentru protecția receptorilor: populația, mediul natural și mediul construit. Zona Baia Mare reprezintă unul dintre cele trei “ zone fierbinți “ naționale alături de Zlatna și Copșa Mică care se confruntă cu poluarea atmosferică de peste 25 ani.

Cea mai importantă sursă industrială de poluare atmosferică este uzina de metalurgie neferoasă S.C. ROMPLUMB S.A. Firiza. Amplasarea în perimetrul urban, în zona de nord-est (Valea Firizei), pe curenții de vale ai vântului și în condiții reduse de dispersie a poluanților generate de orografia zonei (depresiune) determină niveluri ridicate de poluare cu noxe specifice (metale grele ca Cd, As, Pb) în întreaga arie a municipiului Baia Mare. Situația este accentuată de scăpările de poluanți la sol (emisii fugitive) datorate vechimii instalațiilor utilizate.

Principalele surse de ape uzate din municipiul Baia Mare provin din :
activități miniere – ape acide de mină și ape de la prepararea minereurilor.
activități menajere și sociale – ape uzate fecaloid menajere.

Calitatea apelor de suprafață este reprezentată prin calitatea râului Săsar, degradat chimic aval de Baia Sprie până la confluența cu râul Lăpuș pe o lungime de 19 km.

Analizând poluarea fonică se constată că principala sursă de zgomot urban este traficul rutier. Traficul rutier, pe infrastructura urbană existentă, a înregistrat o creștere spectaculoasă în ultimii ani (tendința fiind de creștere continuă).

Calitatea solului este afectată atât din surse antropice cât și din cauze naturale. Sursele principale de poluare ale solului sunt activitățile de metalurgie neferoasă și extracția și prepararea minereurilor neferoase.

2.1.2. Analiza pieței proprietății

Fiind vorba de terenuri construite piața terenurilor evaluate este constituită în principal de proprietarii construcțiilor amplasate pe acestea.

2.2. Analiza echilibrului.

Comparând cererea potențială cu oferta anticipată, se constată un ușor dezechilibru în favoarea cererii. Acest fapt se datorează ofertei care este mai redusă comparativ cu cererea.

În condiții economice normale piața despre care vorbim este deci o piață activă caracterizată prin cerere sensibil mai mare decât oferta. Datorită crizei financiare însă în prezent piața este blocată vânzătorii nevoind să reducă din preț iar cumpărătorii așteptând ca prețurile să scadă.

3. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1 Amplasament

Terenurile sunt amplasate în zona D a Mun. Baia Mare pe str. Oborului.

3.2 Descrierea terenului

Este vorba de terenuri intravilane, drepte cu acces la utilități.

4. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Având în vedere că terenurile evaluate sunt situate în intravilan și au acces la utilități se consideră că cea mai bună utilizare este cea de teren de construcție.

5. EVALUARE

Evaluarea se face prin metoda comparațiilor de piață. Această metoda de evaluare se bazează prin comparația directă a proprietății imobiliare evaluate cu alte proprietăți ale căror caracteristici și prețuri sunt cunoscute. Proprietatea evaluată este considerată ca fiind de referință. Pentru a putea fi comparate cu caracteristicile proprietății evaluate, celorlalte proprietăți li se aplică corecții pozitive pentru caracteristicile inferioare față de proprietatea evaluată (deoarece valoarea lor ar crește dacă ar avea caracteristicile superioare ale proprietății evaluate) și respectiv corecții negative pentru cele superioare (deoarece valoarea lor ar scădea dacă ar avea caracteristicile inferioare ale proprietății evaluate). Se face apoi suma brută a corecțiilor. Valoarea proprietății evaluate este egală cu valoarea corectată a proprietății comparabile pentru care suma brută a corecțiilor este cea mai mică.

Evaluarea prin metoda comparațiilor de piață este prezentată în Anexa nr. 1 atașată prezentului raport de evaluare în care sunt prezentate și informațiile de preț procurate de pe site-urile agențiilor imobiliare locale.

6. 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 terenului

-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;

-"Standarde și proceduri de evaluare" – ANEVAR

EVALUAREA TEREN PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIAȚĂ

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Proprietatea de evaluat ?	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		Oborului	Electrolizei	Oborului
Preț de oferta/vanzare		32,00 € /mp	15,00 € /mp	16,00 € /mp
1	2	3	4	5
Tipul tranzactiei	tranzactie	oferta	oferta	oferta
Valoarea corecției		-5%	-5%	-5%
		-1,60 € /mp	-0,75 € /mp	-0,80 € /mp
Preț corectat		30,40 € /mp	14,25 € /mp	15,20 € /mp
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	15,20 € /mp
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	15,20 € /mp
Condiții de vânzare	libere	forțate	libere	forțate
Valoarea corecției		0%	0%	20%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	3,04 € /mp
Preț corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp
Corecții pentru cheltuieli imediate după vânzare	nu	similar	similar	similar
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp
Condiții de piața	decembrie 2013	aprilie 2013	febr. 2014	sept. 2013
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat		30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp
Localizare	Electr. - Oborului	Oborului	Electrolizei	Oborului
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp
Tipul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Pret corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp
Funcționalitate (formă geometrică)	bună	bună	bună	bună
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp
Panta terenului	drept	drept	drept	drept
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp
Suprafata (mp)	1	1	1	1
Valoarea corecției		0%	0%	0%
		0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)		30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp

	1	2	3	4	5
Utilități		da	da	da	da
Valoarea corecției			0%	0%	0%
			0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)			30,40 € /mp	14,25 € /mp	18,24 € /mp
Acces		stradă	3 străzi	incintă	stradă
Valoarea corecției			-20%	25%	0%
			-6,08 € /mp	3,56 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)			24,32 € /mp	17,81 € /mp	18,24 € /mp
Teren liber		da	da	da	da
Valoarea corecției			0%	0%	0%
			0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)			24,32 € /mp	17,81 € /mp	18,24 € /mp
Platforme betonate		nu	nu	da	nu
Valoarea corecției			0%	0%	0%
			0,00 € /mp	0,00 € /mp	0,00 € /mp
Preț corectat (€)			24,32 € /mp	17,81 € /mp	18,24 € /mp
Total corecție brută (€)			7,68 € /mp	4,31 € /mp	3,84 € /mp
Cea mai mica corecție brută					3,84 € /mp
Valoare unitară pe metru pătrat				18,24 € /mp	82,39 lei /mp
Rotunjit					80,00 lei /mp

ANUNȚURI PUBLICITARE

STR: OBORULUI 3225 mp

Adaugat la 16 aprilie 2013 in categoria Teren zona Baia Mare



Zonă industrială, vând 32 ari pozitionat depozit, fabrică, restaurant, sau peko acces la 3 străzi.

Pret: 32 eur mp

Judet: Maramures

Localitate: Baia Mare

Telefon: 0765255633

OFERTA!ELECTROLIZEI, teren pentru hala

Adaugat la 4 februarie 2014 in categoria Teren zona Baia Mare



20 ari, toate utilitatile, numai 1500E/ar

Pret: 1500E/ar

Judet: Maramures

Localitate: Baia Mare

Telefon: 0722733285,0742211860

Vind teren pe str. Oborului intre 25-45 ari

Adaugat la 19 septembrie 2013 in categoria Teren zona Baia Mare



Vind teren pe str. Oborului intre 25-45 ari, toate utilitatile,front la strada,50ml.telefon:0741-703627.

Pret: 1600E/ar neg.

Judet: Maramures

Localitate: Baia Mare

Telefon: 0741-703627