

RAPORT DE EVALUARE

ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE

teren in suprafata totala de 442mp situate in loc. Baia Mare,
str. Fabricii nr. 7A, jud. Maramures

Scopul:

estimarea "chiriei de piață" in scopul constituirii
unui drept de superficie cu titlu oneros asupra
proprietatii imobiliare

Mai 2017

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu pot fi copiate in parte sau in
totalitate si nu vor fi transmise tertilor fara acordul scris si prealabil al beneficiarului și al evaluatorului.

Către

PRIMARIA BAIA MARE

cu sediul în loc. Baia Mare, str. Gh. Sincal nr. 37,
jud. Maramures

D-le Primar,

Urmare a Comenzilor nr. 9/10.05.2017, s-a întocmit prezentul raport de evaluare, astfel:

Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară:

teren intravilan în suprafață de 442mp identificat CF nr. 115781 - Baia Mare
avand nr. Cad. 115781, situate în loc. Baia Mare, str. Fabricii nr.7A;

pe care o detine proprietarul:

PRIMARIA BAIA MARE cu sediul în loc. Baia Mare, str. Gh. Sincal nr. 37, jud.
Maramures;

în vederea determinării "chiriei de piață" în scopul constituirii unui drept de suprafață
cu titlu oneros asupra proprietății imobiliare.

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de către dvs (fără a se face investigații/verificări suplimentare). Pentru a putea evalua la reală a chiriei de piață a proprietății imobiliare, aceasta a fost evaluată ca fiind liberă de orice fel de sarcini și ca fiind integrală. Nu s-au efectuat investigații suplimentare, ținând cont de ipoteze și ipoteze speciale.

Conform solicitării dvs, se urmărește estimarea "chiriei de piață", care în accepțiunea Standardelor în Evaluare ANEVAR 2017, "chiria de piață" este "suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Astfel:

Chiria de piață propusă pentru terenul în suprafață de 442mp situate în loc. Baia Mare, str. Fabricii nr.7A, este de 7,96 lei/mp/an
--

Nota: Valoarea nu conține TVA

Suplimentar doresc să menționez următoarele:

- Conform Noului Cod Civil: "In cazul in care supraficia s-a constituit cu titlu oneros, daca partile nu au prevazut alte modalitati de plata a prestatiei de catre supraficiar, titlularul dreptului de supraficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe plata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folositei. In caz de neintelegere intre parti, suma datorata proprietarului terenului va fi stabilita pe cale judecatoreasca (art. 697)" astfel se estimeaza "chiria de plata".
- Raportul de evaluare a fost intocmit in baza Comenzii nr. 9/10.05.2017;
- la momentul elaborării prezentului raport se manifestă o perioadă de scaderii a recesiunii economice ce influențează semnificativ și domeniul imobiliar din gama cărui face parte proprietatea imobiliară subiect.
- Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2017, Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), editia 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), editia 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România;
- *Chiria de plata a fost estimata ținând seama exclusiv de ipotezele și ipoteze speciale menționate în prezentul raport;*
- Orice neconcordanță între ipotezele de evaluare și situația reală (despre care evaluatorul nu a fost informat sau nu a avut stăruință de ele), atrage necesitatea anularii prezentului raport.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea este subiectivă.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă și considerație,



1. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate, ipoteze și ipotezele speciale și sunt analizele opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de imobilul al prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile noastre sunt numai ale noastre și nu s-a apelat la nici un expert sau specialist din afară și au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2017, Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), editia 2013, care includ IVS - Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS - European Valuation Standards), editia 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

S-au primit informații (suprafețe și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilului) de la Beneficiarul raportului de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatoarul care semnează, este membru ANEVAR, este competent și pregătit să efectueze acest raport de evaluare, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul deține poliță de asigurare profesională valabilă la data întocmirii acestui raport de evaluare.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare.

Ing. HORIA BALAN,

Expert evaluator



2. CUPRINS

1	Certificare	
2	Cuprins	
3	Premizele evaluării	
3.1	Ipoteze și ipoteze speciale	
3.2	Obiectul, scopul, și utilizarea raportului	
3.3	Instrucțiuni ale clientului	
3.4	Dreptul de proprietate evaluat	
3.5	Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	
3.6	Data estimării valorii	
3.7	Moneda raportului și modalitățile de plată	
3.8	Inspecția proprietății	
3.9	Riscul evaluării	
3.10	Informațiile utilizate și sursele acestora	
3.11	Clauza de nepublicare	
3.12	Valabilitatea raportului	
3.13	Responsabilitatea față de terți	
4	Prezentarea datelor	
4.1	Identificarea proprietății. Descrierea juridică	
4.2	Identificarea bunurilor MOBILE (dacă este cazul)	
4.3	Date despre oraș, zonă, vecinătăți și amplasament	
4.4	Informații despre amplasament	
4.5	Descrierea amenajărilor și construcțiilor	
4.6	Date privind impozite și taxe	
4.7	Istoricul incluzând vânzările și utilizările anterioare, ofertele sau cotațiile curente	
4.8	Analiza pieței imobiliare	
4.8.1	Definirea pieței imobiliare specifice	
4.8.2	Analiza cererii solvabile	
4.8.3	Analiza ofertei competitive	
4.8.4	Echilibrul pieței	
4.8.5	Tendențe	
5	Analiza datelor și a concluziilor	
5.1	Cea mai bună utilizare (elemente teoretice)	
5.2	Evaluarea terenului	
5.2.1	Abordarea prin piață	
5.2.2	Abordarea prin venit	
5.2.3	Rezultate obținute. Opinia evaluatorului	
5.2.3.1	Rezultate obținute	
5.2.3.2	Reconciliere. Opinie	
5.2.3.3	Fructificarea datelor	
6	Anexe	
	ANEXA 1 – Comanda nr.9/10.05.2017;	
	ANEXA 2 – Copia CF, Plan de amplasament și Hotărârea nr. 57/2017 a Consiliului Local,	
	ANEXA 3 – Abordarea prin piață a terenului considerat liber;	
	ANEXA 4 – Publicatii;	

3.1. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza estimării valorilor raportate stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, care sunt prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Chiria de plată a fost estimată conform Noului Cod Civil: "In cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafața, titularul dreptului de suprafață datorează, sub forma de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. In caz de neînțelegeri între părți, suma datorată proprietarului terenului va fi stabilită pe cale judecătorească (art. 697)". In cazul în care proprietarul nu este de acord cu aceasta valoare, prezentul raport de evaluare își pierde valabilitatea;
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de către proprietar și prezentate în anexa. Pentru a putea evalua proprietatea imobiliară la reală sa valoare, dreptul de proprietate este considerat deplin, valabil și tranzacționabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, respectiv ale solului care să influențeze valoarea.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu și-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți, iar valoarea nu a fost afectată de nici un cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietăților, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selecției metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

B. Ipoteze speciale:

- In cazul în care evaluatorul nu a fost informat de către proprietar cu privire la toate aspectele care poate influența procesul de evaluare, prezentul raport de evaluare își pierde valabilitatea, necesitând refacerea acestuia conform reglementărilor în vigoare. Toate informațiile și documentele primite, sunt menționate în prezentul raport de evaluare și orice necorespondență și omisiune neanunțată de către proprietar intra doar în sarcina acestuia;

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută și menționată în prezentul raport.
- Opinia asupra valorii, exprimată de noi în urma analizei descrise în prezentul raport este corepunzătoare condițiilor generale de pe piața imobiliară la data evaluării. Orice modificare a factorilor fizici sau economici ulterioară datei evaluării implică o analiză suplimentară cu repercursiuni ale acestora asupra valorilor.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea evaluată.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, șamd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul nostru. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, nu ne vom asuma nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

3.2. Obiectul, scopul, și utilizarea raportului

Obiectul lucrării

Evaluarea proprietății imobiliare - teren intravilan în suprafața de 442mp identificat CF nr. 115781 - Baia Mare având nr. Cad. 115781, situată în loc. Baia Mare, str. Fabricii nr. 7A, pe care o deține proprietarul PRIMARIA BAIA MARE cu sediul în loc. Baia Mare, str. Gh. Sincai nr. 37, jud. Maramures.

Scopul lucrării și utilizarea raportului de evaluare

Scopul prezentului raport de evaluare este de a estima "chiria de piață" în scopul constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra proprietății imobiliare în vederea închirierii acesteia.

3.3. Instrucțiuni ale clientului

Nu este cazul

3.4. Dreptul de proprietate evaluat

A fost supus evaluării dreptul de proprietate a proprietății subiect situată în loc. Baia Mare, str. Fabricii nr. 7A, jud. Maramures detinuta de catre PRIMARIA BAIA MARE cu sediul în loc. Baia Mare, str. Gh. Sincai nr. 37, jud. Maramures.

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de catre PRIMARIA BAIA MARE cu sediul în loc. Baia Mare, str. Gh. Sincai nr. 37, jud. Maramures (fără a se face investigații/verificări suplimentare).

3.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2017, Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), editia 2013, care includ IVS – Cadru general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), editia 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

În accepțiunea Standardelor în Evaluare ANEVAR 2017, "chiria de piață" este "suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

3.6. Data estimării valorii

Data evaluării – 11 Mai 2017

3.7. Moneda raportului și modalitățile de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,5505 RON pentru un €, curs BNR valabil la data evaluării 11.05.2017.

Exprimarea opiniei finale în valută o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă chiria care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unui contract efectiv de închiriere, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

3.8. Inspectia proprietății

Inspectia a fost efectuată în data de 11.05.2017 cu acceptul proprietarului efectuându-se poze atât din afara proprietăților subiect cât și din interiorul acestora, constatându-se toate aspectele legate de utilitate, vecinătăți, etc și au fost analizate documentele exclusiv cele avute la dispoziție de la proprietar (doar cele prezentate în anexă).

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, etc.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților.

3.9. Riscul evaluării

Nu este cazul

3.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor și documentelor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2017, Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), editia 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), editia 2016, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România;
- Situația juridică a proprietății imobiliare este considerată conform mențiunilor anterioare;
- Informații privind piața închirierilor specifice determinate în teren de evaluator și din informațiile furnizate de Agenții imobiliare din localitate;
- Baza de date a evaluatorului;
- Internet, www.okimobiliarebm.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, etc ;
- curs de referință BNR.

3.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este CONFIDENTIAL, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului menționat la capitolul aferent și nu va fi difuzată în public integral sau parțial prin publicitate, relații publice, stiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

3.12. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată numai în condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și ipotezele speciale exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3.13. Responsabilitatea față de terți

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea decât în fața clientului și destinatarului prezentului raport de evaluare și numai pentru scopul declarat.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Conform CF nr. 115781 - Baia Mare având nr. Cad. 115781 (prezentată în anexa 2) și a informațiilor primite de la proprietar, la data evaluării, proprietatea imobiliară se afla în proprietatea "PRIMARIA BAIA MARE" cu sediul în loc. Baia Mare, str. Gh. Sincai nr. 37, jud. Maramures - proprietate liberă de orice sarcini.

Terenul are având o formă comuna regulată, fara acces la strada Fabricii fiind înconjurată de alte 2 proprietăți deținute de către PRIMARIA Baia Mare (cad.115779 și cad. 1159780). Pe teren s-au constatat edificări de cladiri având cladiri cu altii proprietari (conform CF) Pentru a putea evalua proprietatea imobiliară la reală sa valoare, dreptul de proprietate este considerat deplin, valabil și inchiriat, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare.

4.2. Identificarea bunurilor MOBILE (dacă este cazul)

Nu este cazul.

4.3. Date despre oraș, zonă, vecinătăți și amplasament

Date generale despre localitate

Municipiul Baia Mare, important centru urban din nord – vestul României, este localitatea de reședință a județului Maramures. 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 Bliadar, Firiza, Valea Borcutului și Valea Neagra însumând suprafața de 23.471 ha.

Teritoriul administrativ însumează 23.573 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha – terenuri silvice (cu preponderența pădurii) și 1.804 ha – construcții și alte destinații.

Conform informațiilor prezentate de Comisia Națională de Prognoză se poate observa faptul că județul Maramures a înregistrat în 2014 o creștere reală a PIB-ului de 3.4 %, în timp ce pentru anii următori se așteaptă creșteri cuprinse între 1,8 % și 3,1 %.

Rata șomajului pentru județul Maramures a fost în anul 2014 de 3,5 % (apropiata de media din regiune, de 3, 6%), în timp ce pentru perioada următoare se preconizează o scădere constantă a acesteia astfel ca în anul 2017 va atinge nivelul de 3,1%.

2016									
Creșterea reală a PIB									
PIB/ Locuitor - euro	6580	7178	5698	8189	5445	5418	29	28	28
Populația ocupată civilă medie	0,6	0,6	0,6	0,4	0,7	0,9	0,9	0,9	0,9
Numărul mediu de salariați	1,6	1,0	2,3	1,4	1,5	2,3	2,1	4,7	4,7
Rata șomajului înregistrat - %	3,4	3,3	3,8	2,9	3,2	3,7	3,7	4,7	4,7
Costul salarial mediu net lunar - livsalar	1537	1285	1405	1945	1380	1387	1360	1360	1360
2017									
Creșterea reală a PIB									
PIB/ Locuitor - euro	3,2	3,2	3,1	3,5	3,1	3,2	3,0	3,0	3,0
Populația ocupată civilă medie	0,6	0,5	0,6	0,4	0,7	0,9	0,9	0,9	0,9
Numărul mediu de salariați	1,7	1,2	2,4	1,6	1,7	2,4	1,9	4,8	4,8
Rata șomajului înregistrat - %	3,4	3,2	3,7	2,8	3,1	3,6	3,6	4,8	4,8
Costul salarial mediu net lunar (livsalar)	1594	1331	1457	2020	1443	1449	1406	1406	1406
2020									
Costul salarial mediu net lunar									
3,7	3,5	3,6	3,9	3,8	3,7	3,4	3,4	3,4	3,4

Evoluții ani anteriori:

	2012	2013	2014	2015	2016
--	------	------	------	------	------

	2012	2013	2014	2015	2016
Cresțea reală a PIB	-2,5	2,3	2,1	2,5	2,5
PIB / Locuitor - euro	5191	5730	4508	6422	4258
Populația ocupată civilă medie	1,6	0,9	2,1	1,1	1,3
Numărul mediu de salarii	2,4	-0,6	4,5	2,8	1,8
Rata șomajului înregistrat - %	4,4	4,2	4,8	3,8	4,1
Căștigul salarial mediu net lunar - br/salarial	1280	1128	1158	1574	1153
Căștigul salarial mediu net lunar	5,9	3,4	4,7	7,3	10,5
Cresțea reală a PIB	2,3	1,0	2,2	2,5	3,4
PIB / Locuitor - euro	5589	6107	4864	6912	4638
Populația ocupată civilă medie	1,3	0,8	1,8	1,2	1,4
Numărul mediu de salarii	1,8	0,7	2,5	1,3	0,9
Rata șomajului înregistrat - %	3,6	3,5	4,0	3,0	3,4
Căștigul salarial mediu net lunar - br/salarial	1354	1168	1268	1691	1217
Căștigul salarial mediu net lunar	6,8	4,0	6,4	7,4	5,6
Cresțea reală a PIB	2,0	2,1	1,9	2,2	1,8
PIB / Locuitor - euro	5842	6884	5070	7227	4845
Populația ocupată civilă medie	0,5	0,3	0,4	0,6	0,7
Numărul mediu de salarii	1,4	0,8	2,1	1,0	0,5
Rata șomajului înregistrat - %	3,6	3,4	4,0	3,0	3,4
Căștigul salarial mediu net lunar - br/salarial	1427	1214	1302	1796	1285
Căștigul salarial mediu net lunar	6,4	4,0	5,8	8,2	5,8
Cresțea reală a PIB	2,5	2,5	2,4	2,8	2,3
PIB / Locuitor - euro	6226	6794	5389	7714	5159
Populația ocupată civilă medie	0,6	0,4	0,5	0,4	0,7
Numărul mediu de salarii	1,5	1,0	2,2	1,2	1,1
Rata șomajului înregistrat - %	3,5	3,3	3,9	2,9	3,3
Căștigul salarial mediu net lunar - br/salarial	1487	1254	1388	1876	1343
Căștigul salarial mediu net lunar	4,2	3,3	4,3	4,4	4,5

În analiza pieței am investigat aspecte legate de situația economică a județului Maramureș, populația, trendurile din ultimii ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Municipiul Baia Mare, reședința județului Maramureș, este un important centru urban din nord-vestul României. Este situat în partea vestică a județului, în depresiunea Baia Mare, pe cursul mijlociu al Raului Sasar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării. Datorită poziției sale geografice avantajoase, Baia Mare intrunește atribuțiile unui însemnat nod rutier și feroviar, constituind punctul de convergență pentru localitățile din împrejurimi: Baia Sprie, Recea, Tăuții Măgheraș.

Zonă, vecinătăți și amplasament

Proprietățile imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt învecinate și situate în zona vestică a localității, cu acces la str. Fabricii. Vecinătățile sunt de natură a unor terenuri libere / edificate cu clădiri de tip producție/depozitare.

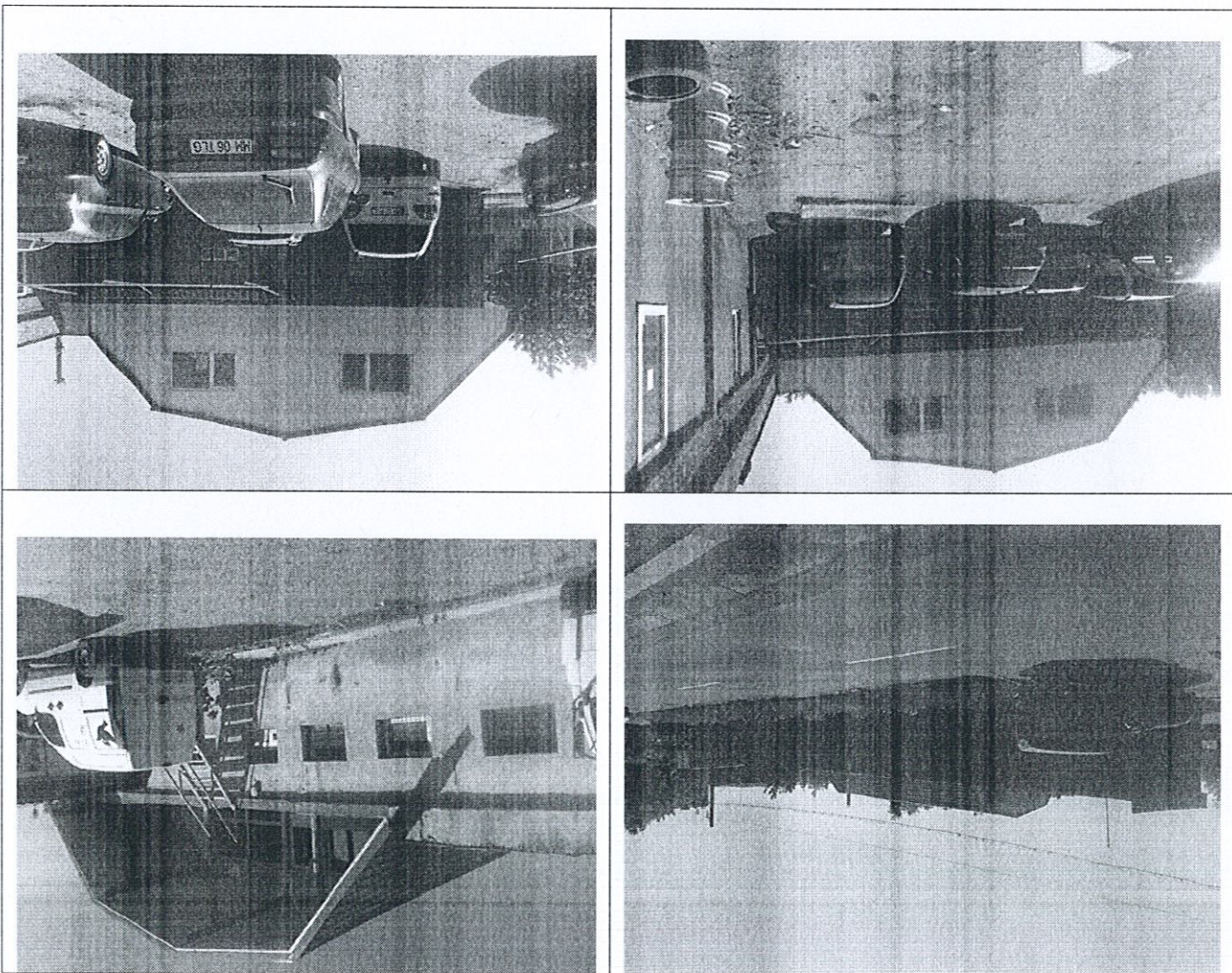
4.4. Informații despre amplasament

Proprietățile imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt învecinate și situate în zona vestică a localității, cu acces la str. Fabricii. Vecinătățile sunt de natură a unor terenuri libere / edificate cu clădiri de tip producție/depozitare.

La o distanță de max 5.000m de proprietate are acces la toate facilitățile localității: comerciale, administrative, instituții publice, biserică, școli, transport rutier, feroviar și aerian, etc.

4.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

TEREN intravilan în suprafața totală de 442mp



Nota:

- Terenul este edificat cu spații de tip industrial menționat în CF;
- Terenul nu deține acces direct la str. Fabricii și nici front direct prin alte proprietăți
- Detinute de proprietar;
- Detine utilități specific zonei;

4.6. Date privind impozite și taxe

Pentru evaluarea proprietății subiect, aceste informații nu ne sunt necesare.

4.7. Istoricul incluzând vânzările și utilizările anterioare, ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc și nici nu s-au pus la dispoziție informații cu privire la istoricul proprietăților subiect.

4.8. Analiza pieței imobiliare a terenurilor

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip: terenuri libere sau terenuri ocupate -

considerate libere, piața a carei arie geografică analizată este cea a loc. Baia Mare, din Jud. Maramureș situate în zone de tip "industrial".

Preturile de vânzare și concesionare / închiriere au cunoscut evoluții diferite în funcție zonele în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv. În special în investițiile în terenuri este foarte importantă. Cu cât o anumită zonă este mai bine situată din punct economic, atrage investitori și în alte domenii decât cel imobiliar, atunci el devine atractiv și pentru investiii imobiliare.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, forma și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a piete și dezagregare a proprietății.

În intervalul de timp analizat 2013 - 2015 prețurile terenurilor au cunoscut un oarecare reviriment față de perioada anterioară (considerată "de plină criză") - care a început cu a doua parte a anului 2008 - și în care prețurile terenurilor au înregistrat un declin cu procente de peste 50%.

4.8.1. Definierea pieței imobiliare specifice

În cazul proprietății subiect, pentru identificarea pietelor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății și continuând cu avantajele respectiv dezavantajele acesteia.

Proprietatea supusă evaluării (în totalitatea sa) este un teren utilizat în scop industrial/de depozitare având avantajul situării în zona "industrială" a localității.

Situația actuală a pieței specifice

- **Oferta de închiriere a proprietății similare cu proprietățile subiect**

Proprietățile disponibile de tip industrial, sunt în general situate în zone marginase ale localității - în cazul proprietății subiect similare, ofertele sunt foarte reduse numeric. *MOTIV:* chirii scăzute, zonare, amplasament, deschidere, fara acces, utilitati, tip, etc. Din analiza de piața specifica s-a putut concluziona ca în ultimul an nu s-au constatat variații ale chiriilor de piața, chiar s-a putut constata o usoară scădere.

- **Cererea de închiriere a proprietății similare cu proprietățile subiect**

Cererea pentru închirierea de proprietăți similare este foarte scăzută, o bună parte din potențialii cumpărători preferând achiziționarea unui teren liber pe soseaua de centura localității sau în zone consacrate ca și "zone cu specific industrial" (unde oferta este mai ridicată dar și prețurile sunt mai scăzute) și amenajarea acestuia conform propriilor necesități. *MOTIV:* localizare, suprafețe scăzute, preturi de închiriere ridicate, etc.

- **Previzuni pentru perioada următoare**

În perioada următoare nu se întrevede o creștere a pieței chiriilor pentru proprietățile similare cu a subiectului nostru, ci mai degrabă o usoară scădere a chiriei de piața - motivul principal este dezinteresul pentru astfel de activități.

4.8.2. Analiza cererii solvabile

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele 2 aspecte ale sale: *cantitativ* și *calitativ*.

Cererea pentru o anumită proprietate este influențată atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, formă, dotări cu utilități, etc.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor juridice și fizice, care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de proprietăți.

Pentru proprietățile similare cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

- a) Societăți comerciale din Municipiul Baia Mare care se dezvoltă și care au nevoie de spații de tip industrial și/sau de depozitare;
- b) Persoanelor comerciale din afara Municipiului Baia Mare care doresc extinderea de activități similare în alte localități, ex. Municipiul din alte județe;

Datorită crizei financiare de acum câțiva ani cu impact direct și asupra pieței imobiliare, totuși, în ultima perioadă s-a constată o stagnare a chiriei de plată chiar cu o ușoară scădere.

În concluzie, cererea pentru proprietăți similare este foarte scăzută, o bună parte din potențialii chiriași preferând achiziționarea unui teren liber pe soseaua de centură localității sau în zone de consacrate de tip industrie și amenajarea acestuia conform propriilor necesități.

4.8.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară oferta reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertanții de proprietăți similare cu a subiectului nostru pentru vânzare în municipiul Baia Mare se împart în 2 categorii:

- a) persoane fizice sau persoane juridice ;
- b) societăți comerciale în lichidare sau a caror proprietăți sunt executate silit.

Ofertele de închiriere din partea proprietarilor de orice tip sunt în general proprietăți imobiliare de tip rezidențial/comercial/etc pe care acestea le dețin în exces fata de necesitățile lor curente de exploatare.

Persoanele fizice/juridice care se manifestă ca ofertanți pe piața închirierilor proprietăților similare sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revanzarea lor sau închiriere și/sau au închis o activitate desfasurată pe acele terenuri.

Conform studiului pieței de închiriere de astfel de proprietăți, în loc. Baia Mare există un număr foarte redus de proprietăți imobiliare similare – marea lor majoritate fiind amplasate în zone marginase (ex. pe soseaua de centură).

Totuși s-au putut identifica și contacta potențialii proprietari în vederea închirierii și determinării chiriei de plată, selectând funcție de caracteristici, 4 proprietăți.

4.8.4. Echilibrul pieței

Pentru proprietăți de tipul celei analizate, raportul cerere – oferta de închiriere, ambele componente ale pieței putând fi considerate la nivelul Municipiului Baia Mare ca fiind foarte reduse ca volum al proprietăților similare a fi închiriable, aici neexistând o piață specifică pentru acest tip de proprietate.

Din informațiile deținute de către evaluator, chiriile practicate în ultimul timp pe piața locală pentru terenuri similare și/sau în zone similare, se află într-un interval de 0,5-7,0 lei/mp/lună (fără TVA). Pretul terenului este influențat în mod special de amplasare, dimensiuni, formă, acces, front, amenajări, etc.

4.8.5. Tendințe

Datorită celor menționate mai sus, în viitorul apropiat nu se întrevede o variație a situației pieței specifice din zona ceea ce va duce la o stagnare sau o ușoară scădere a chiriei de plată a

5. ANALIZA DATELOR ȘI A CONCLUZIILOR

terenurilor libere. Măsurile de austeritate impuse de Guvern au amplificat starea de incertitudine în rândul cumpărătorilor sau a ofertanților. Acest lucru se va menține atât timp cât condițiile economice nu se vor modifica în sens pozitiv, atât timp cât investițiile de capital intern sau extern nu vor avea un reviriment. Dacă acest lucru se va întâmpla, automat va duce la scăderea ratei șomajului, la creșterea salariului și a nivelului de trai, deci implicit clienții vor fi interesați în achiziționarea/închirierea de proprietăți imobiliare. Nu în ultimul rând, creșterea interesului este condiționat și de scăderea dobânzilor banzare și acordarea de facilități asupra condițiilor de finanțare/creditare.

5.1. Cea mai bună utilizare (elemente teoretice)

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilită legală - (Reglementările privind zonarea, restricțiile de construire/dezvoltare (dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele de analizat la CMBU), normativele de construcții, restricțiile de tip „patrimoniu” și situările istorice, condițiile de impact asupra mediului)
- posibilă fizic - (Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului, dotarea cu utilități (capacitatea și disponibilitatea utilităților publice, în funcție de situație: canalizare, apă, energie electrică, gaze, agent termic, apă industrială etc.) și accesibilitatea unui lot de teren, dar și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, alunecări necontrolate) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare.)
- fezabilă financiar - (Utilizările care au îndeplinit cele două criterii anterioare (permise legal și posibile fizic), sunt analizate „dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului”. Utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate „fezabile financiar”).
- care conduc la cea mai mare valoare (maxim productivă) - (Dintre utilizările fezabile financiar, CMBU este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Acesta din urmă poate fi găsită: estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) din care se scade costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcțiilor sau prin capitalizarea venitului rezidual alocat terenului.

Ținând seama de faptul că proprietatea este situată într-o zonă industrială consacrată, se considera că aceasta este cea mai bună utilizare a terenului liber cu scop industrial. MOTIVE: există construcții cu un alt proprietar, amplasament, suprafața, forma, fără acces direct la un drum public decât prin alte proprietăți pe care le deține proprietarul terenurilor, lipsa totală a proprietăților de tip rezidențial și edificarea de clădiri cu alt proprietar, deci cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului este închiriat.

Utilizări alternative: Nu sunt alte utilizări alternative - motivatie - configurația terenurilor, clădiri edificate (conform CF), utilizarea lor actuală, lipsa accesului direct la drum public precum și lipsa totală a proprietăților rezidențiale - este singura pretabilă pentru zona în care sunt situate terenurilor edificate (motivale au fost menționate anterior).

Practic, ținând cont de tipul terenurilor, de amplasarea acestora, de zonare și de cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren edificat (cu un alt proprietar) închiriat.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U., aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă
- este fezabilă
- este maxim productivă.

Având în vedere cele de mai sus, care duc la o maximizare a valorii apreciem că cea mai bună utilizare este cea ca proprietatea imobiliară „teren liber necesită a fi construit”, chiar în sensul în care clădirile au un alt proprietar, terenul și clădirile maximizează valoarea terenului (chiar dacă proprietarul clădirilor este altul decât proprietarul clădirilor).

Evaluarea terenului

5.2.

Terenul subiect este în suprafață totală de 442 mp și conform analizei CMBU se consideră că pentru proprietatea evaluată cea mai bună utilizare este de „teren considerat liber să fie închiriat și edificat”.

Evaluarea chiriei de piață a terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind chirii de piață comparabile. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma închirierilor cu terenuri similare efectuate în zona sau în zone similare.

Metoda comparației directe își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea chiriei de piață se face prin analiza pieței închirierilor pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Abordarea comparației de piață pentru evaluarea chiriei de piață a terenurilor implică o comparație directă a terenului evaluat cu alte loturile similare de teren, închiriate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Deși contractele certe de închiriere sunt cele mai importante, analiza cotelor și ofertelor de chirii pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate conduce la o mai bună înțelegere a pieței. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația de piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii – în cazul de față a chiriei.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, care influențează chiria oferită. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Pentru evaluarea chiriei de piață a terenului în mod uzual se iau în considerare dimensiunile (suprafața) și configurația acestuia, frontul la stradă, utilitățile existente.

Având în vedere utilizarea actuală a terenului edificat, de localizare, de forma, și de acces pe care proprietarul îl da prin alte proprietăți pe care le deține în jurul acestuia, Cea Mai Bună Utilizare care și este și maxim productivă este considerată ca terenului să fie închiriat (clădit) edificat cu acceput proprietarului și menționate în Cf).

Elementele de comparație de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- dreptul de proprietate, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, utilități disponibile, caracteristici economice, cea mai bună utilizare, zonare, restricții legale.

Chiria de piață a terenului închiriat în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire amplasarea terenului în localitate, chiria de piață a terenurilor în zone similare, așa cum a fost ea sintetizată în analiza preliminară a pieței imobiliare specifice, ținând cont de informațiile privind

contractele de închiriere certe precum și din anunțurile de închiriere identificate pe site-urile de internet și a terenurilor identificate direct pe teren (prezentate în anexa).

Din analiza acestor date reiese că chiriile de piață / oferțate a terenurilor similare în Municipiului Baia Mare sunt cuprinse între 1,00 EURO/mp/lună și 7,00 EURO/mp/lună (site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro) funcție de localizare, suprafață, utilități, acces, zonare, etc.

Analiza proprietății evaluate a dus la următoarele concluzii:

Amplasamentul favorabil de tip industrial: în zona vestică în zona industrială;

Utilități: toate;

Teren liber: închirieri restranse în vecinătate, în acest caz au fost analizate și alte proprietăți în zone similare/invecinate/etc.

Pentru a realiza o comparație directă, între o proprietate comparabilă închiriată/inchiriată și proprietatea evaluată, evaluatorul ia în considerare posibile ajustări bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Ajustările pot reduce / restrange diferențele dintre fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

S-au identificat și contactat potențialii proprietari în vederea închirierii și determinării chiriei de piață, selectând funcție de caracteristicile proprietății subiect, 4 proprietăți.

ELEMENT DE COMPARAȚIE				TERENURI COMPARABILE			
				Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Buc. (OMV)	Baia Mare, Bd.	Baia Mare, (str. Europa)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)
3.000	2.800	1.500	3.000	500	400	200	350
Pret total chirie (euro/lună)				Pret chirie unitară (euro/mp/lună)			
0,17	0,14	0,13	0,12	Tipul comparabilei			
contr. închiriere	Oferță	Oferță	Oferță	Condiții ale pieței (Data ofertei/ tranzacției)			
11.05.2017	11.05.2017	11.05.2017	11.05.2017	Localizare			
Baia Mare, Bd. Buc. (OMV)	Baia Mare, (str. Europa)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Descrierea la stradă			
Da - asfaltată	Da - asfaltată	Da - asfaltată	Da - asfaltată	Amenajări pe teren			
cu iarba și parțial pietris	cu iarba și parțial pietris	cu iarba și parțial pietris	cu iarba și parțial pietris	Utilități			
toate	toate	toate	toate	Acces (tip drum)			
direct - public	direct - public	direct - public	direct - public	Inchirierea / forma terenului			
plan	plan	plan	plan	Utilizare (C.M.B.U.)			
industrial	industrial	industrial	industrial	Zonare			
periferică	periferică	periferică	periferică				

Având în vedere faptul că chiria de piață a comparabilei "1" a avut ajustarea globală brută cea mai mică, evaluatorul estimează că aceasta va fi chiria de piață a terenului evaluat la 0,15 EUR/mp/lună (fara TVA), echivalentul a 0,66 lei/mp (fara TVA), adică 7,96 lei/mp/an.

În ANEXA 3 este prezentată determinarea chiriei de piață a terenului prin comparații de piață.

5.2.1. Rezultate obținute. Opinia evaluatorului

5.2.1.1. Rezultate obținute

Din aplicarea abordărilor/tehnicilor menționate și descrise pe larg în capitolele precedente, precum și analiza mai amplă efectuată, se desprind următoarele concluzii asupra valorii aferente proprietății imobiliare:

- Celelalte două abordări nu au putut fi utilizate datorită faptului că evaluatorul nu a avut date suficiente sau certe;
- În anexa sunt prezentate tabelul de calcul utilizat în cadrul prezentului raport și care sta la baza analizelor și concluziilor trase de către evaluator;

- Având în vedere tipul proprietății evaluate, posibilitățile de utilizare, cererea și oferta de astfel de proprietăți, evaluatorul consideră că chiria de piață, estimată, pentru terenul evaluat este cea obținută prin abordarea comparației de piață

5.2.1.2. Reconciliere apropiată a proprietății imobiliare.

Opinia evaluatorului

Evaluatorul a ales chiria de piață ca fiind obținută prin abordarea comparativilor de piață, metoda care este cea mai adecvată atunci când există informații culese direct de pe piață cât și prin faptul că această metodă este influențată de condițiile pietii: caracteristicile proprietății, puterea de închiriere a populației la un moment dat, etc., și datorită acestui fapt aceasta abordare reflectă cel mai corect valoarea de piață.

Chiria de piață propusă pentru terenul în suprafața de 442mp	
situate în loc. Baia Mare, str. Fabricii nr.7A, este de	7,96 lei/mp/an
Nota: Valoarea nu conține TVA	

5.2.1.3. Fructificarea datelor

Raportarea valorilor de mai sus se poate efectua și prin divizarea cu arile utile ce definește proprietatea imobiliară obținându-se criteriul unitar „*chiria de piață exprimată în lei/mp/an*” dorit de client/beneficiar.

Față de cele menționate mai sus, evaluatorul nu are elemente speciale suplimentare decât că ele sunt valabile atâta timp cât sunt îndeplinite condițiile de la subcapitolul 3.12.

6. Anexe

MINISTERUL PĂMÎNTULUI ȘI APĂRII
CENTRALĂ, COD TELEFON 362.76.92
INTERIERINDEREA
LOCALITĂȚILE BĂILE HÂRCE
STRADA C.A. SĂNĂȘAN Nr. 37 Cod postal
JUDEȚUL HARGHITA 55

COMMAND

Către furnizor SC HB EVALLEX SRL

Localitatea: FRU NORE Cod postal:
Strada: petra sandor Nr. 35
Judetul: Timbucuro, 001 296 22 43

[illegible]

Cod operații	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		9	10	05	17

Rugăm a expedia pe adresa: Localitatea Strada Nr.
Cod Poștal Județul
Pin la stația
Plata se va face Nr. cont Banca Poz. plan
Recepția se va face conform Capitol Ambalaj
Cod static destinat
Nr. rep.

Vă rugăm transmiteți contractul sau confirmarea comenzii

[illegible]

ANEXA 2

CARTE FUNCIONARA NR. 115781 Comuna/Oras/Municipiu: Baia Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA
pentru INFORMAREBiroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

Nr. cerere	4898
Ziua	01
Luna	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Baia Mare, Strada Fabricii

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	115781	Din acte: 442; Masurata: 442	

CONSTRUCTII

Nr. crt.	Nr. cadastral	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	115781-C1	Baia Mare, Strada Fabricii	CLADIRE „DEPOZIT DE CARBURANTI” COMPUZA DIN 4 HALE: 1. HALA Su=84mp; 2. HALA Su=87mp; 4. HALA 1+2= 169; TOTAL Sc=193mp; 3. HALA Su=87mp; 4. HALA Su=88mp; TOTAL Su 3+4=175mp; TOTAL Sc=199mp.

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Observatii / Referinte	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale
------------------------	---

Act	B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, transcris din CF 6734 Baia Mare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
		pozitie transcrisa din CF 103554/ Baia Mare, inscisa prin incheierea nr. 3063 din 20/02/2001;	

	B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare in rangul incheierii de carte funciara nr. 5599/08.03.2004 si partaj in rangul incheierii de carte funciara nr. 36554/22.10.2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2	A1.1
		pozitie transcrisa din CF 103554/ Baia Mare, inscisa prin incheierea nr. 36554 din 22/10/2007;	

	B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2	A1.1
		pozitie transcrisa din CF 103554/ Baia Mare, inscisa prin incheierea nr. 11845 din 04/04/2012;	

	B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
		1) MUNICIPIUL BAITA MARE, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Observatii / Referinte	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini
------------------------	--

NU SUNT

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

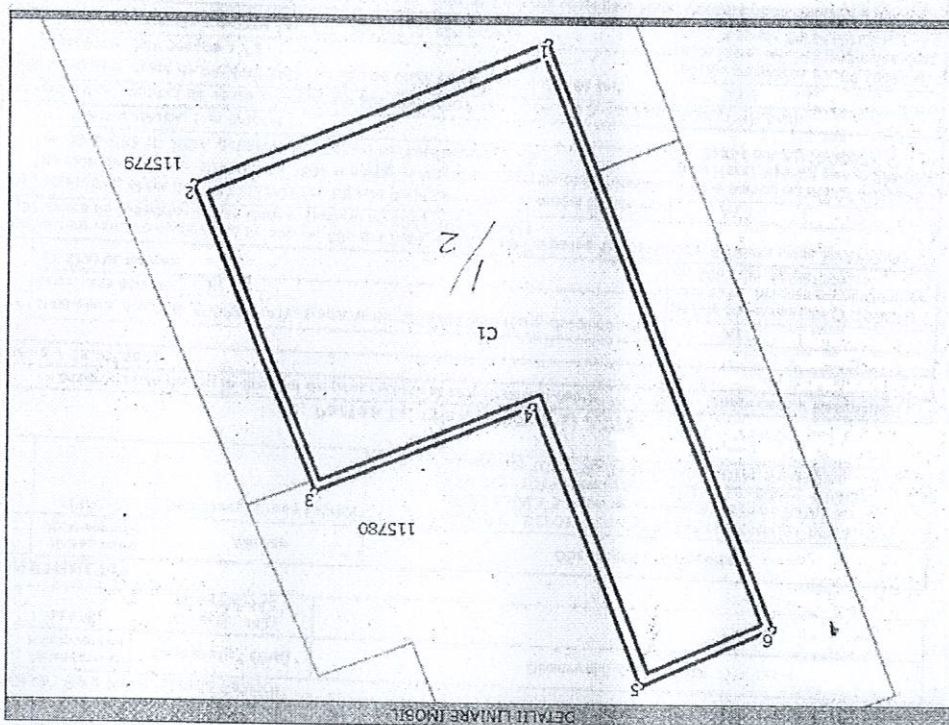
CARTE FUNCIARA NR. 115781 Comuna/Oras/Municipiu: Baia Mare

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Baia Mare, Strada Fabricii

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
115781	442	

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Categorie Intra	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1 crt. folosinta vilan	Din acte: -	-	-	-	
I crt. constructii	Masurata: 442	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	115781-C1	constructii industriale	Din acte: 392; Masurata: 392	Cu acte	
		si edificare			Su=88mp; TOTAL Su 3+4=175mp; TOTAL Sc=199mp. 1+2= 169; TOTAL Sc=193mp; 3.HALA Su=87mp; 4.HALA HALE: 1.HALA Su=84mp; 2.HALA Su=85mp; TOTAL Su

Lungime Segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct	Punct	Punct	Punct	Punct	Punct
inceput	sfasit	segment	'' (m)		
1	2	3	4	5	15,3
19,4	16,9	12,0	4	5	15,3

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCȚIARĂ NR. 115781 Comuna/Oras/Municipiu: Baia Mare

Lungime Segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment "" (m)
5	6	7,3
6	1	32,2

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. MM00084392/01-02-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,
02/02/2016

Asistent-registrator,
MARIANA TINIC

TINIC MARIANA CRISTINA
Asistent Registrator Principal
(para și semnatura)

(para și semnatura)

Referent,



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Anexa nr. 11
 Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
442 mp	Bota Mare, str. Fabricii	UAT BOTA MARE
Corțea funcționar nr.		

683750 390350 390400 683700

Str. Fabricii

STATUL ROMÂN

Lotul nr. 1 Nr. cad. 5
 Lotul nr. 2 Nr. cad. 1
 Lotul nr. 3 Nr. cad. 4
 Lotul nr. 4 Nr. cad. 3
 Lotul nr. 5 Nr. cad. 2
 Lotul nr. 6 Nr. cad. 1

1 - 2 = 15,28 m
2 - 3 = 12,00 m
3 - 4 = 17,07 m
4 - 5 = 19,38 m
5 - 6 = 32,06 m
6 - 1 = 7,38 m

DISTANȚE ÎNTRE PUNCTE

A. DATE REFERITOR LA TEREN

Nr.	Categorie	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
1	CC	442	442
Total		442	

B. DATE REFERITOR LA CONSTRUCȚII

Cod construcții	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
C1	392	392
Total	392	

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	X (m)	Y (m)
1	683700,902	390379,709
2	683730,942	390368,040
3	683733,854	390374,768
4	683719,584	390380,359
5	683724,064	390391,483
6	683708,294	390397,688

Suprafața totală măsurată = 442 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

44961/19.11.2018

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

Intocmit: sing. Pascuș Ioan

DATA: 30.09.2017

DE
AUTORIZARE
CERTIFICAT

CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Sr. Gheorghe Șincal 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
www.baia mare.ro



HOTĂRÂREA NR. 57/2017

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui raport de evaluare în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 442 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, situat pe strada Fabricii, nr. 7A, ocupat parțial de construcții proprietatea S.C. AQUASISTEM JUGRIN S.R.L. și IOSIF VIORICA.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 22 MARTIE 2017

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, prin viceprimar desemnat, înregistrat cu nr. 115/2017;
- Raportul de specialitate nr. 368/2017, promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea studiului de oportunitate și întocmirea unui raport de evaluare în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 442 mp, identificat prin C.F. 115781 Baia Mare, nr. cadastral 115781, pe care este edificată o construcție identificată cu nr. cadastral 115781-C1, depozit de carburanți - construcții industriale și edificare, proprietatea S.C. AQUASISTEM JUGRIN S.R.L. și IOSIF VIORICA, în cota de 1/2 parte fiecare;
- Cereea numitei Iosif Viorica, înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 14156/30.03.2016, prin care solicită concesionarea terenului identificat prin C.F. 115780 Baia Mare, nr. cadastral 115780, în suprafață de 429 mp și 1/2 cotă din terenul identificat prin C.F. 115781 Baia Mare, nr. cadastral 115781 în suprafață de 221 mp;
- Cereea numitului Jugrin Toader, în calitate de reprezentant al S.C. AQUASISTEM JUGRIN SRL, cu sediul în Baia Mare, str. Mărgăreanu, nr. 7, înregistrată la Primăria Municipiului Baia Mare sub nr. 14160/30.03.2016, prin care solicită concesionarea terenului identificat prin C.F. 115779 Baia Mare, nr. cadastral 115779 în suprafață de 421 mp și 1/2 cotă din terenul identificat prin C.F. 115781 Baia Mare, nr. cadastral 115781 în suprafață de 221 mp;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 115781 Baia Mare, nr. cadastral 115781
- Planul de amplasament și delimitare întocmit de topograf autorizat Pașca Ioan, înregistrat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș cu nr. 44961/19.11.2013;
- Certificatul de Urbanism nr. 210/15.02.2016 emis în scopul - operațiuni notariale privind circulația imobiliară;
- Certificatul de Urbanism nr. 208/15.02.2016 emis în scopul - operațiuni notariale privind circulația imobiliară;
- Certificatul de nomenclatură stradă nr. 25411/21.07.2016;
- Certificatul de nomenclatură stradă nr. 25413/21.07.2016;
- Contractul de vânzare cumpărare nr. 537/03.04.2012, emis de Notar Public Melania Balogh, încheiat între SC FRITEMO SRL reprezentată de Jugrin Toader, în calitate de vânzător și SC AQUASISTEM JUGRIN SRL reprezentată de Jugrin Camelia, în calitate de cumpărător;
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 896/05.03.2004, emis de Notar Public Corpada Corina Raluca, încheiat între SC FRITEMO SRL reprezentată de Jugrin Toader, în calitate de vânzător și Iosif Viorica, în calitate de cumpărător.

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

Având în vedere :

- Art. 693-702 din Codul Civil;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare , recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciar;
- Adresa Comisiei de aplicare a Legii 10/2001, nr. 369/2017, din cadrul Primăriei Baia Mare prin care se arată că terenul care face obiectul prezentei hotărâri, nu figurează ca făcând obiectul unei solicitări conform Legii 10/2001, nesoluționate;
- Adresa Biroului Agricol Fond Funciar nr. 282/03.10.2016, conform căreia terenul ce face obiectul prezentei hotărâri nu a fost solicitat în baza legilor fondului funciar;
- Terenul în suprafață de 442 mp, identificat prin C.F. 115781 Baia Mare, nr. cadastral 115781, nu face parte din imobilele situate pe raza municipiului Baia Mare, pentru care au fost depuse cereri de retrocedare, în baza prevederilor O.U.G. nr. 94/2000, privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, conform adresei nr. 4144/C/11.10.2016 , înaintată de către Guvernul României, Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România;
- Prevederile art. 10, art. 36 alin.2 lit.c, art. 121 și 123 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Avizul comisior de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare.

În temeiul prevederilor:

- Art. 39 alin.1, art. 45 și art. 115 alin. 1 lit. b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se aprobă Studiul de oportunitate , Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, pentru acordarea dreptului de suprafață de 442 mp, identificat prin C.F. 115781 Baia Mare, nr. cadastral 115781, situat pe strada Fabricii, nr. 7A, pe care este edificată o construcție identificată cu nr. cadastral 115781-C1, depozit de carburanți - construcții industriale și edificare, proprietatea S.C. AQUASISTEM JUGRIN S.R.L. și IOSIF VIORICA , în favoarea proprietăților construcției, în cota de 1/2 parte fiecare.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare în vederea stabilirii prețului pentru acordarea dreptului de suprafață de 442 mp, identificat prin C.F. 115781 Baia Mare, nr. cadastral 115781, situat pe strada Fabricii, nr. 7A, pe care este edificată o construcție identificată cu nr. cadastral 115781-C1, depozit de carburanți - construcții industriale și edificare, proprietatea S.C. AQUASISTEM JUGRIN S.R.L. și IOSIF VIORICA , în cota de 1/2 parte fiecare.
- Art.3 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare – prin viceprimar desemnat;
- Arhitect Șef;
- Direcția Administrare Patrimoniu;

ROMANIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

- Direcția Economică;
- Iosif Viorica, Baia Mare, P-ța Luceafărului, nr. 6, jud. Maramureș;
- S.C. AQUASISTEM JUGRIN S.R.L. : Baia Mare, str. Mărgăeanului, nr. 7, jud. Maramureș;
- Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.



Mureșan Ileana
Președinte de sedință

Total consilieri	23
Prezenți	22
Pentru	21
Impotrivă	-
Abțineri	1

Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

ROMANIA - MUNICIPIUL BAIJA MARE

ANEXA 3

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA

CAD: 115781		TEREN				TERENURI COMPARABILE			
ELEMENT DE COMPARATIE	DE EVALUAT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)
Suprafata (mp)	442	3.000	2.800	1.500	3.000				
Pret total chirie (euro/luna)		500	400	200	350				
Pret chirie unitara (euro/mp/luna)		0,17	0,14	0,13	0,12				
Tipul comparabilei		contr. inchiriere	Oferta	Oferta	Oferta				
Ajustare tip comparabila (%)		0,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%				
Ajustare pt tip comparabila (lei/mp)		0,00	-0,01	-0,01	-0,01				
Pret ajustat (lei/mp/an)		0,17	0,14	0,13	0,11				
Ajustari specifice tranzactionarii									
Deptul de proprietate transmis	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu				
Ajustare dreptul de proprietate (%)	0%	0%	0%	0%	0%				
Pret ajustat	0,17	0,17	0,14	0,13	0,11				
Conditii de finantare-cash/credit	cash	cash	cash	cash	cash				
Ajustare pt cond. finantare (%)	0%	0%	0%	0%	0%				
Ajustare conditi finantare (lei/mp)	0	0	0	0	0				
Pret ajustat	0,17	0,17	0,14	0,13	0,11				
Conditii de concesiune	independent	independent	independent	independent	independent				
Ajustare pt cond. de inchiriere (%)	0%	0%	0%	0%	0%				
Ajustare conditi inchiriere (lei/mp)	0	0	0	0	0				
Pret ajustat	0,17	0,17	0,14	0,13	0,11				
Conditii ale pietei (Data)	mai.17	11.05.2017	11.05.2017	11.05.2017	11.05.2017				
Ajustare pt cond. pietei (%)	0%	0%	0%	0%	0%				
Ajustare conditi ale pietei (lei/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Pret ajustat (lei/mp/an)		0,17	0,14	0,13	0,11				
Ajustari specifice proprietatii									
Localizare	Baia Mare, str. Fabricii	Buc. (OMV)	Baia Mare, (str. Europa)	Baia Mare, (str. Dumbravei)	Baia Mare, (str. Dumbravei)				
Ajustare procentuala (%)	0,0%	0,0%	22,8%	24,4%	27,9%				
Ajustare pentru localizare (lei/mp)	0,00	0,00	0,03	0,03	0,03				
Caracteristici fizice									
Suprafata (mp)	442	3.000	2.800	1.500	3.000				
Ajustare procentuala (%)	-2,6%	-0,004	-0,003	-1,1%	-2,6%				
Ajustare pentru suprafata (lei/mp)									
Deschiderea la strada	nu	Da - asfaltata	Da - asfaltata	Da - asfaltata	Da - asfaltata				
Ajustare procentuala (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%				
Ajustare pentru deschidere (lei/mp)		-0,02	-0,01	-0,01	-0,01				
Amenajari pe teren	betonat partial si pietris	cu iarba si partial pietris	cu iarba si partial pietris	cu iarba si partial pietris	cu iarba si partial pietris				
Ajustare procentuala (%)	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	30,0%				
Ajustare pentru utilitati (lei/mp)	0,02	0,02	0,01	0,01	0,03				
Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate				
Ajustare procentuala (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
Ajustare pentru utilitati (lei/mp)									
Acces (tip drum)	nu	direct - public	direct - public	direct - public	direct - public				
Ajustare procentuala (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%				
Ajustare pentru acces (lei/mp)		-0,02	-0,01	-0,01	-0,01				
Inclinarea / forma terenului	plan	plan	plan	plan	plan				
Ajustare pt. inclinarea/forma (lei/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00				
Caracteristici economice									
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	0%				
Ajustare caracter. economice (lei/mp)		0	0	0	0				
Utilizare (C.M.B.U.)	industrial/depozitare	industrial	industrial	industrial	industrial				
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	0%				
Ajustare utilizare (lei/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00				
Zonare		periferica	periferica	periferica	periferica				
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	0%				
Ajustare zonare (lei/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00				
Restricții legale	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are				
Ajustare restrictii legale (lei/mp)		0%	0%	0%	0%				
Ajustare neta pt. caracteristice specifice proprietatii		-0,02	0,01	0,02	0,04				
Pret ajustat (lei/mp)		0,15	0,15	0,14	0,15				
Ajustare totala neta absoluta		-0,02	0,01	0,02	0,04				
Ajustare totala neta procentuala (%)		-12,56%	9,93%	12,71%	16,00%				
Ajustare totala bruta absoluta		0,05	0,07	0,07	0,09				
Ajustare totala bruta procentuala (%)		32,56%	52,41%	52,72%	76,46%				
Ajust bruta-neta									
Valoare unitara estimata		0,15 euro/mp/luna	0,15 euro/mp/luna	0,15 euro/mp/luna	0,15 euro/mp/luna				
Valoare anuala estimata		1,75 euro/mp/an	1,75 euro/mp/an	1,75 euro/mp/an	1,75 euro/mp/an				
Curs BNR 11.05.2017		4,5505 lei/euro							

Comparabila 1 - Baia Mare, bd. Bucuresti (Ianga OMV) - teren intravilan cu sup. 3.000 mp, interbat si partial cu pietris, plan, drum acces pietruit public, utilitat: toate - pret inchinire 500 euro/luna, unitar 0,17 euro/mp/luna - tel. 0747/538593 Comparabila 2 - Baia Mare (str. Europa) - teren intravilan cu sup. 2800 mp, interbat si partial pietris, plan, cu acces public, toate utilitat: oferta chirie 400 euro/luna, unitar 0,14 euro/mp/luna - 0747/538593 Comparabila 3 - Baia Mare, str. Dumbravei - teren intravilan cu sup. 1.500 mp, interbat si partial cu pietris, plan, cu acces public, toate utilitat: oferta chirie 200 euro/luna, unitar 0,13 euro/mp/luna - 0745412919 Comparabila 4 - Baia Mare, str. Dumbravei - teren intravilan cu sup. 3.000 mp, interbat, plan, cu acces public, toate utilitat: oferta chirie 350 euro/luna, unitar 0,12 euro/mp/luna - 0740/848998	• Pentru tipul comparabilei - in urma analizei de piata si a discutiilor cu agentia imobiliara din localitate s-a putut trage concluzia ca in cazul ofertei de inchiriere, proprietarii negociaza 5% cu posibilitati chitarsi, ajustare negativa aplicata comparabilelor 2, 3 si 4. Pentru comparabila nu este necesare ajustare datorita faptului ca exista contracte de inchiriere certe. • Dreptul de proprietate transmis la concesiune - nu este cazul sa se aplice ajustari. • Pentru conditiile de finantare - nu sunt necesare ajustari, piata fiind facuta cash - la piata • Pentru conditiile de inchiriere (concesionari) - nu sunt necesare ajustari. • Pentru conditiile ale pietei - nu sunt necesare ajustari pentru ca acestea au fost verificate la data inspectiei de catre evaluator. • Pentru determinarea ajustarilor de localizare - din analiza pe perechi de date intre comparabila 1 situata la Bid. Bucuresti intr-o zona similara cu cea in care se afla subiectul si comparabila 2 situata mai defavorabil (str. Europa) ajustarea este 0,17 - 0,14 = 0,03 EUR/mp, aplicata comparabilei 1, cuantificata la un procent pozitiv de 22,8%. Similar a fost aplicata ajustarea de 0,03 EUR/mpa fost aplicata si comparabilelor 3 si 4 (situata in str. Dumbravei, intr-o zona mai defavorabil). • Pentru caracteristici fizice - suprafata - din analiza de piata reiese ca prejurile proprietatilor cu suprafete pana in 1.000 mp (10 ani) nu necesita ajustari pentru suprafata, iar pentru diferente mai mari de 1.000 mp, ajustarea este de 1,0% pentru fiecare 1.000 mp, ajustare aplicata corespunzator tuturor comparabilelor. • Pentru deschidere - in urma analizei de piata si a discutiilor cu agentia imobiliara din localitate s-a constatat ca prejurile de vanzare ale terenurilor fara deschidere directa la strada la fel ca subiectul sunt mai mici decat cele cu deschidere la o cale publica asfaltata cu un procent de 10%, ajustare negativă aplicată tuturor comparabilelor. • Pentru amenajari pe teren - avand in vedere ca pe teren sunt edificate cladiri (conform CF) pe care le detine un alt proprietar, terenul a fost evaluat ca fiind liber de sarcini iar amenajările sunt considerate a fi identice cu a terenurilor invecinate pe care proprietarii de drept al terenului le detine. Astfel in urma analizei de piata s-a constatat ca prejurile de vanzare ale terenurilor betonate si partial pietruite la fel ca subiectul sunt mai mari decat cele nemenaajate (cu iarbă) cu un procent de 30%, ajustare pozitivă aplicată comparabilei 4 si mai mari cu un procent de 10% decât cele cu iarbă si partial cu pietris, ajustare pozitivă aplicata comparabilelor 2 si 3. • Pentru utilitati - nu sunt necesare ajustari pentru detin toate utilitatile. • Pentru acces - conform studiului pietei prelu unii teren fara acces direct la strada (sau cu acces legal constituit pe terenurile aflate in vecinatate) este mai mare decât cel al unui teren cu acces direct dintr-o cale publică cu un procent de 10%, ajustare negativă aplicată tuturor comparabilelor. • Pentru inclinare terenului - nu sunt necesare ajustari. • Pentru caracteristici economice - nu sunt necesare ajustari. • Pentru utilizarea terenului - nu sunt necesare ajustari. • Pentru zonare - in zone construite nu sunt necesare ajustari. • Pentru restrictii legale - nu sunt necesare ajustari.
--	--

ANEXA 4

Locatie	Contact	Suprafata (mp)	Chirie (euro/luna)	Chirie/mp (euro/mp/luna)	Chirie/mp (lei/mp/luna)	Tip
Bd. Bucuresti (langa OMV)	0747/538593	3.000	500	0,17	0,77	Contract cert
Str. Europa (sos. de centura)	0747/538593	2.800	400	0,14	0,64	Oferta
Str. Dumbravei	0745412919	1.500	200	0,13	0,59	Oferta
Str. Dumbravei	0740/848998	3.000	350	0,12	0,55	Oferta

Inchiriere Teren Baia Mare , 1 €

25 Martie 2017



Pret Inchiriere:

1 €

Telefon:

0769628250

Inchiriez teren in baia mare, pe bulevardul bucaresti, front fata, vis a vis de reprezentanta mercedes.

Inchiriere Teren Baia Mare , 250 €

27 Decembrie 2016



Pret Inchiriere:

250 €

Telefon:

0740848998

Teren pentru depozitare, strada dumbravei, baia mare, langa drumul care duce spre grosi pentru detalii sunati-mai

Inchiriere Teren Baia Mare , 500 €

04 Noiembrie 2016



Pret Inchiriere:

500 €

Suprafata Teren

500 m²

Telefon:

0746563768

Dau in chirie o suprafata de teren de 7,5 ari , in localitatea baia mare, strada valea cerbului, nr. 1, cu platforma betonata, contor de apa, gaz si curent la limita de proprietate. terenul este situat langa electro sistem. mai multe informatii la numarul de telefon 0746

