

PFA Ing.Frunza Neculai

nr.99/E/07.07.2017

CUI 27188667

Sediu Procesual

Str. Culturii 12/5 Baia Mare

Mobil 0744 473460

Fax : 0262 -214503

Catre Primaria Municipiului Baia Mare,

Jud. Maramures

Referitor la comanda dvs. nr. 16/06.07.2017 privind evaluarea la pret de circulatie a proprietatii imobiliare de tip TEREN INTRAVILAN situat in loc. Baia Mare, Bdul. Republicii, nr. 34 A, zona B, jud. Maramures, in suprafata de 92 mp, inscris in CF 118752 Baia Mare, nr. topo 118752, proprietate privata a Municipiului Baia Mare, conform prevederilor HCL 219/30.05.2017, anexat va inaintam in 2 exemplare lucrarea solicitata.

PFA Expert Evaluator ing. Frunza Neculai

Legitimatie ANEVAR nr.12645 /1994

Baia Mare /07 iulie 2017

PFA ing Frunza Neculai

CUI 27188667

Sediu Procesual Str.Culturii 12/5 Baia Mare

TEL 0744 473460

nr.99/E/07.07.2017

EXPERTIZE TEHNICE * RAPOARTE DE EVALUARE IMOBILIARA *
RAPOARTE DE EVALUARE ECHIPAMENTE TEHNICE * CONSULTANTA SI
ASISTENTA TEHNICA

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARA
[DUPA MASURATORI TEHNICE SI EXPERTIZARE]

A proprietatii imobiliare de tip TEREN INTRAVILAN situat in loc. Baia Mare, Bdul. Republicii, nr. 34 A, zona B, jud. Maramures, in suprafata de 92 mp, in scris in CF 118752 Baia Mare, nr. topo 118752, proprietate privata a Municipiului Baia Mare, conform prevederilor HCL 219/30.05.2017.

Solicitor/Proprietar : Primaria Municipiului Baia Mare, jud. Maramures, cu sediul in loc. Baia Mare, str. Gh. Sincai, nr. 37, jud. Maramures, cod fiscal 3627692

Tematica lucrarii: consta in stabilirea pretului unitar (euro /mp respectiv lei/mp) si pretul total pentru suprafata de 92 mp.

Lucrarea este necesara la Directia Administrare Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a Municipiului Baia Mare.

PFA/ Evaluator ing. Frunza Neculai
Legitimatie ANEVAR nr.12645 /1994.

Baia Mare/ 07 iulie 2017

CAPITOLUL A. – DATE INTRODUCTIVE

A.I. Numele si adresa, legitimiile expertilor evaluatori

Ing. Frunza Nicolae, str. Culturii 12/5 Baia Mare, atestat de Ministerul Justitiei cu legitimatie nr. 3049/3419/1990; ANEVAR – legitimatia nr. 12645/1994, presedinte CET – Filiala Maramures legitimatie 04/1990.

Solicitor /Proprietar : Primaria Municipiului Baia Mare, jud. Maramures, cu sediul in loc. Baia Mare, str. Gh. Sincai, nr. 37, jud. Maramures, cod fiscal 3627692

A.I.1.1 Natura solicitarii : Sa se evalueze la pret de circulatie (piata) proprietatea imobiliara de tip teren intravilan situat in loc. Baia Mare, Bdul. Republicii, nr. 34 A, zona B, jud. Maramures, in suprafata de 92 mp, inscris in CF 118752 Baia Mare, nr. topo 118752, proprietate privata a Municipiului Baia Mare, conform prevederilor HCL 219/30.05.2017.

Tematica lucrarii: consta in stabilirea pretului unitar (euro /mp respectiv lei/mp) si pretul total pentru suprafata de 92 mp

Lucrarea este necesara la Directia Administrare Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a Municipiului Baia Mare.

A.I.1.2 Termen de predare a lucrarii : 12.07. 2017

Solicitorul a pus la dispozitia grupului de experti unele date cu caracter tehnic .

A.II. Baze legale de evaluare

La elaborarea acestei lucrari s-au avut in vedere acte cu caracter documentar tehnic, legislativ si bibliografic, dintre care amintim:

1. Legea nr. 15/1994 privind amortizarea fondurilor fixe si Ordinul MF de aplicare, nr. 746/1994 cu completarile si Modificarile aduse de Ordonanta nr. 54/1997 si HG nr. 909/1997, privind aprobarea Normelor Metodologice a Legii 15/1994, HG nr. 946/1998.
2. HG nr. 500/1994; HG nr. 593/1994; HG nr. 595/1998.
3. Colectia “Buletinul statistic de preturi:” pe anii 2001-2017.
4. Colectia “Expertiza Tehnica” pe anii 2001-2017.
5. Acte cu caracter contabil, puse la dispozitie de beneficiar si DOSARUL TEHNIC.
6. Normativul P 135/1995 aprobat de MICM cu ordinul 2/N/1995, cuprinzand coeficientii de uzura fizica in constructia de masini.
7. Colectia “Evaluarea rapida” Matrixrom 2014-2017.

8. HG 834/1991 privind evaluarea terenurilor, Metodologie ACTUALIZATA.
9. Buletin tehnic de preturi in mica constructie si reparatii in constructii-MATRIX ROM Bucuresti – Colectia 2010-2017.
10. Decretul nr.61/1990 Iar PRETUL TEHNIC de BAREM se face cu indicii dati de M.L.P.A.T. la nivelul lunii mai 2017.
11. CD-ROM-Standarde Internationale de Evaluare colectia 2014-2017.

CAPITOLUL B – EXPERTIZA- EVALUARE

Evaluarea se face pe baza legislatiei in vigoare si a practicii actuale in domeniu asa cum se va detalia pe parcursul lucrarii. Planurile de situatie ale incintei sunt date in plansele anexate lucrarii. Evaluările din acest material se fac cu aproximările inerente fluctuațiilor de preturi datorate inflației de pe piata romaneasca, la un nivel de pret pentru **iulie 2017**.

B.I. Evaluare imobiliara

B.I.1. Etapele scenariilor de evaluare

O evaluare corecta se face prin parcurgerea urmatoarelor etape, indiferent de metoda realizata:

a). *Valoarea initiala*: notiunea de valoare initiala – este sinonima cu notiunea de valoare istorica. In general aceasta este reprezentata de valoarea cu care este inregistrat mijlocul fix in inventar si reprezinta suma cheltuielilor efectuate la data edificarii, pentru realizarea constructiei metoda de evaluare care porneste de la valoarea contabila de inventar, se numeste **metoda patrimoniala a activului net corectat**.

In alte metode de evaluare valoarea initiala se stabileste plecand de la diverse baze de evaluare cum ar fi:

- coeficientii de pret unitari (lei/mp) stabiliti statistic la un moment dat pentru terenuri similare; datele furnizate de devizele din proiectele dupa care s-a realizat lucrarea supusa evaluarii; Preturi limita valabile intr-o anumita perioada, cu exprimari diverse (lei/loc, lei/mc, lei/buc.) etc.

b). *Evolutia preturilor*: in perioada de dupa decembrie 1989, preturile in vanzarea terenurilor au urmarit in general evolutia globala a preturilor de piata, in concordanta cu cresterea inflației.

Pentru a tine in concordanta valorile patrimoniale ale societatilor comerciale cu evolutia preturilor acestea au avut nevoie de corectii (reevaluari), cu anumiți coeficienti dati in hotarari de guvern si metodologii specifice de aplicare. Aceste hotarari de guvern sunt:

- Decretul 89/2004 privind reevaluarea activelor imobiliare

- Decretul 61/1990.
- Colectie CD-ROM Evaluare Internationala 2014-2017.
- H.G. 945/1990, H.G. nr. 26/1992 si H.G. 500/1994; in realitate cresterea preturilor in interval 1989–2017 a fost continua.

La intervale de 1-3 luni coeficientii de crestere sunt publicati in buletinul de expertiza tehnica de catre C.E.T.R. si in buletinul Constructiilor editat de M.L.P.A.T.

c). Valoarea de inlocuire actuala: prin notiunea de valoare de inlocuire se intelege totalitatea cheltuielilor efectuate la data evaluarii prin inlocuirea unui fond existent cu un altul nou, avand caracteristici tehnice functionale, economice si dimensionale identice sau foarte apropiate.

Concret in cazul imobilului expertizat valoarea de inlocuire este reprezentata de valoarea costului pretului tehnica la data evaluarii. Aceasta valoare se obtine prin amplificarea costului initial cu coeficientul de crestere in perioada respectiva.

d). Valoarea tehnica actuala: se obtine prin scaderea din valoarea de inlocuire actuala, valorii terenului de la data dobandirii pana in momentul evaluarii, adica prin inmultirea valorii de inlocuire actuala cu coeficientul de actualizare in timp. Deci, valoarea tehnica actuala reprezinta de fapt valoarea terenului la data evaluarii.

Si aplicand relatia lui HURWICZ :

$$Y = X (1+E)^{h/c} \quad \text{in care}$$

U=gradul de uzura fizica si morala in %

Y=capitalul capitalizat peste 5 ani

X=capitalul initial

E=coeficient de eficienta economica tabelat conform dobanzii anuale bancare (BNR)

h=nr. de rotatii a sumei capitalizate peste 5 ani

c,d=indici de actualizare conform tranzactiilor cu produse similare

Se aplica, de asemenea, relatia

$$V/\text{reev} = P/\text{th}/\text{cont.} * z * z1 \quad \text{lei/RON} \quad \text{in care}$$

P/th/cont.=pretul tehnic contabil al terenului evaluat

Z= indicele mediu de inflatie anuala = **4,9 %**

Z1=indice de actualizare functie de indicele de identificare, forma de prezentare, plaja de prospectare a pietei imobiliare conform Normativ Directiei de Statistica/ Colectia trim II/ 2017. Se are in vedere si informatia furnizata de Serviciul Vanzari Imobiliare.

Pretul unitar este influentat in minus la data evaluarii de :

Studiul de piata realizat de Agentiile Imobiliare si inregistrate la Birourile Notariale. Datorita recesiunii economice si lipsei de lichiditati ofertele de tranzactionare a locatiilor imobiliare de tipul celei analizate au scazut cu 30-40% incepand cu trim.IV 2008 si in tot cursul anului 2009-2014 pana in trim. I 2016 cifrata la 4,1% .

Sa se evalueze la pret de circulatie (piata) proprietatea imobiliara de tip teren intravilan situat in loc. Baia Mare, Bdul. Republicii, nr. 34 A, zona B, jud. Maramures, in suprafata de 92 mp, inscris in CF 118752 Baia Mare, nr. topo 118752, proprietate privata a Municipiului Baia Mare, conform prevederilor HCL 219/30.05.2017.

Tematica lucrarii: consta in stabilirea pretului unitar (euro /mp respectiv lei/mp) si pretul total pentru suprafata de 92 mp.

Lucrarea este necesara la Directia Administrare Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a Municipiului Baia Mare.

Descriere :

Conform hartii cadastrale a Primariei Baia Mare terenul se gaseste in zona B a localitatii Baia Mare;

Obs. Terenul este plan, categoria de folosinta fiind *curti constructii*.

Terenul are urmatoarele vecinatati, conform planului de amplasament si delimitare :

La Est, Vest, Nord si Sud : *autoproprietate*

Grupul de experti a efectuat masuratori si un album foto al locatiei in data de 06.07.2017.

Facilitati : curent electric, canalizare , apa curenta, gaz metan, retea radio –tv internet stradal

RELATIA DE CALCUL TINE CONT DE recomandarile din Colectia « EVALUAREA RAPIDA A TERENURILOR » edit.MATRIX-ROM vol.2.Catalog.120 fisa nr.3 si pretul unitar stabilit de Agentiile Imobiliare.

Conform acestei metode, valoarea terenului se determina cu urmatoarea relatie :

$VT = Vt \times St$, unde :

VT = valoarea totala a terenului;

Vt = valoarea unui mp din acel teren;

St = suprafata totala a terenului.

Iar $V_t = V_b \times (1 + N)$, unde :

V_b = valoarea de baza a terenului determinate ca limita minima la un nivel de 495 lei/mp, stabilita pe baza pretului de 5 lei/mp, corectat cu numarul de 99 de ani ai perioadei de concesiune;

$(1 + N)$ = coeficient de corectare a valorii de baza a terenului, in care N reflecta suma indicilor acordati pe baza de criterii, iar nivelul sau va fi mai mic sau cel mult egal cu 9.

Criteriile in baza carora se acorda indicii necesari departajarii terenurilor, in operatiunea de evaluare, sunt :

a). Categoria localitatii :

- teren amplasat in zona intravilan : 1,0

b). Amplasarea terenului :

- teren situat in intravilanul localitatii

c). Functiile economice si caracteristicile sociale ale localitatii :

- localitate cu functii economice limitate : 1,0;

d). Pozitia terenului fata de accesul la retelele de transport :

- transport rutier : 0,2

e). Echiparea tehnico – edilitara a zonei in care se afla terenul :

- retele apa – canal: 0,1

- retele de energie electrica : 0,1

- retele de energie termica : 0,1

- retele de telefonie : 0,1

- retele de transport urban : 0,1

f). Caracteristicile geotehnice ale terenului :

- teren intravilan 1,0

g).Restrictii de folosire a terenului conform planului urbanistic general si reglementarilor aferente :

- functie compatibila cu planul urbanistic : 0,01

Rezulta N mediu =7,5/i ; se stabileste Pretul Unitar Pu= 190 lei/mp

Obs! Pretul notarial pentru teren intravilan zona B Baia Mare este de 194 lei/mp, iar cel practicat de Directia Venituri a Primariei Baia Mare este de 190 lei/mp.

Opinia evaluatorului : **se stabileste un pret unitar de 190 lei / mp.**

Rezulta :

Vcirc = Ptehnic unitar x S teren x i (indice de individualizare)

V circ = 190 lei / mp x 92 mp

= 17.480 lei respectiv 3.810,85 euro la o paritate de schimb de 4,5869 lei /1 euro

/07 iulie 2017.

POZITIA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

Pozitia evaluatorului in raport cu clientul este cea de expert neutru. In cadrul lucrarii, analizele, opiniile si concluziile sunt personale si limitate de ipotezele si conditiile limitative.

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidential strict pentru beneficiar si expertul evaluator nu accepta nicio responsabilitate fata de persoanele terte.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referinta la el nu poate fi inclus in nici un document destinat publicitatii fara acordul prealabil scris al expertului evaluator. Potrivit acestui scop expertul evaluator nu poate fi solicitat sa depuna marturie in instanta sau sa acorde consultanta ulterioara daca nu a fost convenit in scris in prealabil. Raport de evaluare este destinat uzului beneficiarului solicitator.

OPINIA EVALUATORULUI: grupul de experti evaluator stabileste pentru evaluarea la pret de circulatie Metoda indicilor de calcul care exprima cel mai corect prin pretul just afisat raportul cerere-oferta calitativa

Vcirc = Ptehnic unitar x S teren x i (indice de individualizare)

Astfel: **V circ = 190 lei / mp x 92 mp**

= 17.480 lei respectiv 3.810,85 euro la o paritate de schimb de 4,5869 lei /1 euro

/07 iulie 2017.

CAPITOLUL C – DATELE FINALE SI CONCLUZII

C.1. Solicitator /Proprietar : Primaria Municipiului Baia Mare, jud. Maramures, cu sediul in loc. Baia Mare, str. Gh. Sincai, nr. 37, jud. Maramures, cod fiscal 3627692

C.2. Natura solicitarii : **Sa se evalueze la pret de circulatie (piata)** proprietatea imobiliara de tip teren intravilan situat in loc. Baia Mare, Bdul. Republicii, nr. 34 A, zona B, jud. Maramures, in suprafata de 92 mp, inscris in CF 118752 Baia Mare, nr. topo 118752, proprietate privata a Municipiului Baia Mare, conform prevederilor HCL 219/30.05.2017.

Tematica lucrarii: consta in stabilirea pretului unitar (euro /mp respectiv lei/mp) si pretul total pentru suprafata de 92 mp

Lucrarea este necesara la Directia Administrare Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu a Municipiului Baia Mare.

C.3. VALORI DE CIRCULATIE.

Se stabileste un pret unitar de 190 lei / mp .

In aceste conditii : $V_{circ} = P_{tehnic\ unitar} \times S_{teren} \times i$ (indice de individualizare)

Astfel: **$V_{circ} = 190\ lei / mp \times 92\ mp$**

$= 17.480\ lei\ respectiv\ 3.810,85\ euro\ la\ o\ paritate\ de\ schimb\ de\ 4,5869\ lei / 1$

euro /07 iulie 2017.

C.4. Indicii de calcul sunt valabili pana la schimbarea conditiilor de piata .

C.5.Evaluarea s-a facut intr-un nr. de 2 exemplare

ANEXE: Album Foto ; extras CF (Copie); Plan de amplasament si delimitare (copie)

Intocmit Expert Tehnic /Evaluator

ing. Frunza Neculai

Legit. ANEVAR 12645/1994

Baia Mare/07 iulie 2017