



SOCIETATEA COMERCIALĂ

**ROMCONST CONSULTING**

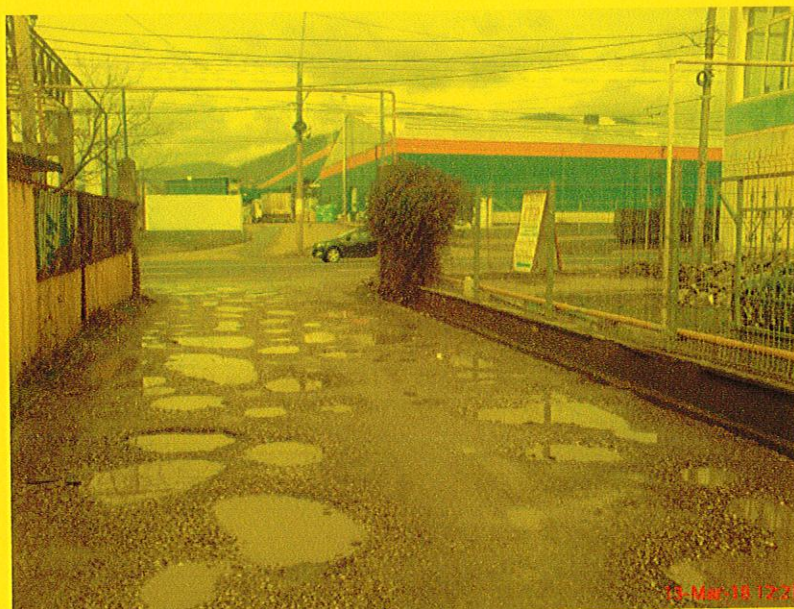
*Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații*

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

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**TEREN IN SUPRAFATA DE 359,50 MP**



**SITUAT ÎN BAI A MARE, B-DUL BUCUREȘTI ȘI STR. MĂRGEANULUI  
JUD. MARAMUREȘ**

**BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAI A MARE  
PROPRIETAR: MUNICIPIUL BAI A MARE**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al firmei ROMCONST CONSULTING și al BENEFICIARULUI

**MARTIE 2018**



SOCIETATEA COMERCIALĂ

**ROMCONST CONSULTING**

*Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații*

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

**Titlul lucrării :**

Raport de evaluare a proprietății imobiliare „TEREN IN COTA DE 360 mp”  
situată în Baia Mare, B-dul București și str. Mărgeanului, jud. Maramureș.

Beneficiar: **MUNICIPIUL BAI A MARE**

**LISTA DE SEMNĂTURI**

**Colectiv de elaborare :**

ing. Bentu Gheorghe



ec. Bentu Bogdan



ec. Bledea Petru



**Redactat :**

ec. Bentu Bogdan

**Colaționat :**

ec. Bledea Petru

**Director general :**

ing. Bentu Gheorghe





SOCIETATEA COMERCIALĂ

**ROMCONST CONSULTING**

*Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații*

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

## SINTEZA

<b><u>OBIECTUL EVALUĂRII:</u></b>	<b>Proprietate imobiliară „ TEREN IN COTA DE 359,50 mp”, situat in municipiul. Baia Mare, B-dul Bucuresti si str. Mărgeanului jud. Maramureș.</b>	
<b><u>DATA EVALUĂRII:</u></b>	<b>12.03.2018</b>	
<b><u>BENEFICIAR:</u></b>	<b>MUNICIPIUL BAIA MARE</b>	
<b><u>PROPRIETARI:</u></b>	<b>MUNICIPIUL BAIA MARE</b>	
<b><u>EVALUATOR:</u></b>	<b>S.C. Romconst Consulting</b>	
<b><u>DREPTUL DE EVALUAT:</u></b>	<b>Dreptul de proprietate</b>	
<b><u>TEREN:</u></b>	<b>359,5 mp, în proprietate</b>	
<b><u>VALORI:</u></b>		
- Abordarea prin piata		
- Met. comp. vânzărilor:	<b>152.900,00 lei</b>	
- Abordarea prin venit		
- Met. capit. rent. funciare:	<b>168.000,00 lei</b>	
<b><u>RECONCILIERE :</u></b>		
<b>Valoarea proprietății :</b>	<b>152.900,00 lei</b>	
CF 103912-Baia Mare,	2/194 mp;	- 851,00 lei
CF 103913-Baia Mare	0,5/406 mp;	- 213,00 lei
CF 103914-Baia Mare	2/322 mp;	- 851,00 lei
CF 122807-Baia Mare	355 mp.	-150.987,00 lei



# CUPRINS

<b>SINTEZA</b>	1
<b>CUPRINS</b>	2
<b>DECLARAȚIA DE CONFORMITATE</b>	3
<b>GENERALITĂȚI</b>	4
A.1. Obiectul evaluării	4
A.2. Scopul evaluării, definiții	4
A.3. Standarde	4
A.4. Beneficiar	4
A.5. Evaluator	4
A.6. Metode de evaluare	5
A.7. Data evaluării	5
A.8. Poziția evaluatorului	5
<b>1. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIETEII</b>	5
1.1. Baza economică	5
1.1.1. Considerații zonale	5
1.1.2. Considerații locale	6
1.2. Analiza ofertei competitive	7
1.3. Analiza echilibrului	7
<b>2. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b>	8
2.1. Inspecția în teren	8
2.2. Descrierea amplasamentului	8
2.2.1. Considerații legislative	8
2.2.2. Considerații sociale	8
2.2.3. Amplasament	9
2.2.4. Utilități	9
2.2.5. Granițe și vecini	9
2.2.6. Cadastru	9
2.2.6.1. Caracteristici fizice ale terenului	9
2.2.6.2. Amenajări	9
<b>3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>	10
<b>4. EVALUAREA</b>	10
4.1. Abordarea prin comparație	10
4.2. Abordarea prin capitalizarea venitului	11
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR</b>	11
<b>6. IPOTEZE, LIMITĂRI, SIMPLIFICĂRI</b>	12
6.1. Condiții limitative	13
<b>7. SURSE DE INFORMARE</b>	14
<b>8. ANEXE</b>	15

## DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifică următoarele :

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- ✓ Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu suntem acționari, asociați sau persoane afiliate sau implicate cu beneficiarul raportului de evaluare, **MUNICIPIUL BAIA MARE**.
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- ✓ Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018 și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- ✓ În prezent suntem membrii titulari ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- ✓ Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

Întocmit:

ing. Bentu Gheorghe

ec. Bentu Bogdan

ec. Bledea Petru



## **GENERALITĂȚI**

### **A.1. Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară „ **TEREN IN COTA DE 360 mp**”, situat in municipiul. Baia Mare, B-dul Bucuresti si str. Mărgeanului jud. Maramureș.

### **A.2. Scopul evaluării, definiții**

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare amintite în vederea tranzacționării.

Definiția valorii de piață pentru atingerea scopului acestui raport de evaluare este definiția conform Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, **SEV 100, Cadru general**.

*„ Valoarea de piață-suma estimată prețul plătit pentru un activ, ar putea fi schimbat la data evaluării între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat care au acționa prudent în cunoștință de cauză și fără constrângere.”*

### **A.3. Standarde**

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor 2018, astfel:**

**SEV 100 - Cadrul general**

**SEV 101 -Termenii de referință ai evaluării**

**SEV 103 - Raportare**

**SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare**

**SEV 300 - Evaluări pentru raportări financiare**

**SEV 400-Verificarea evaluării**

### **A.4. Beneficiar**

Beneficiarul raportului de evaluare este **MUNICIPIUL BAI A MARE**.

### **A.5. Evaluator**

Evaluarea se face de către **S.C. ROMCONST CONSULTING** care are calitatea de membru asociat al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR.

Caracterul lucrării de față este confidențial pentru beneficiar și evaluatorul nu acceptă nici o răspundere pentru o terță persoană.

## **A.6. Metode de evaluare**

Evaluarea se prin:

Abordarea prin piață:

-Metoda comparației vânzărilor,

Abordarea prin venit:

-Metoda capitalizării rentei funciare

Conform Standardelor ANEVAR, fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Tehnica comparației vânzărilor pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturi similare de teren pentru care există informații disponibile asupra tranzacțiilor de piață recente.

Abordarea prin venit consideră că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit). Valoarea de randament determinată prin capitalizarea rentei funciare reprezintă capitalizarea unui venit anual cu un divizor numit rată de capitalizare. Rata de capitalizare este determinată de condițiile pieței și are valori diferite în funcție de zone, etc.

Valoarea de piață se va determina prin reconcilierea celor două valori obținute prin metodele menționate mai sus.

## **A.7. Data evaluării**

Raportul de evaluare a fost întocmit cu luarea în considerare a tuturor informațiilor la data de: **12.03.2018**.

## **A.8. Poziția evaluatorului**

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

### **1. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE**

#### **1.1. Baza economică**

##### **1.1.1. Considerații zonale**



Județul Maramureș este situat la granița de nord a țării și ocupă o suprafață de 6304 kmp. Se învecinează cu județele : Suceava la est, Bistrița-Năsăud la sud-est, Cluj și Sălaj la sud și Satu Mare la vest. La nord este delimitat de granița cu

Ucraina.

Cuprinde în structura sa 2 municipii, 11 orașe, 63 de comune și 214 de sate.

Populația județului era la 1 ianuarie 2011 de 509.660 locuitori, iar structura ei următoarea:

Total locuitori	509.660 locuitori
Densitate medie	81,1 loc./kmp
Sex masculin	250.477 locuitori
Sex feminin	259.183 locuitori
Populația urbană	299.680 locuitori
Populația rurală	209.980 locuitori

Populația stabilă pe orașe la 1 ianuarie 2011 era repartizată astfel:

Municipiul Baia Mare	114.925 locuitori
Municipiul Sighetu Marmăției	35.347 locuitori
Orașul Baia Sprie	14.971 locuitori
Orașul Borșa	27.108 locuitori
Orașul Cavnic	4.862 locuitori
Orașul Seini	8.770 locuitori
Orașul Târgu Lăpuș	11.324 locuitori
Orașul Vișeu de Sus	14.448 locuitori

### 1.1.2. Considerații locale



Municipiul Baia Mare, important centru urban din nord – vestul României, este localitatea de reședință a județului Maramureș. Este situat în partea vestică a județului, în depresiunea cu același nume, pe cursul mijlociu al râului Săsar, la o altitudine medie de 228 m față de nivelul mării, și este cuprins de coordonatele geografice 47<sup>0</sup>39'–47<sup>0</sup>48' latitudine nordică și 23<sup>0</sup>10'–23<sup>0</sup>30' longitudine estică. În componența orașului intră și localitățile suburbane Blidar, Firiza, Valea Borcutului și Valea Neagră însumând suprafața de 23.573 ha.

Prima atestare documentară datează din 1329, când cancelaria regelui Carol Robert emite un document în care este pomenit prima dată orașul Baia Mare sub numele de “ Rivulus Dominarum ” (Râul Doamnelor). Teritoriul administrativ însumează 23.573 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha – terenuri silvice ( cu preponderență păduri) și 1.804 ha – construcții și alte destinații.

#### Populația, date demografice:

Total	114.925 locuitori
Densitate medie	81,1 loc./kmp
Sex masculin	56.474
Sex feminin	58.451
Populația urbană	58,80%
Populația rurală	41,20%

La recensământul din octombrie 2011, populația stabilă (de reședință) a municipiului Baia Mare, a fost de 114.925 locuitori, reprezentând 25,0% din populația totală a județului Maramureș, respectiv 44,0% din populația urbană.

Raportat la numărul populației celorlalte municipii din țară, Baia Mare ocupă locul 17 din totalul de 95 municipii.

Zona în care este situată proprietatea este mediana, zona având activitate comercială și rezidențială în dezvoltare.



## 1.2. Analiza ofertei competitive

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

În cadrul analizei a fost luat în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării, cu cea evaluată:

- stocul de proprietăți libere existente;
- stocul de proprietăți ce conțin construcții sau sunt în curs de amenajare.

Datele au fost colectate de la autoritățile locale, de la proprietarii din zonă, din presa locală și internet.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- cantitatea și calitatea concurenței;
- volumul terenurilor concurente;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- proprietăți oferite curent;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- caracteristici sociale;
- disponibilitatea creditelor;
- impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

Concluziile la aspectele analizate sunt următoarele:

- ✓ Întrucât terenul, fizic vorbind, este limitat, pe măsură ce anumite loturi sunt puse în vânzare și sunt construite face ca oferta să fie din ce în ce mai redusă;
- ✓ În anumite zone care s-au bucurat de o atractivitate foarte bună, practic nu mai există loturi libere, astfel încât oferta s-a extins la terenuri situate la distanțe mai mari de căile de acces;
- ✓ Prețuri în creștere;
- ✓ Disponibilitatea creditelor - apariția facilităților de tip credit ipotecar au impulsionat nivelul tranzacțiile.

## 1.3. Analiza echilibrului

În municipiul Baia Mare se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestor tipuri de proprietăți.

Piața imobiliară a fost și este afectată și de posibilitatea obținerii de finanțare pentru achiziția de proprietăți. Pentru proprietatea analizată piața este constituită din persoane fizice/juridice ce doresc construirea unui imobil rezidențial/comercial.

Oferta de terenuri pentru proprietăți rezidențiale sunt din ce în ce mai puține în centrul localităților, fapt ce a determinat extinderea planului de urbanism și pe terenurile din zone învecinate cu acestea prin scoaterea terenului din circuitul agricol.

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

Piața despre care vorbim este momentan o **pieță in stagnare**.

Ca efect al raportului cerere-ofertă, prețurile de tranzacționare în zonă, sau zone similare, pentru loturi de mai mici dimensiuni, cu utilități în apropiere, cu acces la stradă, sunt cuprinse între 100 ÷ 150 €/mp, funcție de amplasament, posibilitate de asigurare a utilităților, acces, topografie, suprafață, etc..

Pentru loturi cu suprafețe mai mari de teren aceste prețuri scad. Existența utilităților sau posibilitatea de asigurare cu costuri minime constituie un element esențial în vandabilitatea terenului și nivelul prețului.

## **2. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### **2.1. Inspecția în teren**

Inspecția pe teren s-a efectuat în data de: **12.03.2018**, în prezența reprezentantului beneficiarului acestui raport de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-un teren în cota de 360 mp, situată în municipiul Baia Mare.

Proprietatea evaluată este considerată liberă de sarcini la data evaluării.

### **2.2. Descrierea amplasamentului**

#### **2.2.1. Considerații legislative**

Dezvoltarea rezidențială a zonei a dus și la creșterea gradului de siguranță a proprietăților și persoanelor în zonă.

#### **2.2.2. Considerații sociale**

Zona considerată este una cu o dezvoltare rezidențială, comercială, în ultima perioadă, în zona considerată s-au construit proprietăți rezidențiale, case de locuit.

#### **2.2.3. Amplasament**

Terenul este intravilan, peste drum de Magazinul Dedeman, pe B-dul Bucuresti si str. Mărganului Baia Mare.



#### **2.2.4. Utilități**

Amplasamentul dispune de utilități materializate prin:

- apă, canalizare, electricitate, gaz,
- are acces direct din B-dul Bucuresti și str. Mărgeanului.

#### **2.2.5. Granițe și vecini**

Zona este una cu dezvoltare rezidențială/comercială. Se învecinează cu Magazin Dedeman, alte spații de depozitare și comerciale,

#### **2.2.6. Cadastru**

Suprafața de teren este în cota de 360 mp și este înscrisă în:

CF 103912-Baia Mare, nr. topo 103912,	2/194 mp;
CF 103913-Baia Mare nr. topo 103913,	1/812 mp;
CF 103914-Baia Mare nr. topo 103914,	2/322 mp;
CF 122807-Baia Mare nr. topo 122807	355 mp.

##### **2.2.6.1. Caracteristici fizice ale terenului**

Terenul este plan și nu ridică probleme din punct de vedere al stabilității construcțiilor ce vor fi amplasate pe el.

##### **2.2.6.2. Amenajări**

Configurația fizică a terenului nu a implicat realizarea de construcții speciale pentru consolidare.

### **3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se consideră că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este aceea de teren pentru construcții.

## 4. EVALUAREA

### **4.1. Abordarea prin piață**

Premisa majoră a abordării prin comparație este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va utiliza o metodă calitativă și anume – analiza comparațiilor directe. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează, compară și ajustează oferte și tranzacții pentru loturi similare în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de cele ale proprietății evaluate.

În analiză au fost utilizate proprietăți comparabile, situate în zona amplasamentului supus evaluării, datele utilizate fiind preluate din oferte de vânzare existente în presă, internet și pe piața locală. Elementele de comparație folosite sunt localizarea, condiții de finanțare, caracteristicile fizice ale amplasamentului (mărimea și formă, deschidere la drumul de acces), utilitățile disponibile, zona. Trebuie precizat faptul că dreptul de proprietate transmis este integral pentru toate comparabilele.

Din analiza efectuată rezultată că cea mai apropiată comparabilă de subiect este cea cu valoarea de: 91,24 €/mp.

Metodologia de calcul este prezentată în ANEXA 1, anexata prezentei lucrări. Valoarea obținută este:

$$359,50 \text{ mp} * 91,24 \text{ €/mp} * 4,6616 \text{ lei/mp} = 152.904 \text{ lei}$$

**Rotunjit: 152.900,00 lei**

### **4.2. Abordarea prin venit**

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin metoda capitalizării rentei funciare. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărate numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Venitul brut anual (Vba) reprezintă venitul aferent proprietarului mediu din arendarea sau concesiunea proprietății imobiliare.

Renta funciară care va fi luată în calcul în estimarea valorii va ține cont de taxa de concesiune cerută de administrația locală și de taxa de arendare a terenurilor particulare din zonă.

**Rata de capitalizare (c)** reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital.

Rata de capitalizare pentru zona descrisă este de 7%.

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

$$Vcb = Vba/c$$

unde:

$Vba$  = venitul brut anual

$c$  = rata de capitalizare (afereză venitului brut)

Suprafața de teren evaluata este in cota de 360 mp.

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării beneficiilor:

Supraf. teren (mp)	Rentă anuală (€/mp)	Rentă anuală (€)	Curs valutar (lei/€)	Chelt. taxe, impozite	Venit net (lei)	Rata de cap.	Valoare de piață (lei)
360,00	7,07911	2.548	4,6616	1%	11.761,20	7%	168.000,00

**Rotunjit: 168.000,00 lei**

## 5. ANALIZA REZULTATELOR

Prin aplicarea celor două metode s-au obținut următoarele rezultate:

Abordarea prin piață:

- comparația vânzărilor : **152.900,00 lei**

Abordarea prin venit:

- capitalizarea. rentei funciare : **168.000,00 lei**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piață

Având în vedere tipul proprietății evaluate, amplasamentul acesteia, posibilitățile de utilizare, cererea și oferta de astfel de proprietăți, evaluatorul consideră ca valoare de piață a proprietății valoarea obținută prin abordarea prin piață și anume valoarea de:

**152.900,00 lei**

Evaluatorul a ales ca valoare de piață valoarea obținută prin metoda comparației vânzărilor, justificată prin informațiile culese de pe piață, considerând că această valoare reflectă cel mai corect condițiile de piață, influențate de zona în care se află proprietatea, de puterea de cumpărare a populației la un moment dat, etc.

Intrucat se cere partaj voluntar cu sulta a terenului in cota de 360 mp, nu se reduce valoarea terenului aflat in coproprietate, cum se indica in literatura de specialitate.

Din motivele enumerate mai sus evaluatorul consideră că a respectat condițiile de prudențialitate. Cu toate acestea se face precizarea că valoarea indicată în raportul de evaluare este valoarea de piață. conform Standardele de Evaluare a bunurilor 2018, **SEV 100, Cadru general.**

*„ Valoarea de piață-suma estimată prețul plătit pentru un activ, ar putea fi schimbat la data evaluării între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat care au acționa prudent în cunoștință de cauză și fără constrângere.”*

Un marketing adecvat necesită însă și o perioadă de timp corespunzătoare pentru efectuarea publicității de vânzare a proprietății. Aceasta implică costuri de publicitate și întâzieri în recuperarea banilor de către bancă. Dar pe de altă parte vânzarea forțată diminuează semnificativ valoarea proprietăților. Din acest motiv se recomandă ca valoarea luată în garanție să fie mai mică decât valoarea de piață indicată în raportul de evaluare.

## **6. IPOTEZE, LIMITĂRI, SIMPLIFICĂRI**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze :

⇒ nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel;

⇒ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

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

⇒ se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, 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 proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

⇒ se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;

⇒ se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrativ locale sau republicane sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

⇒ se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;

⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe /sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;

### **6.1. Condiții limitative**

- ◆ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public;
- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului;
- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- ◆ 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 conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- ◆ evaluatorul este de acord cu verificarea prezentului raport de evaluare conform standardelor internaționale;
- ◆ la identificarea terenului a participat și beneficiara raportului.

### **7. SURSE DE INFORMARE**

Pentru întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Vizita la fața locului prin care s-au constatat:
  - caracteristicile terenului și dimensiunilor în plan (prezentate în planurile anexate );
  - proprietăți comparabile;
- Informații furnizate de proprietar privind:
  - proprietatea evaluată;
- 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;

- Surse bibliografice:

- „Evaluarea proprietății imobiliare “ - ANEVAR - IROVAL Ed. 2014;
- „Standardele de evaluare a bunurilor, 2018;
- Anuare statistice;
- Buletine statistice de prețuri.
- Curs de referință BNR,

Întocmit:

ing. Bentu Gheorghe

ec. Bentu Bogdan

ec. Bledea Petru



**Martie 2018**





## CENTRALIZATOR PARCELE DE TEREN

<b>Nr. Ctr,</b>	<b>Obiectiv</b>	<b>Nr. CF</b>	<b>Suprafete (mp)</b>	<b>Valoare (lei)</b>
<b>1</b>	<b>TEREN 1</b>	<b>103912</b>	<b>2</b>	<b>851</b>
<b>2</b>	<b>TEREN 2</b>	<b>103913</b>	<b>1</b>	<b>425</b>
<b>3</b>	<b>TEREN 3</b>	<b>103914</b>	<b>2</b>	<b>851</b>
<b>4</b>	<b>TEREN 4</b>	<b>122807</b>	<b>355</b>	<b>150.987</b>
	<b>TOTAL TEREN</b>		<b>360</b>	<b>152.900</b>

## Grila comparatie terenului

CURS EURO

4,6616

Anexa 6

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	360,00	1.000	2.500	685
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		100,00	120,00	150,00
<b>Drepturi de proprietate si data informatiei</b>		integral/marie 2018	integral/martie 2018	integral/martie 2018
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Corectie absoluta		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		100,00	120,00	150,00
<b>Conditii vanzare (-5% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei -5% (-Euro/mp)		-5,00	-6,00	-7,50
Pret corectat		95,00	114,00	142,50
<b>Localizare</b>	Baia Mare	Baia Mare	Baia Mare	Baia Mare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		95,00	114,00	142,50
<b>Acces</b>	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		95,00	114,00	142,50
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
Valoarea corectiei (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Valoare corectie (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		95,00	114,00	142,50
<b>Deschidere</b>	8	20	30	45
Valoarea corectiei (%)		-2%	-3%	-5%
Valoarea corectiei(EUR/mp)		-1,90	-3,42	-7,13
Pret corectat		93,10	110,58	135,38
<b>Utilitati</b>	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
<b>Pret corectat</b>		93,10	110,58	135,38
<b>Suprafata</b>	360,00	1.000	2.500	685
Corectie procentuala		-2%	-3%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,86	-3,32	-6,77
Pret corectat		<b>91,24</b>	107,26	128,61
Total corectie bruta		<b>8,76</b>	12,74	21,39
Total corectie bruta(%)		8,76%	10,61%	14,26%
Valoarea estimata-rotund				
S teren = 360 mp		<b>91,24</b>		

Comparabila 1 cu corectia procentuala bruta cea mai mica

Curs EURO

<b>Valoare teren=</b>	<b>32.800 euro</b>
Valoare teren=	152.900 lei

## COMPARABILE PARCELE DE TEREN

**Teren (10 ari), str. Vlad Tepes, Baia Mare**  
**1000 mp**


📍 Baia Mare, Moramures  
🏠 Acum Baia

**100.000 EUR**

Anton Gola  
PERSONA PUBLICA

☎ 0747573425

✉ TRIMITE MERAJ



Salvează anunțul

Zona	Bogdan Vodă	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1000
Front strădal (metri)	20	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

Vând 10 ari teren (20 x 50 m),  
pentru construcție casă sau bloc  
(P+4E+M).

Regimul de înălțime al zonei este de 6 nivele.  
Toate utilitățile sunt la teren.

Comision cumpărător: 0%  
Accept schimb

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://www.homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#)

### Teren intravilan

Maramureș, Baia Mare

300.000 EUR

Vă rugăm să vă conectați

### Descriere

vand teren intravilan pe strada Vlad tpeș, Baia Mare, în apropiere de Piața Salajana, în suprafață de 25 ari. Ideal pentru blocuri, case. Pret: 300000 euro, suprafața totală: 25

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0740038485

Mesaj

Fa oferta

Adauga la favorite

Reposteaza

Promoveaza

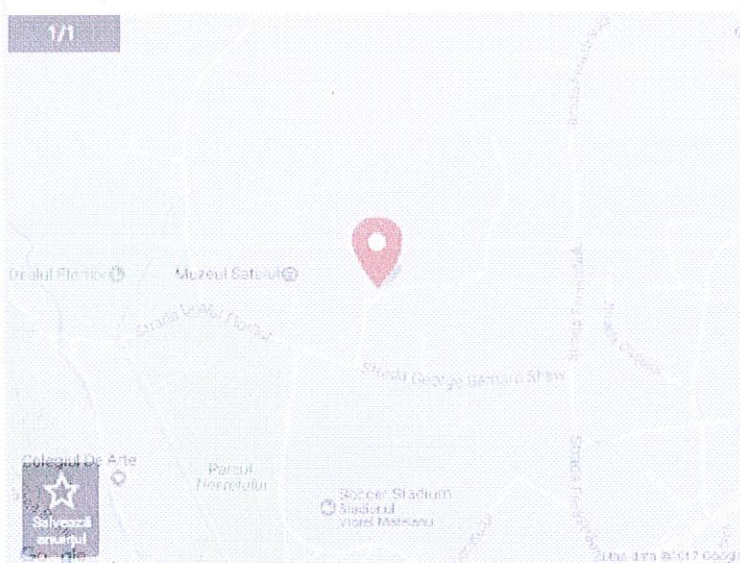
Telegeaza la inregistrare

### Dealul florilor teren baia mare 685mp

Baia Mare, Maramureș

Adauga săptămână

105.000 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	685
Front stradal (metri)	45	Utilități	Da

✓ Pret negociabil

✓ Construcție pe teren

0744551268

TRIMITE MESAJ

vand teren pe strada dealul florilor in suprafata de 685mp in acte(in teren peste sari) cu deschidere la doua drumuri cu utilitati la marginea terenului(apa, canalizare, gaz, curent). bonus fundatie +parter+planseu pe parter,peste drum muzeul satului, de pe teren sau casa se vede stadionul tel 0744551268