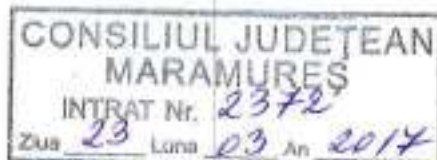


PFA ing.Frunza Neculai
CUI 27188667
Sediu Procesual
str.Culturii 12/5 Baia Mare



Nr DOCUMENT _____
nr.88/E/23.03.2017.

Catre : CONSILIUL JUDETEAN MARAMURES

Referitor la contractul de prestari servicii nr.2232 /21 martie 2017 privind evaluarea pentru stabilirea Valorii Juste (potrivit art.21 din Ordonanta Guvernului nr.81/2003) a activelor imobiliare :

-CONSTRUCTIE /PALAT ADMINISTRATIV si TEREN INTRAVILAN zona A centru in suprafata (in indiviziune si aferent constructiei) de 12305 mp ,imobil din Domeniul Public al Statului si in administrarea Consiliului Judetean Maramures, situat in Baia Mare, str.Gheorghe Sincai nr.46, compus din :

SECTIUNEA 1- Cladire C1 - 1 Corp birouri D+P+1^E ;
-3 Corpuri birouri D+P+3^E ;
-1 Corp arhiva D+P+10^E ;
Sc 1 =3362 mp

-Cladire C2 -Corp bufet, sala de sedinta si birouri P+1^E ;
Sc 2 =723 mp
Sc total =4085 mp .

Amplasate pe terenul cu nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

SECTIUNEA 2-TEREN IN INDIVIZIUNE SI AFERENT CONSTRUCTIEI / INTRAVILAN ZONA A CENTRU, str.Gheorghe Sincai nr.46, Baia Mare, in suprafata totala de 12305 mp, nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

-Proprietar : Domeniul Public al Statului in administrarea Consiliului Judetean Maramures .

-Lucrarea este necesara la Serviciul Intern Contabil al solicitatorului si pentru eleborare proiect de Hotarare de Guvern.

Alaturat va inaintam in doua exemplare, lucrarea solicitata.

Intocmit Expert Tehnic Evaluator
ing. Frunza Neculai
Legitimatie ANEVAR nr.12645/1994.

Baia Mare/ martie 2017 .



PFA ing.Frunza Neculai
CUI 27188667
Sediul Procesual
Str.Culturii 12/5 Baia Mare .
Telefon 0744-473460

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

RAPORT DE EVALUARE
[DUPA MASURATORI TEHNICE]
a activelor imobiliare :

-CONSTRUCTIE /PALAT ADMINISTRATIV si TEREN INTRAVILAN zona A centru in suprafata (in indiviziune si aferent constructiei) de 12305 mp ,imobil din Domeniul Public al Statului si in administrarea Consiliului Judetean Maramures, situat in Baia Mare, str.Gheorghe Sincai nr.46, compus din :

SECTIUNEA 1- Cladire C1 - 1 Corp birouri D+P+1^E ;
-3 Corpuri birouri D+P+3^E ;
-1 Corp arhiva D+P+10^E ;
Sc 1 =3362 mp

-Cladire C2 -Corp bufet, sala de sedinta si birouri P+1^E ;
Sc 2 =723 mp
Sc total =4085 mp .

Amplasate pe terenul cu nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

SECTIUNEA 2-TEREN IN INDIVIZIUNE SI AFERENT CONSTRUCTIEI / INTRAVILAN ZONA A CENTRU, str.Gheorghe Sincai nr.46, Baia Mare, in suprafata totala de 12305 mp, nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

-Proprietar : Domeniul Public al Statului in administrarea Consiliului Judetean Maramures .

-Lucrarea este necesara la Serviciul Intern Contabil al solicitatorului si pentru elaborare proiect de Hotarare de Guvern.

INTOCMIT
Expert tehnic si evaluator atestat
Ing princ I FRUNZA NECULAI
Legitimatie ANEVAR 12645/1994 .

BAIA MARE martie 2017.

1



CUPRINS

1.Sinteza Evaluarii	Cap.1
2.Definirea temei de Evaluare	Cap.2
3.Analiza Preliminara a Pietei	Cap.3
4.Descrierea tehnica si functionala	Cap.4
5.Abordari in Evaluare	Cap.5
5.1.Abordarea prin costuri (Metoda Costului de inlocuire net)	
5.2.Abordarea prin comparatii(Metoda Comparatiei Directe)	
6.Declararea valorii Selectate	Cap.6
7.Concluzii	Cap.7
8.Anexe	



CAPITOLUL 1.
SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII : Stabilirea valorii juste a activelor imobiliare:

-CONSTRUCTIE /PALAT ADMINISTRATIV si TEREN INTRAVILAN zona A centru in suprafata (in indiviziune si aferent constructiei) de 12305 mp ,imobil din Domeniul Public al Statului si in administrarea Consiliului Judetean Maramures, situat in Baia Mare, str.Gheorghe Sincai nr.46, compus din :

SECTIUNEA 1- Cladire C1 - 1 Corp birouri D+P+1^E ;
-3 Corpuri birouri D+P+3^E ;
-1 Corp arhiva D+P+10^E ;

Sc 1 =3362 mp

-Cladire C2 -Corp bufet, sala de sedinta si birouri P+1^E ;

Sc 2 =723 mp

Sc total =4085 mp .

Amplasate pe terenul cu nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

SECTIUNEA 2-TEREN IN INDIVIZIUNE SI AFERENT CONSTRUCTIEI / INTRAVILAN ZONA A CENTRU, str.Gheorghe Sincai nr.46, Baia Mare, in suprafata totala de 12305 mp, nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

-Proprietar : Domeniul Public al Statului in administrarea Consiliului Judetean Maramures .

-Lucrarea este necesara la Serviciul Intern Contabil al solicitatorului si pentru elaborare proiect de Hotarare de Guvern.

DATA INSPECTIEI /EVALUARII: 21-22.03.2017 /23.03.2017

EXPERT EVALUATOR: ing.Frunza Neculai .

PRETUL ESTIMAT :

-ABORDAREA PRIN COSTURI : 4.663.893 euro respectiv 21.267.350,955 lei

-ABORDAREA PRIN COMPARATII : 4.700.400 euro respectiv 21.433.824 lei

-Paritatea de schimb utilizata 4,56 LEI/euro/22.03.2017

-Abordarea prin comparatii a dus la identificarea pe internet a ofertelor similare cu dotari relative identice, care ofera informatii privind preturi de tranzactionare.

-OPINIA EVALUATORULUI:Valoarea estimata este cea prin abordarea prin Costuri

-ABORDAREA PRIN Costuri: 4.663.893 euro respectiv 21.267.350,955 LEI la o paritate de schimb de 4,56 LEI/euro/22.03.2017.



CAPITOLUL 2
DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE

2.1. STABILIREA TEMEI DE EVALUARE.

-Subsemnatul ing.Frunza Neculai cu legitimatie ANEVAR nr.12645/1994 si Legitimatie MJ 3049/3419/94 , presedinte CET ROMANIA filiala Maramures cu legitimatie 04/1990 ,atestat ca PFA, cu domiciliu in str.Culturii 12/5 Baia Mare jud.MM ; CUI 27188667 , am intocmit prezenta lucrare la solicitarea administratorului.

2.2.OBIECTUL EVALUARII

-Sa se stabileasca valoarea justa a activelor imobiliare :

-CONSTRUCTIE /PALAT ADMINISTRATIV si TEREN INTRAVILAN zona A centru in suprafata (in indiviziune si aferent constructiei) de 12305 mp ,imobil din Domeniul Public al Statului si in administrarea Consiliului Judetean Maramures, situat in Baia Mare, str.Gheorghe Sincai nr.46, compus din :

SECTIUNEA 1- Cladire C1 - 1 Corp birouri D+P+1^E ;
-3 Corpuri birouri D+P+3^E ;
-1 Corp arhiva D+P+10^E ;
Sc 1 =3362 mp

-Cladire C2 -Corp bufet, sala de sedinta si birouri P+1^E ;
Sc 2 =723 mp
Sc total =4085 mp .

Amplasate pe terenul cu nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

SECTIUNEA 2-TEREN IN INDIVIZIUNE SI AFERENT CONSTRUCTIEI / INTRAVILAN ZONA A CENTRU, str.Gheorghe Sincai nr.46, Baia Mare, in suprafata totala de 12305 mp, nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

-Proprietar : Domeniul Public al Statului in administrarea Consiliului Judetean Maramures .

-Lucrarea este necesara la Serviciul Intern Contabil al solicitatorului si pentru eleborare proiect de Hotarare de Guvern.

2.3.TITLUL VALORII ESTIMATE ,DEFINITII

-Evaluarea activului exprimata conform prezentului raport este o estimare a valorii de piata conform IVS -1.

-Valoarea de piata este marimea exprimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator si un vanzator hotarat intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

2.4.DATA EVALUARII

-La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor de pe piata si paritatea de schimb 1 euro=4,56 LEI curs BNR la data de 22.03.2017 .

2.5.DATA INSPECTIEI

-A fost intocmit un album foto la momentul inspectiei in perioada 21-22.03.2017.



2.6.SCOPUL LUCRARIII

-Este estimarea valorii juste a activelor imobiliare :

-CONSTRUCTIE /PALAT ADMINISTRATIV si TEREN INTRAVILAN zona A centru in suprafata (in indiviziune si aferent constructiei) de 12305 mp ,imobil din Domeniul Public al Statului si in administrarea Consiliului Judetean Maramures, situat in Baia Mare, str.Gheorghe Sincai nr.46, compus din :

SECTIUNEA 1- Cladire C1 - 1 Corp birouri D+P+1^E ;
-3 Corpuri birouri D+P+3^E ;
-1 Corp arhiva D+P+10^E ;

Sc 1 =3362 mp

-Cladire C2 -Corp bufet, sala de sedinta si birouri P+1^E ;

Sc 2 =723 mp

Sc total =4085 mp .

Amplasate pe terenul cu nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

SECTIUNEA 2-TEREN IN INDIVIZIUNE SI AFERENT CONSTRUCTIEI / INTRAVILAN ZONA A CENTRU, str.Gheorghe Sincai nr.46, Baia Mare, in suprafata totala de 12305 mp, nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

-Proprietar : Domeniul Public al Statului in administrarea Consiliului Judetean Maramures .

-Lucrarea este necesara la Serviciul Intern Contabil al solicitatorului si pentru elaborare proiect de Hotarare de Guvern.

2.7.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.

2.8.RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

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

2.9.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, decat conform clauzelor contractuale. 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 prealabil. Raportul de evaluare este destinat uzului beneficiarului solicitator.

2.10.SURSE DE INFORMARE

- Actele puse la dispozitie de solicitator :
 - Memoriu tehnic proiect
 - Extras CF.
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului .
 - Masuratori in perioada 21-22.03.2017.



2.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Activul imobiliar s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuitate, in scopul proiectat initial si pentru care a fost achizitionat.

Conditii limitative in care s-a efectuat prezenta lucrare sunt urmatoarele:

- Lucrarea s-a efectuat pe baza datelor prelevate la vizionarea activului , precum si a informatiilor furnizate de catre proprietar.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii activului.
- Acest raport de evaluare este confidential pentru client si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile pana la schimbarea conditiilor de piata.
- Valoarea estimata este valabila la data evaluarii cu precizarea ca piata regleaza corectitudinea sau incorectitudinea acesteia la un moment dat.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale, iar daca acestea se modifica, raportul isi pierde valabilitatea.

CAPITOLUL 3 ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI

3.1. IDENTIFICAREA PIETEI

-Municipiul Baia Mare, ca centru de judet, este un oras cu 130.000 locuitori, dezvoltat economic social administrativ si cultural .Sectoarele de activitate sunt : industria lemnului, inchideri si ecologizari miniere, constructii civile, edilitare si industriale, realizari si consolidari de drumuri si sosele ; industrie textila si activitate prospera in comerț si administratie.

3.2. PIATA ACTIVEI IMOBILIARE .

-Piata activelor Imobiliare este dictata de relatia Cerere-Oferta a Agentiilor Imobiliare si de Birourile Notariale care inregistreaza tranzactiile .

3.3. ANALIZA CERERII

-Se cauta oferte de pe internet, mass-media si agentii imobiliare pentru model de comparatie .

3.4. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

-La nivelul trim.1 /2017 se stabileste in mod clar faptul ca oferta este mai mare decat cererea .

3.5. ANALIZA ECHILIBRULUI

-Se realizeaza intotdeauna daca exista potential cumparator printr-o negociere stricta privind pretul unitar functie de zona , grad de finisaj , facilitati , probabilitate de reducerea pretului unitar din partea vanzatorului.



CAPITOLUL 4
DESCRIERE TEHNICA SI FUNCTIONALA

Anul de fabricatie al constructiei este 1970/ vechime 47 ani .

SECTIUNEA 1- Cladire C1 - 1 Corp birouri D+P+1^E ;
-3 Corpuri birouri D+P+3^E ;
-1 Corp arhiva D+P+10^E ;
Sc 1 =3362 mp

-Cladire C2 -Corp bufet, sala de sedinta si birouri P+1^E ;
Sc 2 =723 mp
Sc total =4085 mp .

-Finisajul interior si exterior este normal .

- Tamplaria considerate de grupul de experti evaluatori tip mixt /termopan si lemn urban .
- Usi de intrare principale de tip metalic.
- Pardoseli de tip mixt, mozaic , ciment , parchet si linoleum .
- Acoperis de tip mixt, plat si in 2 ape cu invelitoare din tabla.

-Hidranti protectie PSI la toate nivelele interioare ale cladirii .

Front la strada conform Plan de amplasament si delimitare anexata lucrarii delimitat prin metoda Stereo 70 este de : 8,34 +48,7+29,09+46,13+ 22,51 m .

Puncte tari :

-locatia este situata in zona A centru cu un grad de finisare exterioara si interioara de tip normal .

--Uzura calculate de grupul de experti este de 35 % .

Vecinatati :

- S-str.asfaltata Gheorghe Sincai zona A centru Baia Mare.
- E-Cladire /constructie BRD sediul Central Baia Mare si cladire POSTA Centrala Baia Mare .
- N-strazi colaterale si proprietati particulare , case /curti/ terenuri .
- V- Cinematograful DACIA si spatii verzi /domeniul public Primarie Baia Mare.

3.4 Utilitati

Amplasamentul dispune de utilitati materializate prin curent electric contorizat mono si trifazic , incalzire cu centrale termice pe gaz metan contorizat la reseaua orasului ,canalizare la reseaua orasului, retea radio-tv de telefonie telefax la strada si apa curenta contorizata de la reseaua orasului, instalatii de aer conditionat , antena paratraznet si alarma .

Deprecierea fizica si functionala este de 20 % , rezultand o uzura remanenta a activului de 35 % .

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.II / 2016.

CAPITOLUL 5 ABORDARI IN EVALUARE

-Standardele internationale contin 2 tipuri de abordari :

5.1.ABORDAREA PRIN COSTURI

5.2.ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

-Fiecare abordare se bazeaza pe substitutia ca atunci cand sunt disponibile active similare pretul cel mai scazut are cea mai mare cerere.Deci pretul de piata este limitat de pretul platit frecvent pentru acelasi activ pe acelasi segment de piata .

5.1.ABORDAREA PRIN COSTURI

-Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bu-nului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:

- Bunul satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- Bunul are durata de utilizare ramasa rezonabila;
- Continuarea utilizarii prezente este practica;

Abordarea prin cost este acea abordare care estimeaza valoarea prin determinarea costului prezent (de inlocuire sau de reproducere, de nou) al unui bun din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica.

Relatia de calcul este:

$$\text{Valoarea de piata} = \text{Cost actual} - \text{Depreciere (fizica + functionala + economica)}$$

Deprecierea fizica = pierderea de valoare ca rezultat al utilizarii si uzurii active in functiune, cumulat cu expunerea lui la factorii din mediul inconjurator.

In cazul de fata deprecierea fizica este apreciata prin aplicarea unui procent ce implica o analiza bazata pe utilizare (rata utilizarii = utilizare/total utilizare).

(1)Deprecierea fizica:

$$\text{Deprecierea fizica} = \text{Cost} \times \text{Rata (\%)}$$

(2)Deprecierea functionala:

Este pierderea de valoare, ca rezultat al progresului tehnologic, al aparitiei de noi tehnologii de constructie.

(3)Deprecierea economica : Nu este cazul .

Mentiune :

Conform practicii ANEVAR, coeficientul de actualizare pentru etaj se aplica doar la calculul suprafetelor rezidentiale .



Conform Buletinului CET 136 /februarie 2017 , indicii de corectie (valoarea tehnica actualizata, tinand cont de coeficientul de uzura fizica normala -art.15 /Normativ P135/1999) sunt pentru structuri de rezistenta din beton, zidarie de caramida,beton , piatra sau inlocuitor , si plansee din beton sau lemn la valoarea de 11.730,247 la care se aplica coeficientii de uzura conform Normativ P135/1999 . Se lucreaza cu produsul $K1 \times \dots \times K11 = 23776,560$ ca indice de actualizare la valoarea de inlocuire.

Aplicand relatiile rezulta valoarea justa prin metoda abordarii prin costuri :

SECTIUNEA 1- Cladire C1 - 1 Corp birouri D+P+1^E ;
 -3 Corpuri birouri D+P+3^E ;
 -1 Corp arhiva D+P+10^E ;

Sc 1 =3362 mp

-Cladire C2 -Corp bufet, sala de sedinta si birouri P+1^E ;
 Sc 2 =723 mp

Sc total =4085 mp .

SECTIUNEA 1 .

VALOARE JUSTA /PALAT ADMINISTRATIV din strada Gheorghe Sincai nr. 46, zona A centru, Baia Mare, jud. MM cu Sc total =4.085 mp (suprafata din acte)

VALOARE JUSTA/Constructii=P u construit x Sc total =3233,047 lei / mp x 4.085 mp

VALOARE JUSTA/Constructii =13.206.996,995 lei respectiv

=2.896.271 euro la o paritate de schimb de 4,56 /22.03.2017.

2. EVALUAREA TERENULUI prin metoda PRETULUI DE BAREM in suprafata totala de 12305 mp /INRAVILAN .

Evaluarea terenului se va face in baza "Criteriilor privind stabilirea si Evaluarea terenurilor" aprobate de M.E.F. cu nr. 2665/28-02-1992 si de MLPAT, cu nr.10/311/28-02-1992 , aplicandu-se relatia de calcul

$$V_t = V_b \times (1 + N) \times \text{Stere} \quad \text{in care}$$

V_t =valoarea unitara a terenului =495 lei / mp actualizata cu coeficientii de mai jos

V_b =valoare de baza a terenului determinata ca limita maxima la un nivel de 5 lei x 99 ani
 concesiune

$1+N$ =coeficientul de crestere a valorii de baza a terenului in care N reflecta suma notelor a Corpate pe baza de criterii de departajare .

a) Categoria localitatii =ORAS

0,4

b) Amplasare teren/zona A

0,5

c) Functii economice si caracteristici sociale ale

9



IMPLI PRIMĂRII NR 13/AB

localitati /oras cu fuctie economica de baza in industrie si agricultura	0,8	
d)Pozitie teren fata de acces la retea de transport/ transport rutier		0,2
transport feroviar	0,3	
e)Echiparea tehnico edilitara a zonei		
-retea de apa canal	0,5	
-retea de energie electrica	0,5	
-retea de gaze naturale		0,5
-retea de telefonie	0,5	
-retea de transport urban	0,5	
f)Caracteristici geotehnice teren		
-teren dificil de fundare care necesita imbunatatiri „compactari,sau balast de completare		-0,2
-teren care necesita desecari si masuri contra inundatiilor	-0,4	
g)Restrictii de folosire a terenului conform planului urbanistic general	-1,0	
h)Terenuri poluate cu reziduri		
solide	-0,01	
gazoase		-0,2

$$N=a+b+c+d+e+f+g+h$$

$$N=4,4 /v$$

$$v=495 \text{ lei /mp} \times (1 + 4,4)$$

$$v=2948,29 \text{ lei/ mp/v}$$

$$VT=Vt \times S$$

$$VT=\text{valoarea totala a terenului in lei}$$

$$Vt=\text{valoarea unitara a terenului in lei /mp}$$

$$S=\text{suprafata terenului in mp}=12305 \text{ mp (Estimat conform fisei de prezentare anexa$$

CF-ului)

Valoare justa / teren =12305 mp x 95 euro /mp

=1.168.975 EURO respectiv

=5.330.526 LEI la o paritate de schimb de 4,56 LEI /EURO/22.03.2017

Mentiuni : In perioada 2012-2015 s-au efectuat mai multe lucrari pentru mentinerea starii de habitat al constructiilor respectiv lucrari de investitii conform :

-Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.7189/14.12.2012 - Valoare lucrari 67.338,96 lei (fara tva) .

-Proces verbal de receptie la terminare nr.8058/07.09.2015 - Valoare lucrari 3.301.486,78 lei cu tva , respectiv valoare fara tva 2.662.489 lei .

TOTAL INVESTITII 2.729.827,96 LEI .



TOTAL VALOARE CLADIRI/ SECTIUNEA 1= Valoare Justa/ Constructie + Investitii
=13.206.996,995 lei + 2.729.827,96 lei

=15.936.824,955 lei respectiv

=3.494.918 euro la o paritate de schimb de de 4,56 lei /euro /
22.03.2017.

VALOARE JUSTA TOTAL GENERAL = V justa SECTIUNEA 1 +V Justa SECTIUNEA 2

= 15.936.824,955 LEI + 5.330.526 LEI =21.267.350,955 LEI respectiv

=4.663.893 EURO la o paritate de schimb de 4,56 LEI /euro/
22.03.2017.

5.2.ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

5.2.1. Metoda consta in analiza unor tranzactii recente de bunuri similare sau comparabile cu subiectul. In cazul de fata, ca tehnica de comparare se va apela la piata electronica (internet).

5.2.2. Conform ofertelor de pe internet se concluzioneaza urmatoarele:

Comparabila 1 /Pret de Oferta

-Constructie complet finisata cu suprafata de 3500 mp construit; termoizolata ;finisaje superioare ;sistem de incalzire centralizat ; situata in Baia Mare zona A.

Pret =4.700.400 euro la nivelul lunii ianuarie 2017.

Analizand informatiile de mai sus rezulta valoarea justa prin metoda comparatiei :

Vcirc Casa + Teren = 4.700.400 euro respectiv

=21.433.824 LEI la o paritate de schimb de 4,56 LEI /1 euro /22.03.2017.

CAPITOLUL 6 DECLARAREA VALORII SELECTATE

VALORI ESTIMATE :

-ABORDAREA PRIN COSTURI : 4.663.893 euro respectiv 21.267.350,955 lei

-ABORDAREA PRIN COMPARATII: 4.700.400 euro respectiv 21.433.824 lei

OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarea estimata este cea prin abordarea prin Costuri care reflecta cel mai bine Raportul Cerere -Oferta .

Argumentele care stau la baza acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt :

-valoarea este exprimata tinand cont exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in raport

-valoarea se refera la plata (eventual cash) la data vanzarii dupa un marketing adecvat .

-valoarea este o predictie .

-valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu

-valoarea este subiectiva

-evaluarea este o opinie asupra unei valori (pret)



-Raportul a fost pregătit în confirmare și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru (ANEVAR).

-ABORDAREA PRIN Costuri 4.663.893 euro respectiv 21.267.350,955 LEI la o paritate de schimb de 4,56 LEI/euro/22.03.2017.

CAPITOLUL 7 -CONCLUZII

7.1. La cererea solicitatorului Consiliul Județean Maramureș, s-a dispus stabilirea valorii juste activelor imobiliare :

-CONSTRUCTIE /PALAT ADMINISTRATIV și TEREN INTRAVILAN zona A centru în suprafața (în indiviziune și aferent construcției) de 12305 mp ,imobil din Domeniul Public al Statului și în administrarea Consiliului Județean Maramureș situat în Baia Mare str.Gheorghe Sincai nr.46 compus din :

SECTIUNEA 1- Cladire C1 - 1 Corp birouri D+P+1E;
-3 Corpuri birouri D+P+3^E ;
-1 Corp arhiva D+P+10^E ;

Sc 1 =3362 mp

-Cladire C2 -Corp bufet, sala de sedinta și birouri P+1^E ;

Sc 2 =723 mp

Sc total =4085 mp .

Amplasate pe terenul cu nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

SECTIUNEA 2-TEREN IN INDIVIZIUNE SI AFERENT CONSTRUCȚIEI / INTRAVILAN ZONA A CENTRU, str.Gheorghe Sincai nr.46, Baia Mare, în suprafața totală de 12305 mp, nr.cadastral atribuit 120965 Baia Mare.

-Proprietar : Domeniul Public al Statului în administrarea Consiliului Județean Maramureș .

-Lucrarea este necesară la Serviciul Intern Contabil al solicitatorului și pentru elaborare proiect de Hotărâre de Guvern.

7.2. A fost creat cadrul legal al măsurătorilor, când s-au efectuat măsurătorile tehnice în perioada 21-22.03.2017.

Conform datelor de prezentare și calculelor prezentate în Capitolele 2-5, se prezintă valorile juste folosindu-se 2 metode de evaluare și anume:

- Metoda costurilor;
- Metoda comparației directe

Se observă că între cele două metode, valorile juste sunt foarte apropiate.

Având în vedere datele de mai sus, valoarea justă recomandată de grupul de experți tehnici/evaluatori este următoarea :



7.3. VALOARE JUSTA PROPUSA pentru activele imobiliare este :

VALOARE JUSTA /PALAT ADMINISTRATIV din strada Gheorghe Sincai nr. 46, zona A centru, Baia Mare, jud. MM cu Sc total =4.085 mp (suprafata din acte)

VALOARE JUSTA/Constructii=P u construit x Sc total =3233,047 lei / mp x 4.085 mp

VALOARE JUSTA/Constructii =13.206.996,995 lei respectiv

=2.896.271 euro la o paritate de schimb de 4,56 /22.03.2017.

Valoare justa / teren =12305 mp x 95 euro /mp

=1.168.975 EURO respectiv

=5.330.526 LEI la o paritate de schimb de 4,56 LEI /EURO/22.03.2017

Mentiuni : In perioada 2012-2015 s-au efectuat mai multe lucrari pentru mentinerea starii de habitat al constructiilor respectiv lucrari de investitii conform :

-Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.7189/14.12.2012 - Valoare lucrari 67.338,96 lei (fara tva) .

-Proces verbal de receptie la terminare nr.8058/07.09.2015 - Valoare lucrari 3.301.486,78 lei cu tva , respectiv valoare fara tva 2.662.489 lei .

TOTAL INVESTITII 2.729.827,96 LEI .

TOTAL VALOARE CLADIRI/ SECTIUNEA 1= Valoare Justa/ Constructie + Investitii

=13.206.996,995 lei + 2.729.827,96 lei

=15.936.824,955 lei respectiv

=3.494.918 euro la o paritate de schimb de de 4,56 lei /euro / 22.03.2017.

VALOARE JUSTA TOTAL GENERAL = V justa SECTIUNEA 1 +V Justa SECTIUNEA 2=

15.936.824,955 LEI + 5.330.526 LEI =21.267.350,955 LEI respectiv

=4.663.893 EURO la o paritate de schimb de 4,56 LEI /euro/ 22.03.2017.

7.4. Indicii de calcul sunt valabili pana la schimbarea conditiilor de piata.

CAPITOLUL 8 -ANEXE

8.1. Album foto .

BAIA MARE martie 2017.

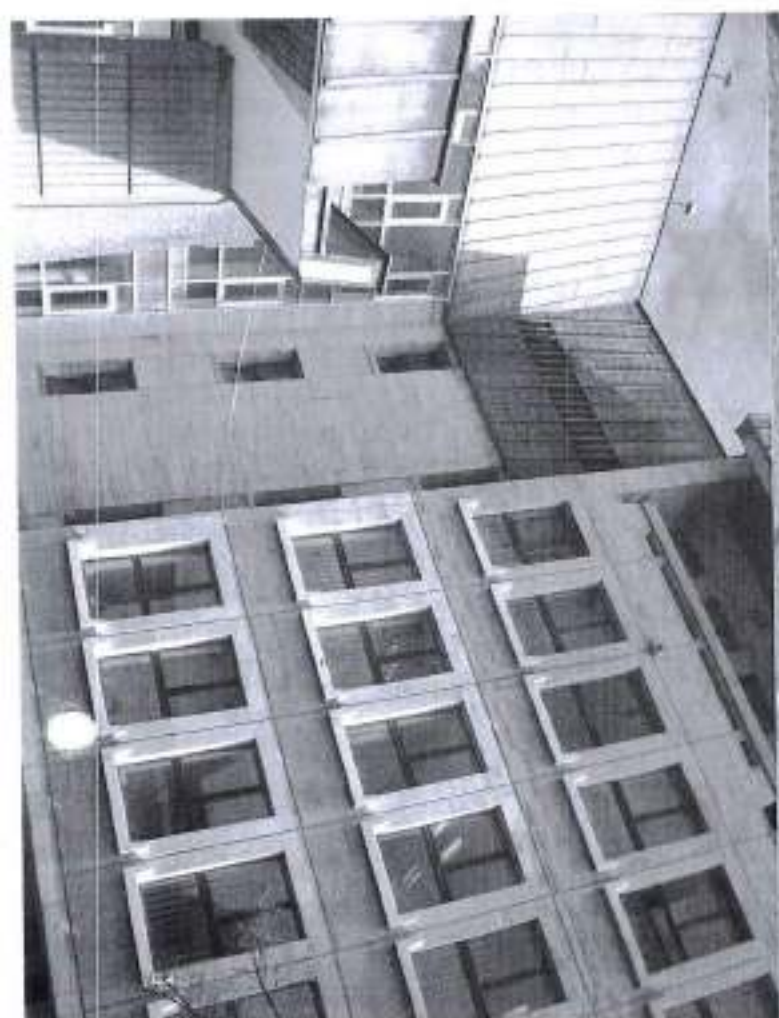
INTOCMIT

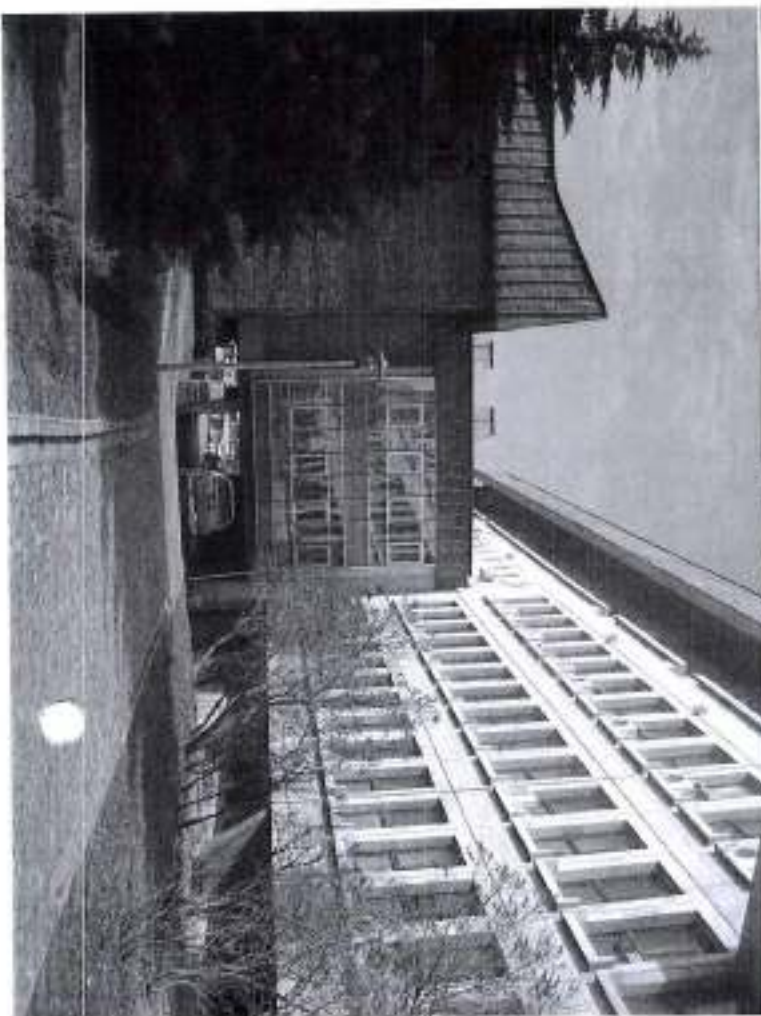
Expert tehnic si evaluator atestat

Ing princ I FRUNZA NECULAI

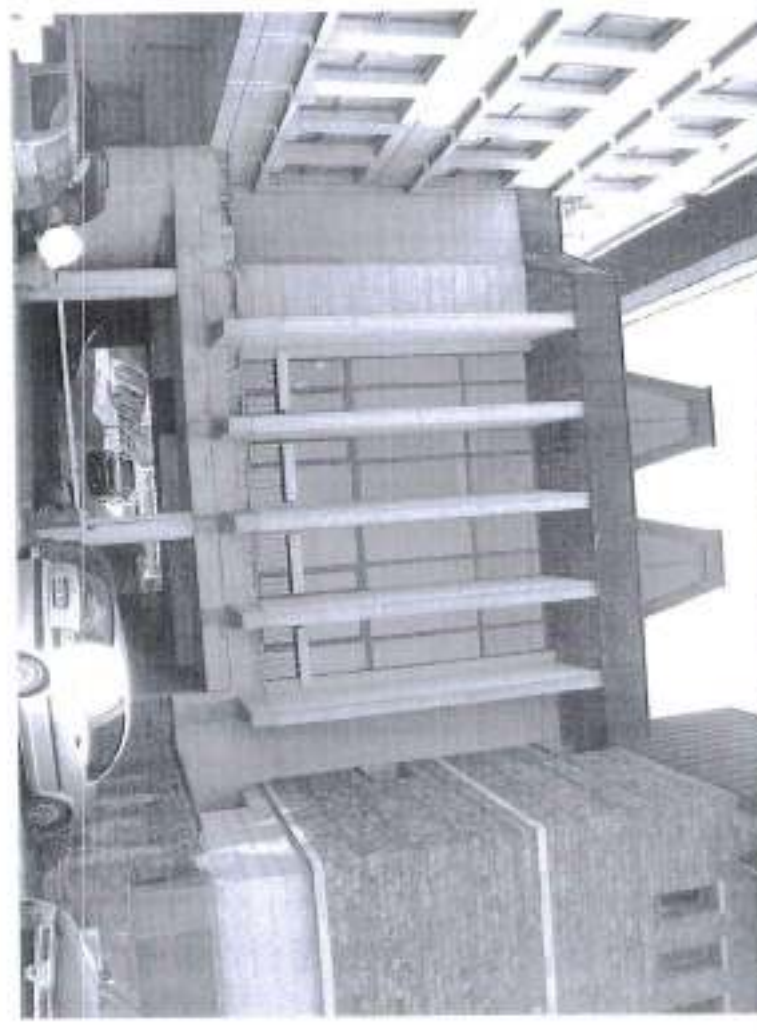
Legitimatie ANEVAR 12645/1994 .

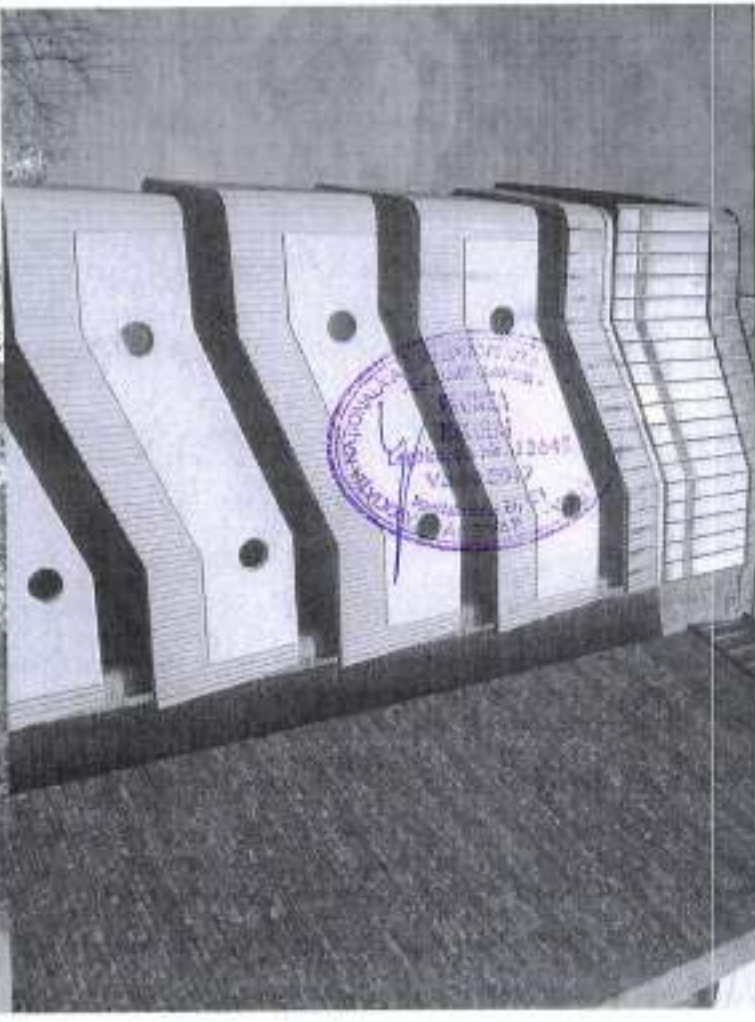
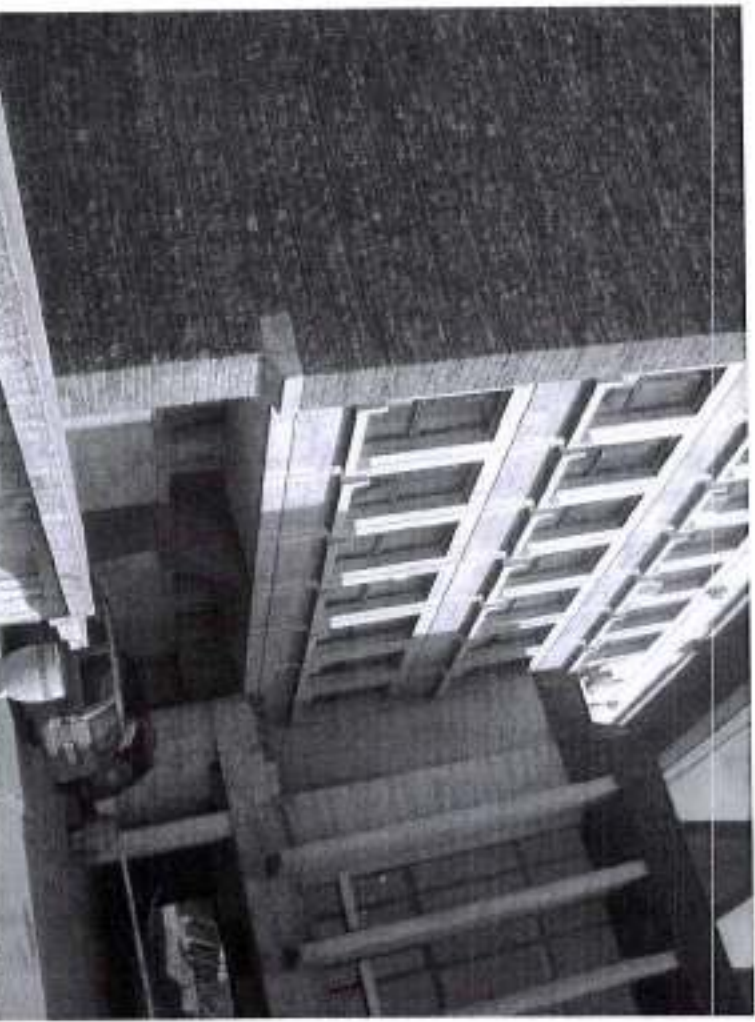
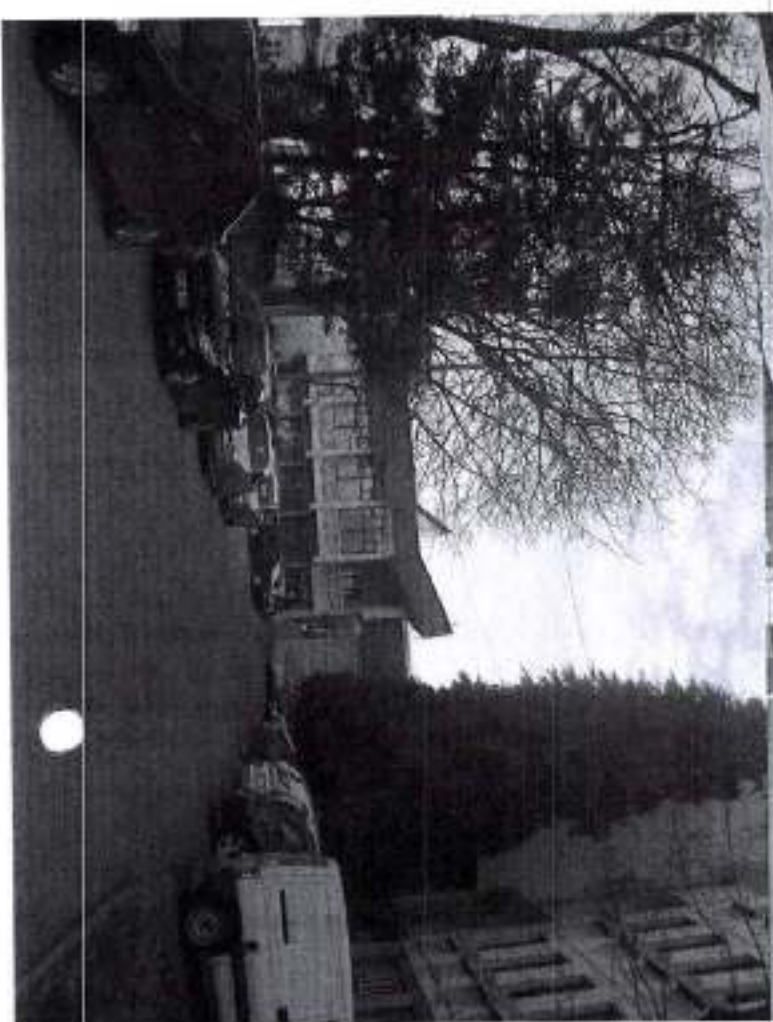


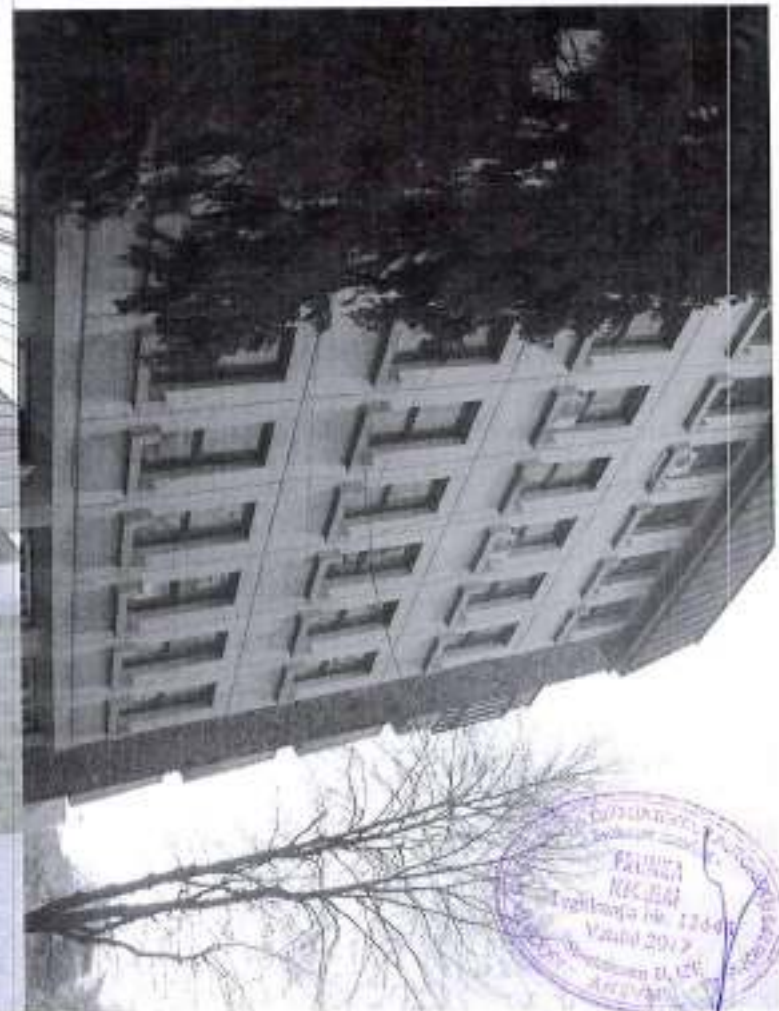
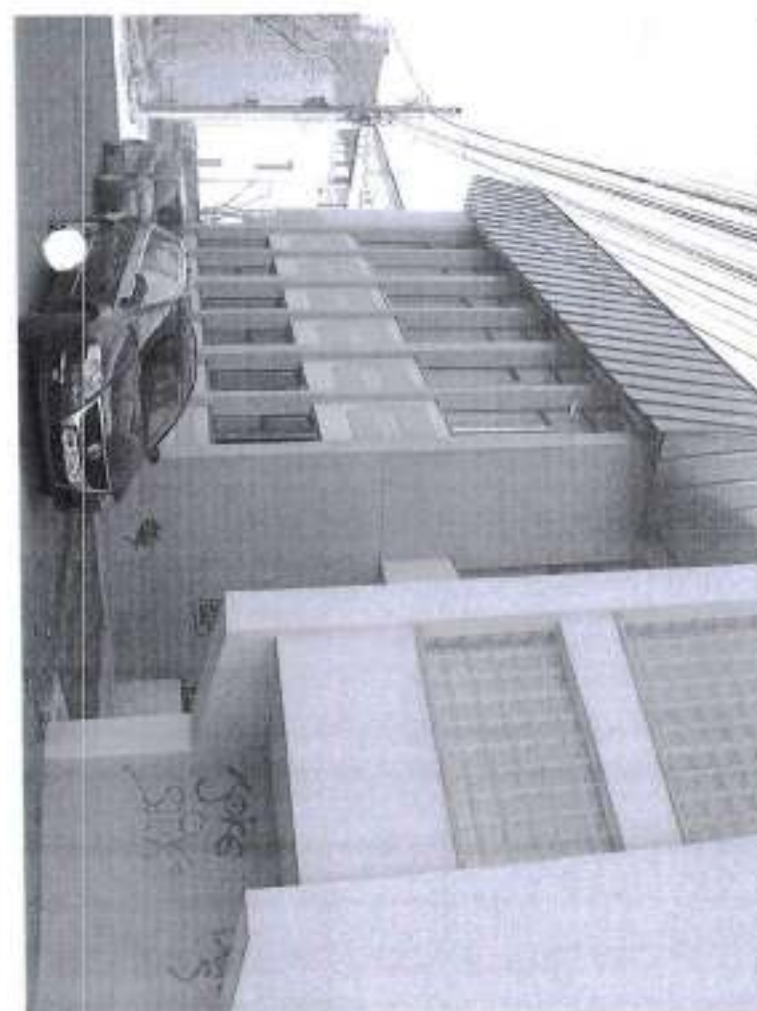


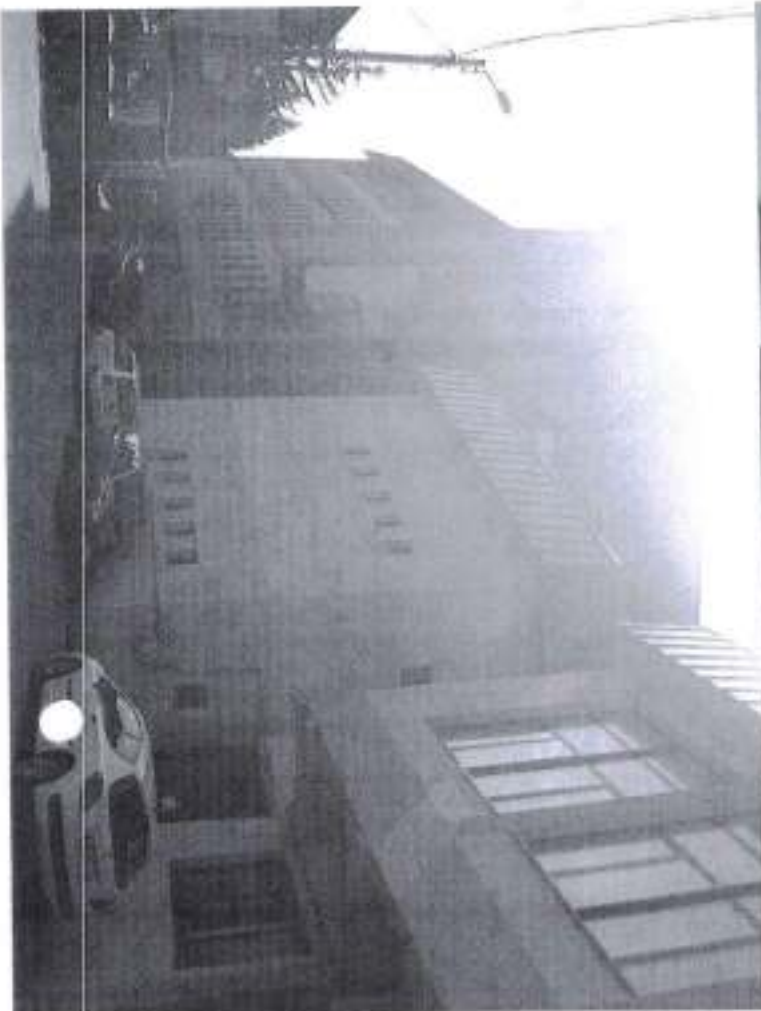


PROSTA
REKORD
Kosmosa Pr. 174
Wydruk 2017

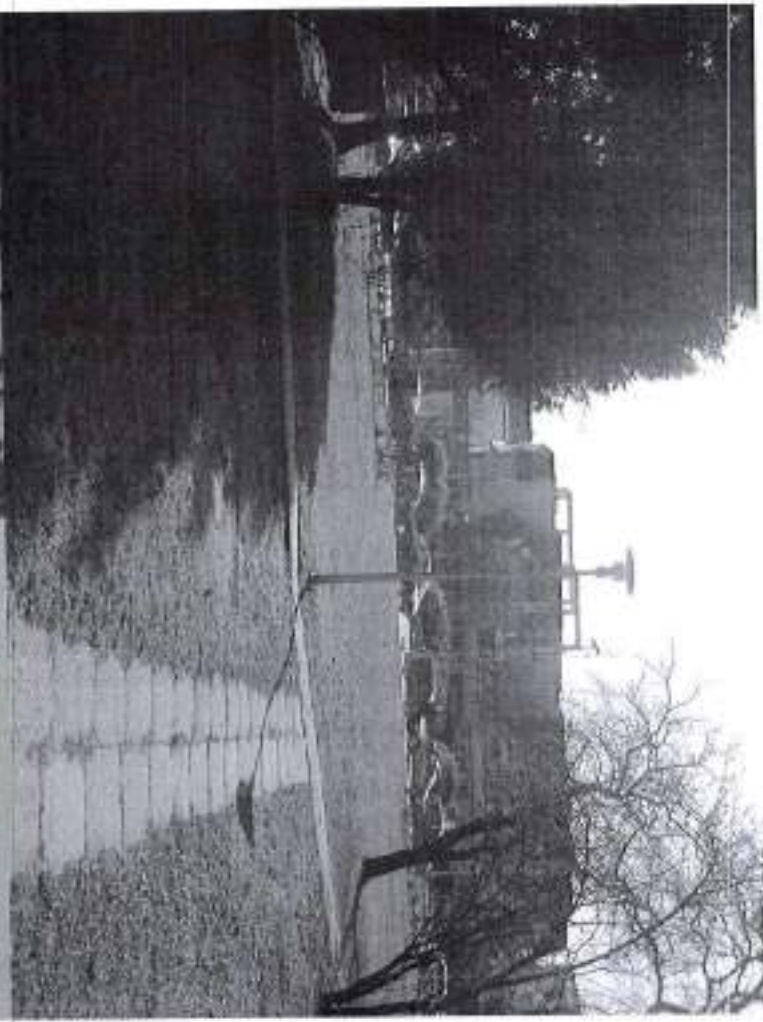


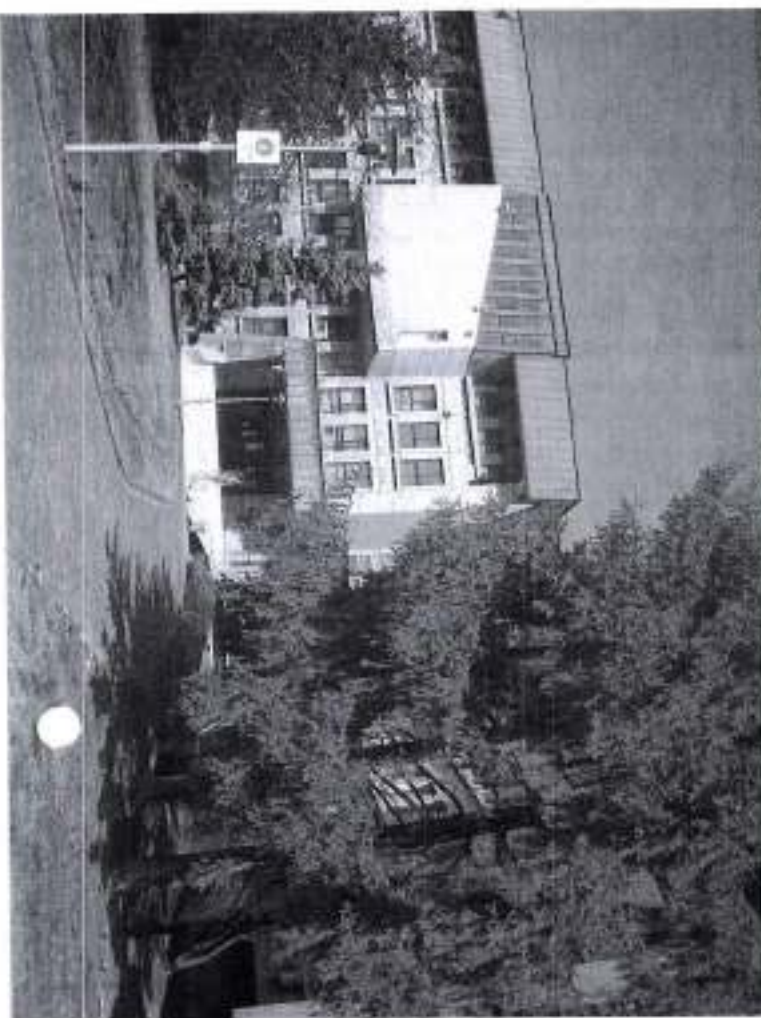


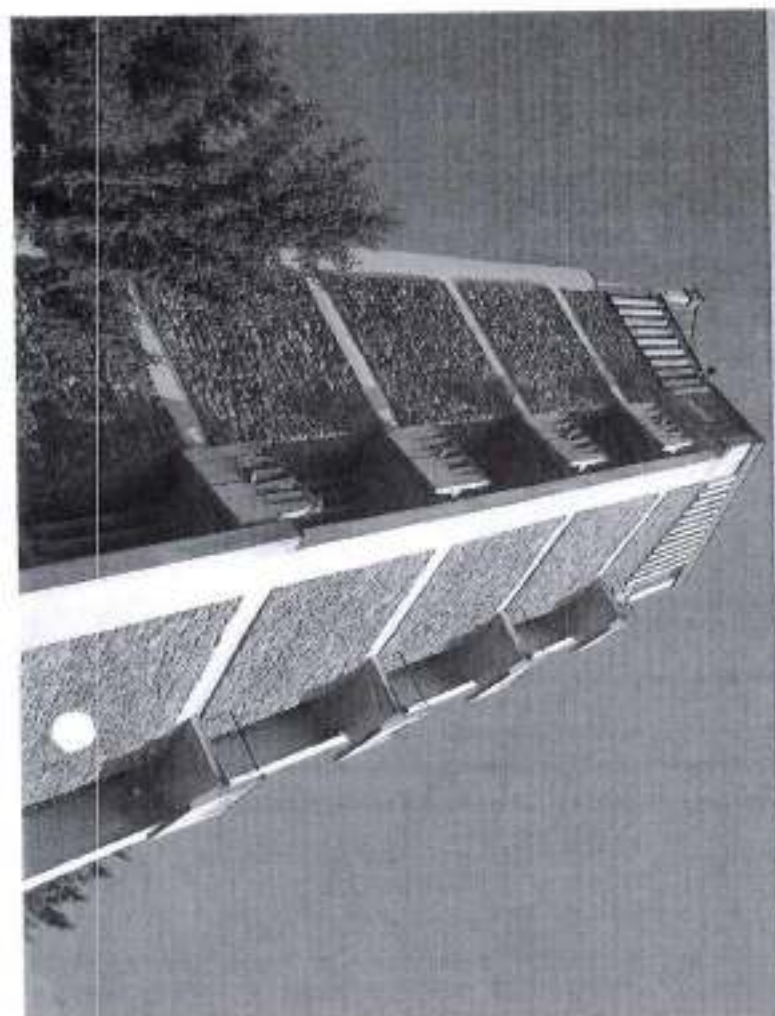


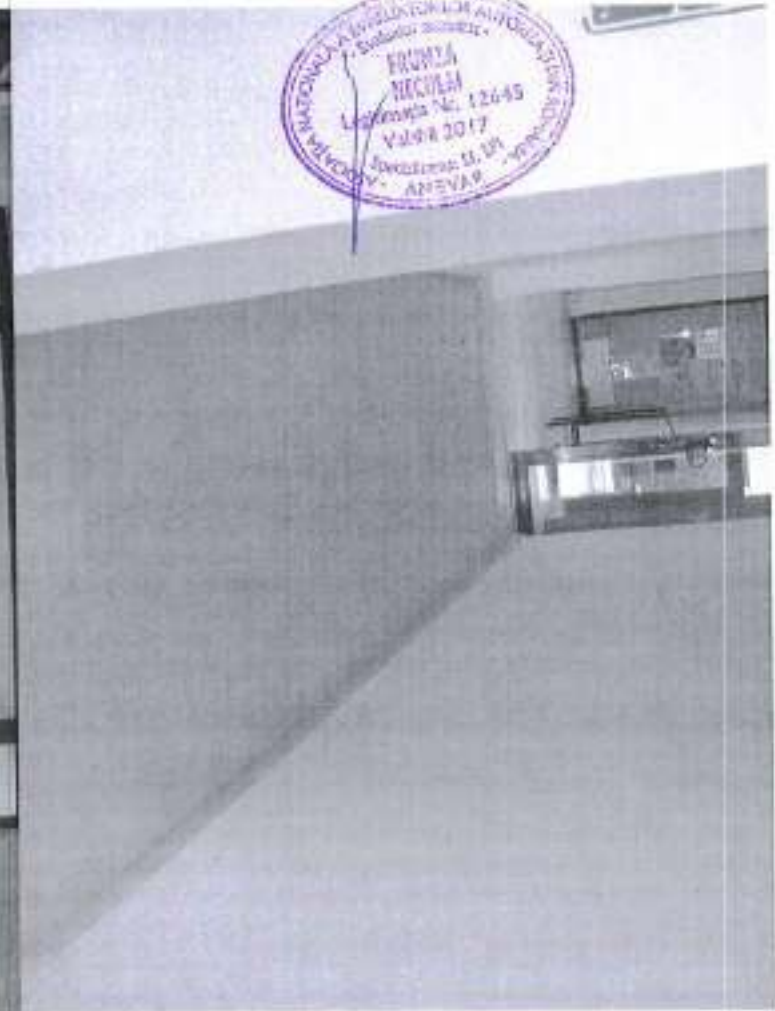
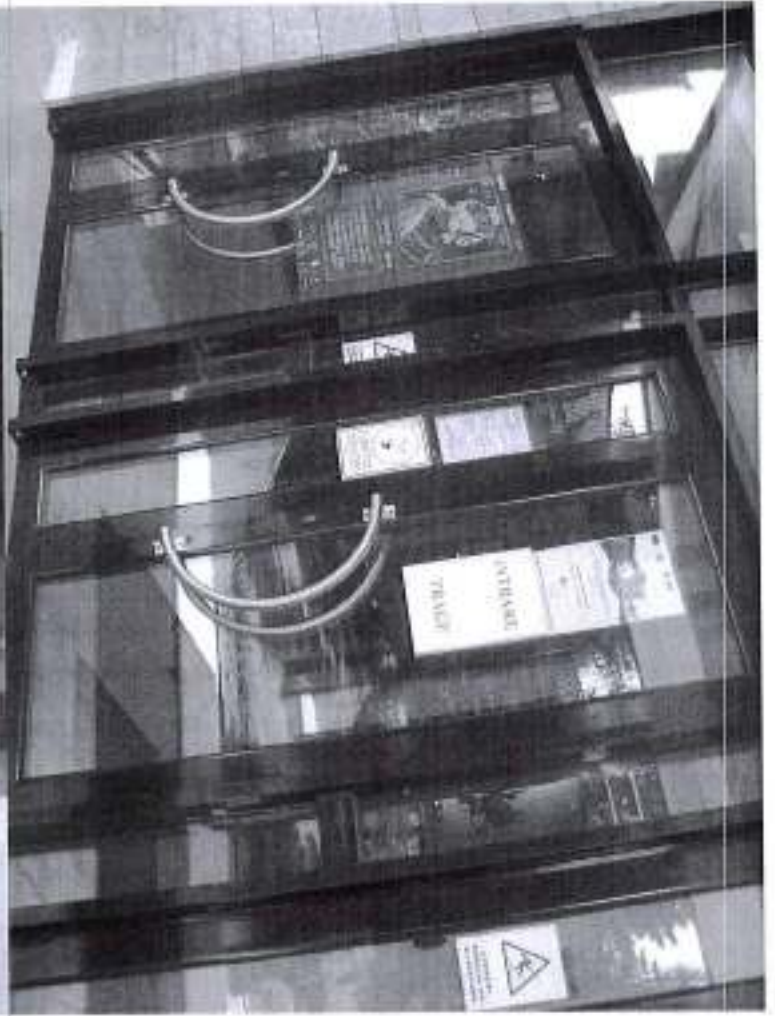
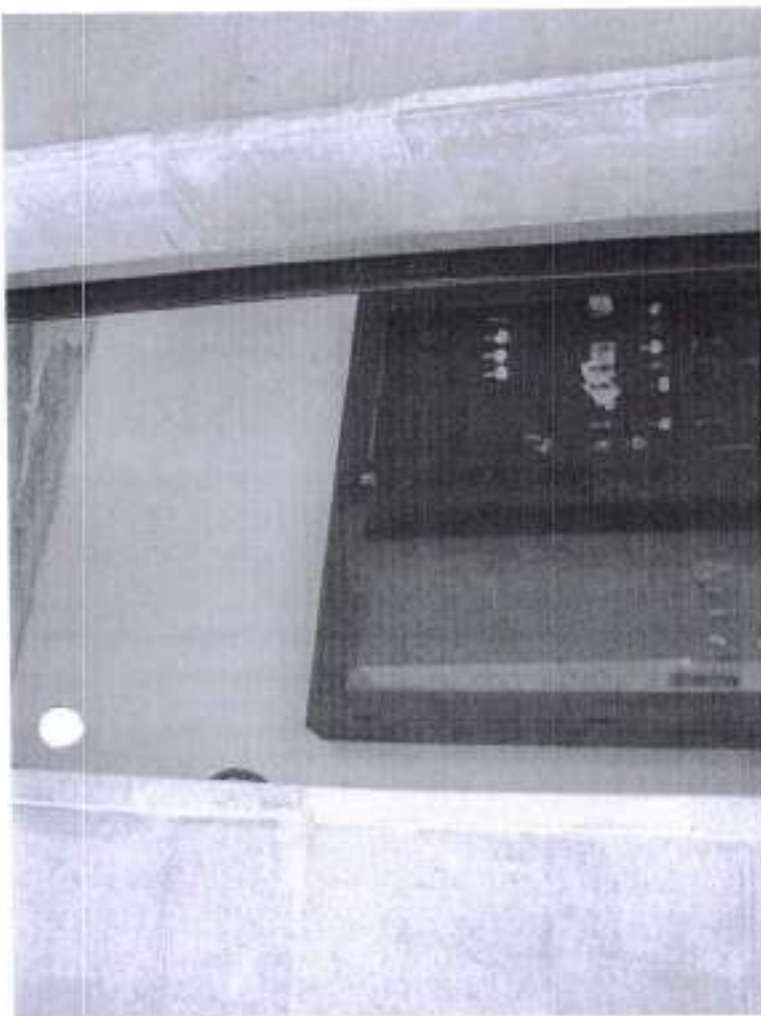


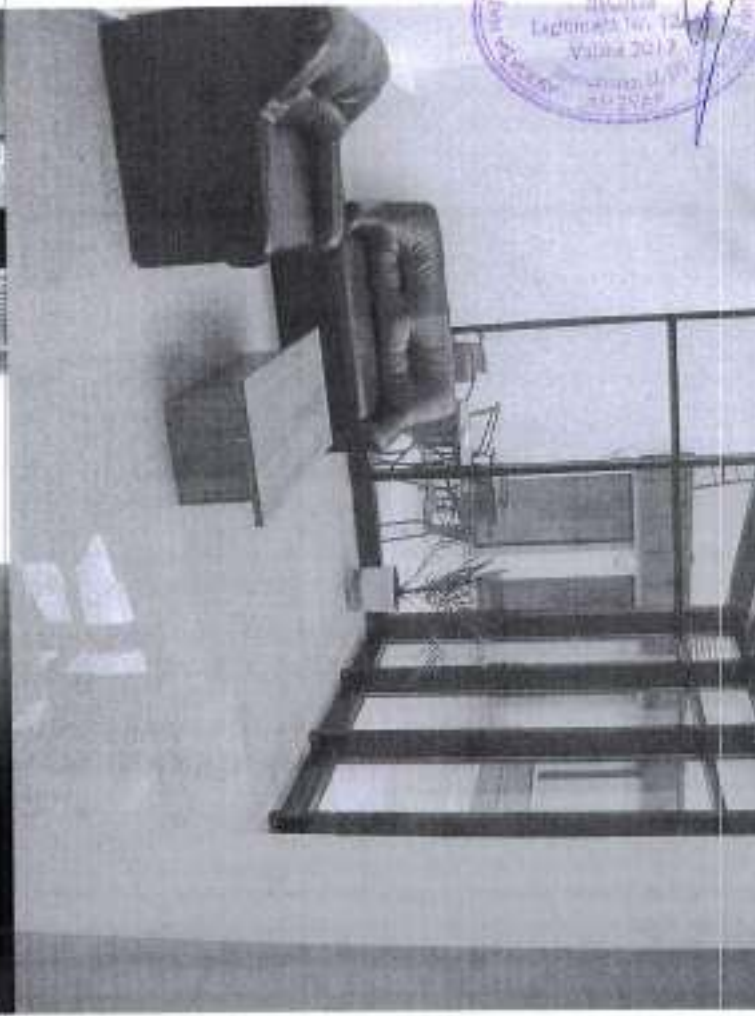
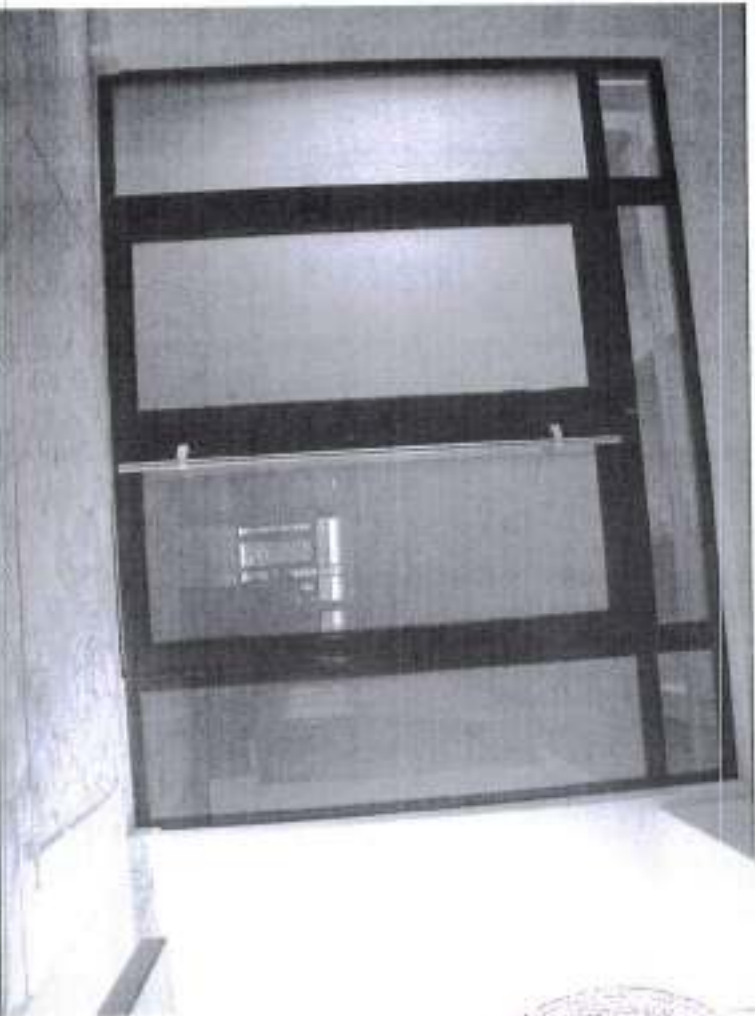
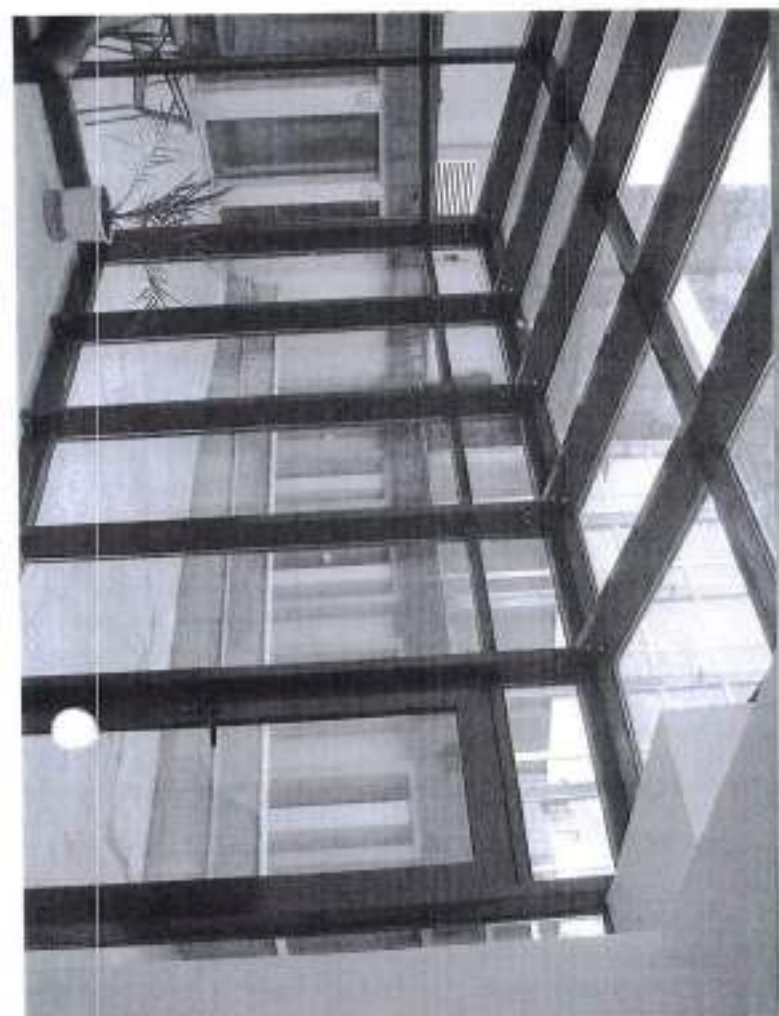
INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
EDICIÓN RECUE-1
Edición No. 17455
Vital 2019
Caracas, Venezuela
ALFONSO



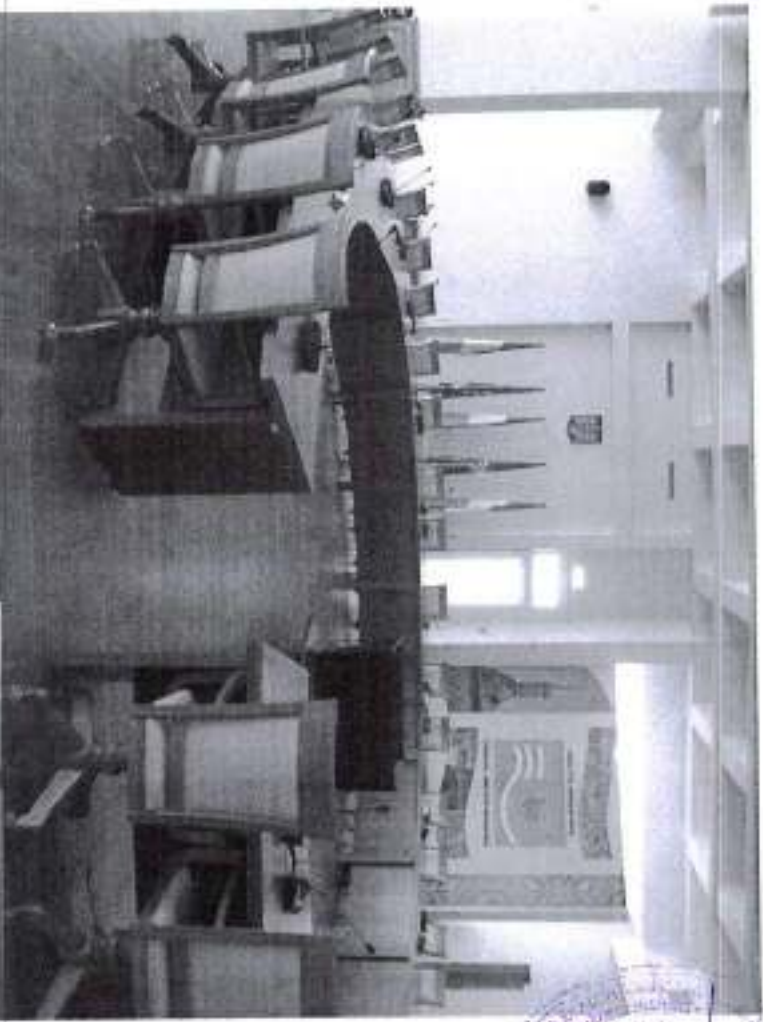
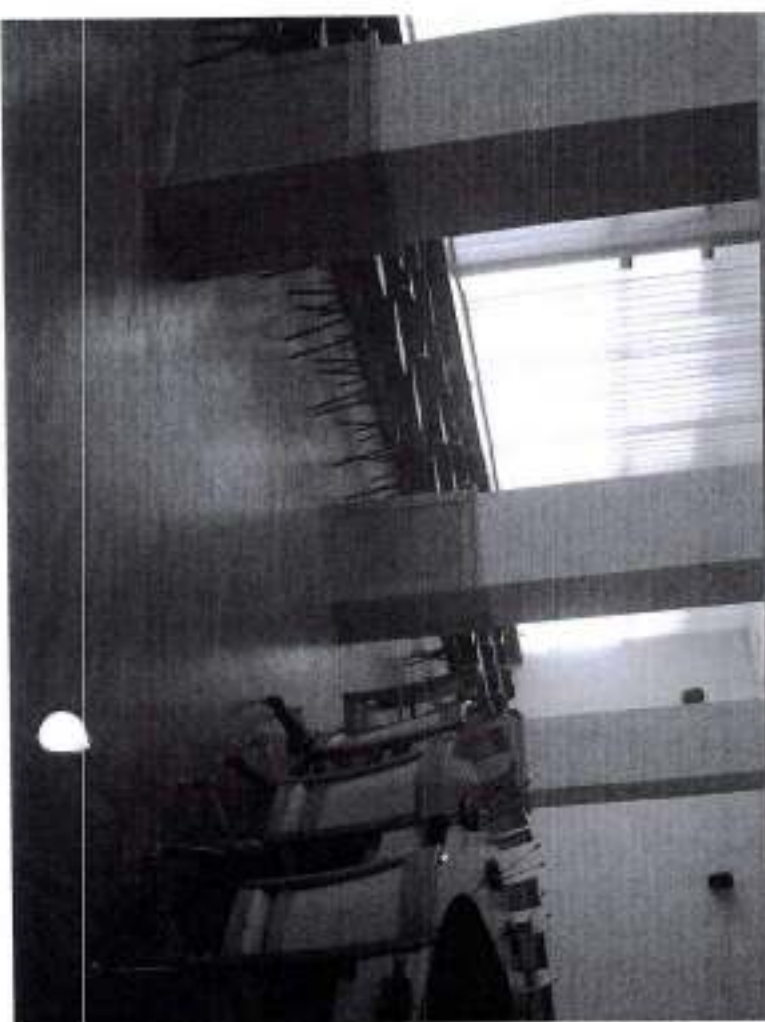








PROYECTO DE LEY
N.º 12.000
DE 2017
COMISIÓN DE ASUNTOS
CONSTITUCIONALES
Y DE DERECHO
PÚBLICO
FOLIO 102
10/05/2017



СЕРТИФИКАТ
ПРОЕКТА
№ 130/05
Выдан 20
г. 2005



