



EVAL CONSULTING SRL
Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 4/12
Tel/fax 0262 - 222069

RAPORT DE EVALUARE

Teren ocupat de cladire



Adresa	Baia Mare, P-ta Revolutiei nr. 2 , jud.Maramures
Solicitant	MUNICIPIUL BAIA MARE
Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
Destinatar	MUNICIPIUL BAIA MARE

1.	EVALUATOR	SC PBS EVAL CONSULTING SRL
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / 2025
	Reprezentant - functia	ŞIMON GHEORGHE - Administrator
	Expert evaluator / Parafa	ŞIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025
	Adresa evaluatorului	• Sediul : Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramureş • Telefon: 0745.304.511 şi 0262-222.069 • Email : simongheorghe55@gmail.com
2.	SOLICITANT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Baia Mare , str. Gheorghe Şincai nr. 37
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN intravilan ocupat de cladire in suprafata de 37 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, P-ta Revolutiei nr. 2 , jud.Maramures • Cod postal 430315
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	46.982 LEI echivalent 9.440 EUR
--	--

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare - cumparare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 05.03.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR. La inspectie nu s-au constatat modificari fata de documentele primite.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	05.03.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9770 LEI valabil la data de 05.03.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAIA MARE – domeniu privat TEMEI CONTRACTUAL: Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 Extras CF nr. 135589 • teren intravilan in suprafata totala de 37 mp Accesul la proprietate se realizeaza din P-ta Revolutiei Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 135589 nr. cadastral 135589 , cu suprafata totala de 37 mp - Hotararea nr. 589/2024 emisa de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	• Nu sunt.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Nu s-a prezentat Plan de amplasament si delimitare S-a prezentat Extras de carte funciara nr. 135589 si Certificat de urbanism nr. 1764/18.11.2024 Evaluatorul a tinut cont in evaluare de restrictiile din CU
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan ocupat de spatiu comercial si depozit din Baia Mare , P-ta Revolutiei nr. 2.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii, ocupata de blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter, hotel , Primaria , Politia
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din P-ta Revolutiei , str. 22 Decembrie, asfaltata cu 1 banda pe sens • Feroviar: nu • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 banda pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: da , in fata sunt statii de autobuz, troleibuz
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona rezidentiala , ocupata de blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter In zona se afla: • Locuinte :blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter • Unitati de invatamant: licee • Unitati medicale: cabinete medicale, farmacii
	UTILITATI EDILITARE	• Retea urbana de energie electrica: existenta • Retea urbana de apa: existenta • Retea urbana de gaze: existenta • Retea urbana de canalizare: existenta • Retea urbana de telefonie: existenta

	GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Poluare: • Poluare fonică: mica • Poluare cu noxe auto: mica • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
	AMBIENT	• Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 37 mp Vecinatati: - la N – P-ta Revolutiei , REMIN - la S – blocuri de locuinte - la E – Politia Judeteană - la V – blocuri de locuinte
	DESCRIERE	Terenul are forma neregulata si este liber in totalitate, neutilizat • Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale in zona.La data inspectiei terenul este liber. Accesul la teren se realizeaza din P-ta Revolutiei, asfaltata.
RESTRICTII		• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de spatiu comercial si depozit , in suprafata totala de 37 mp.
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala • Delimitarea pietei: Zona rezidentiala
	NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare rezidentiala • Din punct de vedere edilitar: zona in conservare • Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Centrala
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Medie , in crestere
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	• In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in crestere pe acest segment, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor.
	PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim: 250 EURO/mp • Maxim: 425 EURO/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		• Trend relativ ridicat al valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii. • Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Cea mai buna utilizare reprezinta cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare.

Desi o utilizare este permisa legal si posibila fizic, este posibil ca evaluatorul sa fie nevoit sa justifice ca este si rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare.

Utilizarea din care rezulta valoarea cu cele mai mici corectii, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.

Avand in vedere considerentele de mai sus, analizand vecinatatile si zona de amplasament, precum si caracteristicile fizice ale terenului evaluat, CMBU pentru proprietatea imobiliara analizata este cea rezidentiala/comerciala.

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022	• SEV 100 – Cadru general • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii • SEV 102 – Documentare si conformare • SEV 103 – Raportare • SEV 104 -- Tipuri ale valorii • SEV 105 - Abordari si metode de evaluare • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile • SEV 400 – Verificarea evaluarii
ALTE REGLEMENTARI	• Legislatia in vigoare

13.1. Procesul de evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Prin valoare se intelege acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unor expertize.

Conceptul de valoare presupune o suma de bani asociata unei tranzactii. Totusi, vanzarea proprietatii evaluate nu este o conditie necesara pentru estimarea pretului pentru care proprietatea ar trebui vanduta, la data evaluarii, in conditiile precizate in definitia valorii de piata. Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata aceeaasi.

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezente, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a sase metode in evaluare. In cazul de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie s-a considerat oportun a se aplica metoda comparatiei directe in ipoteza de teren liber.

13.2. Evaluarea prin comparatia directa

Premisa majora a comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Aceasta tehnica se bazeaza pe principiul substitutiei, care stipuleaza ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul unei proprietati ce ii poate fi substituita in conditii similare.

Ea furnizeaza un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piata activa, data fiind o disponibilitate suficienta a datelor de piata comparabile cu proprietatea supusa evaluarii.

In aplicarea metodei se recurge la cuantificare, analizandu-se tranzactii si/sau oferte de proprietati comparabile in scopul determinarii existentei caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea evaluata.

Datele utilizate pentru comparabilele din analiza sunt preluate din ofertele de vanzare existente la diferite agentii imobiliare.

Elementele de comparatie folosite sunt cele care determina variatii importante pe piata terenurilor libere din zona analizata.

Ca elemente de comparatie (prezentate in grila) au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor pe piata specifica.

SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 1494 mp, pret 560.000 euro, in Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 1000 mp, pret 250.000 euro, in Baia Mare, zona Spital TBC , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: imobiliare.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 468 mp, pret 199.000 euro, in Baia Mare, str. Luceafarului, zona Progresul , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 1484 mp, pret 600.000 euro, in Baia Mare, str. Moldovei, asfaltat, toate utilitatile in zona.Sursa: storia.

**VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN
COMPARATIA DIRECTA**

**46.982 LEI
echivalent 9.440 EUR**

14. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

14.1 DEFINITII

Definitia valorii de piata conform standardului SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), este :

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

De asemenea, *"Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru oricare taxa platibila de oricare dintre parti, ca efect direct al tranzactionarii."*

14.2 IPOTEZE DE LUCRU

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze de lucru, in concordanta cu care este exprimata opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipotezele de ordin general care stau la baza intocmirii rapoartelor de evaluare in cadrul PBS EVAL CONSULTING SRL, sunt:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de client / reprezentantii clientului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.
- b) Anexele fotocopiate si materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinata in cadrul lucrarii de fata se refera strict la proprietatea vizionata, ale carei fotografii sunt anexate, fiind identificata in baza indicatiilor clientului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite client.
- c) Evaluatorul, prin reglementarile profesionale carora se supune, nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- d) Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- e) Se presupune ca zona in care se afla proprietatea imobiliara nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator. Avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a inlatura orice contaminare, evaluatorii recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii. In acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata.
- f) Valorile estimate in prezentul raport nu pot fi utilizate in alte scopuri, in afara celui de garantare credit, declarat anterior.
- g) Valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- h) Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- i) Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara.
- j) Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- k) Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare.

Ipoteze speciale:

- Clientul a solicitat ca la atribuirea valorii terenurilor sa se tina seama de prevederile **Legii nr. 233/2018, art. 8**, unde se specifica : Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Evaluatorilor din Romania - ANEVAR , care va intocmi raportul de evaluare prevazut la srt. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art. 77 1 alin (5) din Legeanr. **571/2003** privind **Codul Fiscal**, cu modificarile si completarile ulterioare.

14.3 ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și fotografii de pe proprietate.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, dacă în perioada 2008-2014 prețurile au fost în scădere, începând cu anul 2015 și până la finele anului 2023 prețurile de pe piața imobiliară au înregistrat un trend crescător.

Vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este la nivelul mediei pieței specifice.

Referitor la „impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății în viitor”, în momentul de față nu poate fi prognozat efectul pandemiei de Coronavirus, al crizei energetice și al războiului ruso-ucrainian asupra pieței imobiliare specifice.

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

- Scopul evaluării;
- Datele de identificare a proprietății evaluate – adresa, identificare fizică pe teren;
- Documente care să ateste situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițe și suprafețele proprietății.

Alte surse de informatii:

- Date privind piața imobiliară;
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Bibliografie de specialitate.

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al societății comerciale PBS EVAL CONSULTING SRL, al clientului și al utilizatorului.

17. RISCUL EVALUĂRII

Proprietatea evaluată propusă pentru vânzare este de natura unei proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, ocupat de construcții. Din punct de vedere al preabilității ca și vânzare, proprietatea este fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine, sau ocupanților acestora, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabilă pentru vânzare.

18. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm ca raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2022 cu normele și cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobil, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

19. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor și cunoștințelor deținute, certificăm că:

1. Afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 05.03.2025.

2. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
3. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
4. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 și conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

20. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	46.982 LEI echivalent 9.440 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

Calculul Valorii terenului folosind prevederile din Studiu de piață - Grila Notarilor Publici 2025

Conform Studiu de piață - Grila Notari publici, terenul este în Zona 1 Centrală – Semicentrală, valoare 500 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, intravilan
Valoarea pentru 37 mp este de

37 mp x 500 lei/mp = **18.500 lei echivalent 3.717 euro**

Evaluatorul nu va selecta valoarea din studiul de piață - grila notarilor publici și nu o va propune ca valoare de piață.

EVALUATOR AUTORIZAT

ȘIMON GHEORGHE membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR

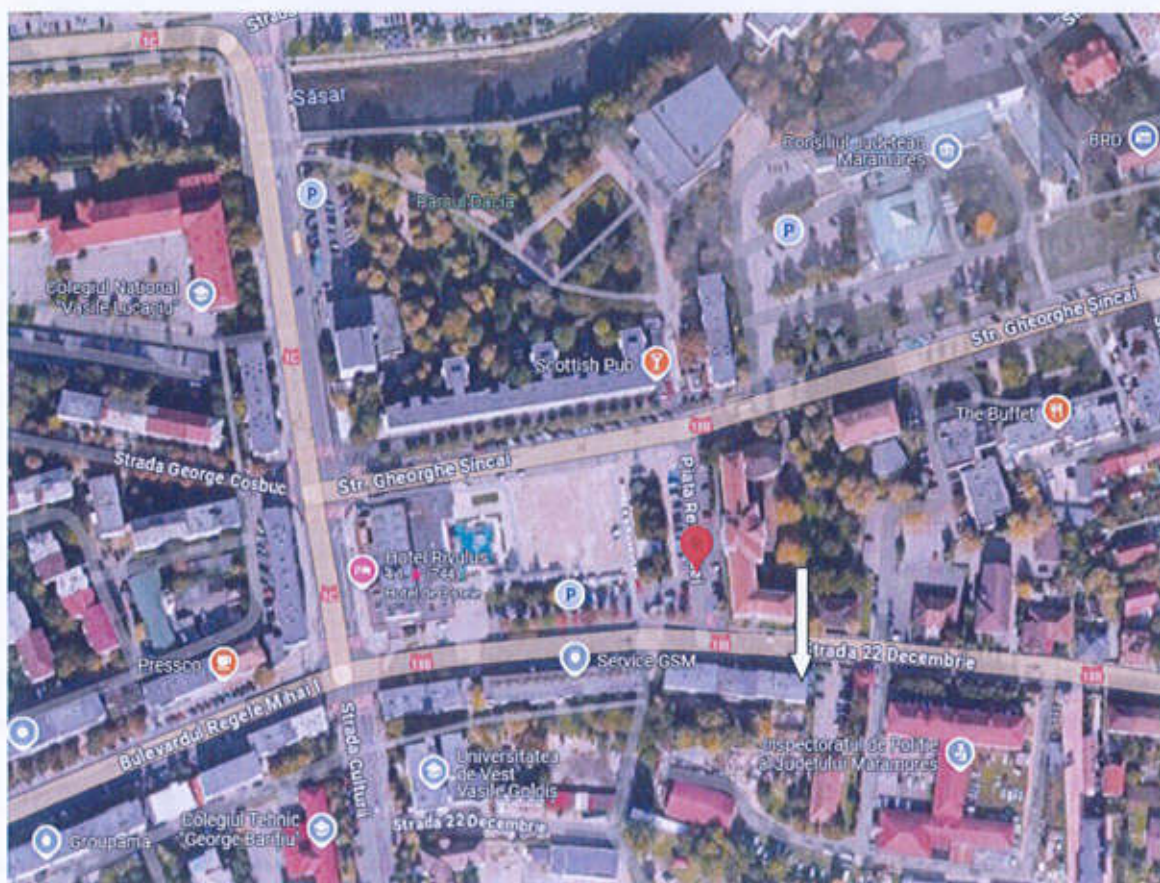
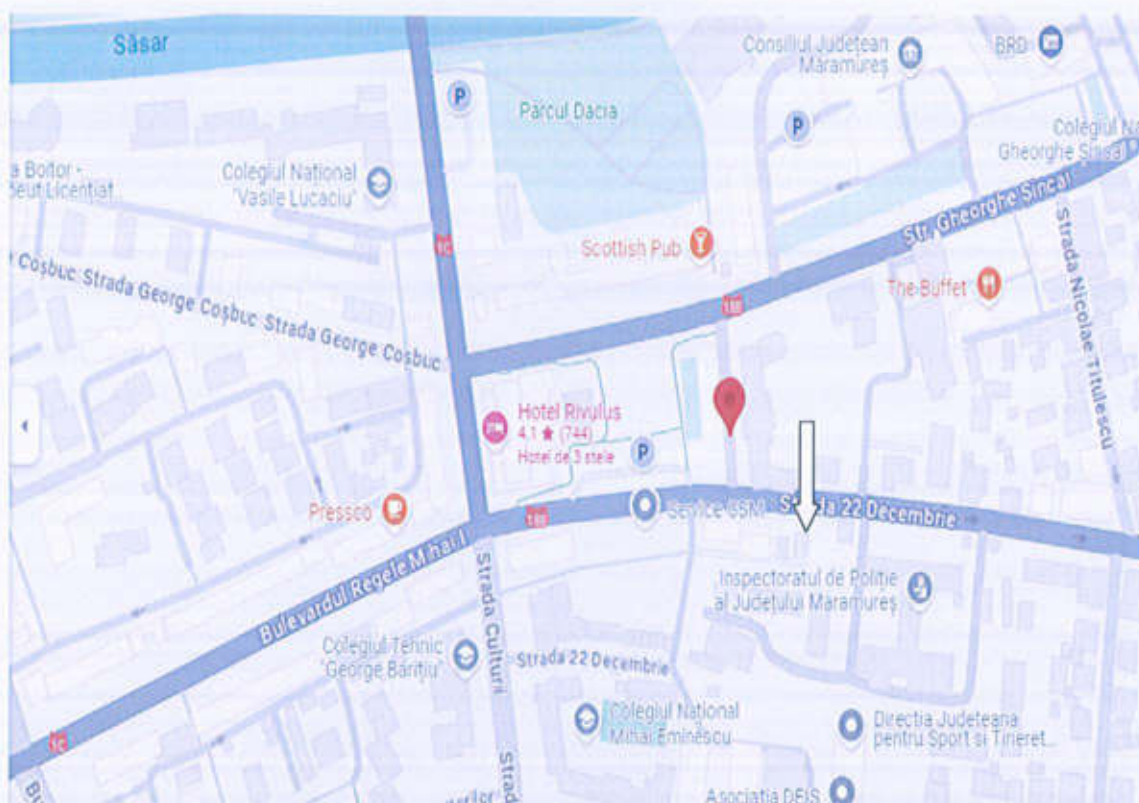


21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- Amplasament și Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vânzare;
- Documente proprietate.



Harta zona amplasare:



Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.



Imobilul subiect

Identificare imobil prin utilizarea <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Nr. cadastral 135589

Imobilul subiect



Teren ocupat de constructie - Baia Mare P-ta Revolutiei nr. 2



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	37 m2	1.494 m2		1.000 m2		468 m2		1.484 m2	
Pret total (Euro)		560.000		250.000		199.000		600.000	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-20%	-75 €/mp	-20%	-50 €/mp	-20%	-85 €/mp	-20%	-81 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		300 €/mp		200 €/mp		340 €/mp		323 €/mp	
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral		integral	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		299,9 €/mp		200,0 €/mp		340,2 €/mp		323,5 €/mp	
Condiții de vanzare	la piata	la piata		la piata		la piata		la piata	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		299,9 €/mp		200,0 €/mp		340,2 €/mp		323,5 €/mp	
Condiții de finanțare	cash	cash		cash		cash		cash	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		299,9 €/mp		200,0 €/mp		340,2 €/mp		323,5 €/mp	
Conditile pietei	martie 2025	martie 2025		martie 2025		martie 2025		martie 2025	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		299,9 €/mp		200,0 €/mp		340,2 €/mp		323,5 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, P-ta Revolutiei nr. 2	Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor		Baia Mare, zona Spital TBC		Baia Mare, str. Luceafarului, zona Progresul		Baia Mare, str. Moldovei	
ajustare	X	-15%	-45,0 €/mp	30%	60,00 €/mp	-25%	-85,04 €/mp	-20%	-64,7 €/mp
Valoare ajustata		254,9 €/mp		260,0 €/mp		255,1 €/mp		258,8 €/mp	
Tipul drumului de acces	asfaltat	asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat	
ajustare	X	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		254,9 €/mp		260,0 €/mp		255,1 €/mp		258,8 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		254,9 €/mp		260,0 €/mp		255,1 €/mp		258,8 €/mp	
Tip teren / potential utilizare	intravilan/ constructii	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		254,9 €/mp		260,0 €/mp		255,1 €/mp		258,8 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		255 €/mp		260 €/mp		255 €/mp		259 €/mp	
Suprafata	37 m2	1.494		1.000		468		1.484	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		255		260		255		259	
Total ajustari		1		1		1		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		15%	44,98	30%	60,00	25%	85,04	20%	64,69
Comparabila aleasa - A									255,13
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)									9.440
Valoare de piata subiect (lei)									46.982

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai bune fata de subiect cu -15% la comp.A, cu -25% comp. C si cu -20% la comp.D, iar la comparabila B cu 30% pentru situare in zona mai slaba fata de subiect

Acolo unde nu s-au efectuat ajustari, s-a considerat ca cele patru comparabile au caracteristicile similare cu cele ale subiectului.

Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei A, deoarece aceasta are cea mai mica ajustare bruta totala valorica, fiind considerata si cea mai apropiata de subiect ca si caracteristici.