

PFA STUPAR ALEXANDRU ADRIAN; Nr. la ORCMM: F24/448/2013 , CUI/CIF:31483711

ANEVAR - ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Membru Titular ANEVAR– Evaluator Proprietati Imobiliare (EPI): ing. Stupar Emma Daniela

Legitimatie nr. 18.426

Telefon: 0728 209 178 , 0722 708 163

E-mail: stuparemma@gmail.com , adrian.stupar@yahoo.com

www.evaluaretransilvania.ro

RAPORT DE EVALUARE nr. 235/2025

Proprietatea imobiliara: teren intravilan cu suprafata de 64 mp

**Adresa: jud.Maramures, loc. Baia Mare, str. Rozelor nr. 10 B,
identificat prin CF 135538 Baia Mare**

Proprietar: Municipiul Baia Mare – domeniul privat

Client: Primaria Baia Mare

Beneficiar raport de evaluare: Primaria Baia Mare

Data evaluarii: 01.09.2025

Data emitere raport: 02.09.2025



Datele , informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale ,este interzisa copierea, publicarea si reproducerea partiala sau totala a acestuia fara acordul scris al evaluatorului si al beneficiarului.

<u>I.1 Sinteza raportului</u>	
<u>Evaluator :</u>	ing. Stupar Emma Daniela, evaluator autorizat proprietati imobiliare EPI
	Legitimatie ANEVAR : 18426
	Parafa evaluator : 18426 /2025
	Asigurat pentru raspundere civila profesionala la compania Allianz Tiriac cu asigurarea nr. 51196 /09.12.2024
	Firma evaluator : Stupar Alexandru Adrian PFA , CUI 31483711 , Nr. Reg. Com . F24/448/2013
	Adresa : Baia Mare , str. Alexandru Odobescu 2 , jud. Maramures Tel.: 0728 209 178, 0722 708163 Email : stuparemma@gmail.com , adrian.stupar@yahoo.com
<u>Proprietar:</u>	Orasul Baia Mare – domeniul privat, administrat de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare
	Adresa :jud . Maramures, loc. Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 37, cod 430311, Romania
	Date de identificare fiscala : CIF 3627692
<u>Client :</u>	Persoana juridica de drept public : Primaria Baia Mare
	Adresa : jud . Maramures , loc . Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 37, cod 430311, Romania
	Date de identificare fiscala : CIF 3627692
<u>Destinatarul raportului :</u>	Primaria Baia Mare
	Persoana juridica de drept public : Primaria Baia Mare Adresa : jud . Maramures, loc . Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 37, cod 430311, Romania
	Date de identificare fiscala : CIF 3627692
<u>Scopul evaluarii :</u>	Raportul de evaluare se intocmeste la cererea clientului , in scopul vanzarii directe a proprietatii imobiliare : teren intravilan, cu suprafata de 64 mp , situat în Baia Mare ,str . Rozelor nr.10 B , identificat prin CF 135043 Baia Mare / nr. Cad . 135043 . (teren ocupat de constructie)
<u>Tipul valorii :</u>	Avand in vedere scopul evaluarii , tipul valorii care se va estima este : Valoarea de piata Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii : definiția valorii de piață este următoarea: <i>Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și</i>

un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .

Valoarea proprietatii a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-de cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a bunurilor 2024.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare

Descrierea raportului de evaluare :

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Data evaluării : 01.09.2025

Curs BNR la data evaluării : 1 Euro = 5,0725 lei

Data inspectiei : 27.08.2025

Inspectia a fost efectuata de evaluator in prezenta unui reprezentant al proprietarului constructiei edificata pe terenul supus evaluarii .Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluată, a fost identificata si analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea .

Adresa : judetul Maramures , loc . Baia Mare , str . Rozelor nr. 10 B

Tip proprietate imobiliara : teren intravilan cu suprafata de 64 mp , ocupat de constructie : locuinta P + M , construita in 2014 , Sc= 63,5 mp si Smansarda = 89,3 mp



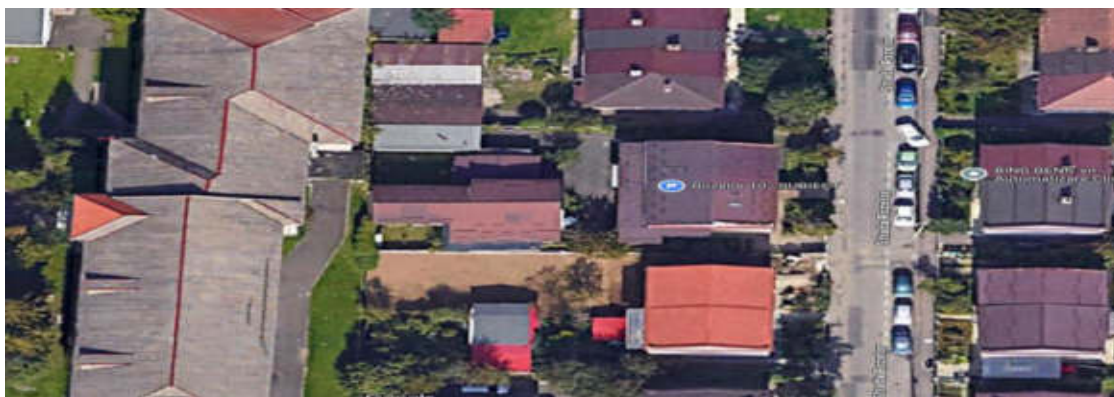
Suprafata terenului evaluat : 64 mp

Acces : Terenul supus evaluarii are acces direct auto si pietonal dintr-un drum public , str .Rozelor , strada asfaltata fiind insa amplasat in curtea interioara a imobilului situat la aceasta adresa .Terenul subiect este **ocupat de o constructie rezidentiala casa P+M** și funcționeaza ca **anexă** a proprietății principale, cu potential limitat de dezvoltare autonomă.

Deschidere : cca 6 m

Forma : rectangulara

Utilitati existente in zona : alimentare cu apa , energie electrica, retea de gaze naturale , canalizare .



Vecini : N: aleea de acces , garaj în aceeași
S : proprietate rezidentiala
V : proprietate rezidentiala
E : locuinta colectiva și strada Rozelor

	Zona inundabila : NU
	Teren in exces : NU , Teren in surplus : NU
	Vecinatati importante : Scoala Lucian Blaga , Policlinica Artere de circulatie importante : str . Progresului, str. Hortensiei
<u>Ipoteze speciale :</u>	Nu s-au emis ipoteze speciale in intocmirea prezentului raport de evaluare .
<u>Date privind dreptul de proprietate asupra terenului</u>	Drept de proprietate in cota de 1/ 1 în favoarea Municipiului Baia Mare , CIF 3627692 – domeniul privat , in baza extraselor de carte funciara anexate : 1 . Teren cu suprafata de 64 mp identificat prin CF 135043 /nr. Cad . 135043 - proprietar Municipul Baia Mare , domeniul privat
<u>Constructii :</u>	Locuinta P+M , construita in 2014 cu Sc = 63,5 mp , Scd= 152,8 mp drept de proprietate Tatar Alexandru Florin si Tatar Raluca Delia , bun comun.
<u>Sarcini</u>	1.Intabulare drept de concesiune pe durata de 10 ani incepand cu data de 29.11.2023 in favoarea : - Tatar Alexandru Florin - Tatar Raluca Delia in baza Contractului de Concesiune nr. 447 /3/29.11.2023 emis de Mun . Baia are si Act . Aditonal nr . 1A/447/3 din 20.09.2024 emis de Mun . Baia Mare
<u>Servituti :</u>	Nu sunt
<u>Mentiuni :</u>	Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate asupra terenului este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina sau servitute . Nu se asuma de catre evaluator nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice ori a actelor de proprietate si se presupune ca actele de proprietate sunt valabile, proprietatea este libera de sarcini, neafectata de servituti si aceasta poate fi vanduta .
<u>Suprafata teren :</u>	64 mp , conform cu extrasul de carte funciara 135043 Baia Mare, nr. Topo . 135043
<u>Situatia actuala a terenului :</u>	Terenul este ocupat de constructii : casa P+M cu anul punerii in functiune 2014 . Suprafata construita 63,5 mp . Suprafata construita desfasurata =152,8 mp .

<u>Caracteristici ale terenului conform certificatului de urbanism : nr. 954 /30.06.2025</u>	Regimul juridic : teren situat in intravilanul municipiului Baia Mare , aflat in proprietatea orasului Baia Mare – domeniul privat al acesteia si identificat in CF 135043, numar cadastral 135043 cu suprafata de 64 mp .Drept de concesiune asupra terenului notat în favoarea Tatar Alexandru Florin și Tatar Raluca Delia . Construcția - locuita P+M cu suprafața construita parter de 63,5 mp , și Scd= 152,8 mp ,drept de proprietate Tatar Alexandru Florin și Tatar Raluca Delia ,bun comun . Regimul economic : Destinatia zonei stabilită prin P.U.Z. 881/2016 « , aprobat prin HCL HCL nr. 380 / 2016 - Etajare blocuri de locuinte P +3E+4E, str. Rozelor nr. 25,27,31,35,37 Baia Mare ; UTR L4a- zona clădiri protejate cu interdicție de etajare sau extindere Conform PUG UTR L 4- locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P-P+2 niveluri . Categoria de folosinta : conform C.F. : intravilan ,curti – construcții Folosinta actuala : teren concesionat ocupat de construcție anexa P+M Zona de impozitare : zona A Utilizari admise : locuinte Utilizari admise cu conditionari : se admit functiuni comerciale și servicii profesionale cu conditia ca suprafața acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC ; Se admite pentru modernizarea dotarii cu încăperi sanitare a locuintelor , extinderea clădirii în partea posterioara cu o suprafața construita la sol de maxim 12 mp .
<u>Cea mai buna utilizare CMBU :</u>	Utilizare : construcție rezidentiala

Rezultatul evaluarii :

Valoarea de piata teren presupus liber cu suprafata de 64 mp	13 312 Euro
	67 525 lei
Metoda de calcul : Abordarea prin piata / Metoda comparatiilor directe	
Data evaluarii : 01.09.2025	
Curs BNR la data evaluarii : 1 Euro = 5,0725 lei	
Valoare de piata unitara : 208 Euro / mp sau 1055,08 lei / mp	

Valoarea de piata nu contine TVA

Calculul Valorii terenului conform cu Studiul de Piața – Grila Notarilor Publici 2025 a terenului cu suprafața de 64 mp .Terenul situat pe str . Rozelor este în Zona Imobiliara 2 – Zona Semicentrala- iar valoarea este de 400 lei /mp (pt terenuri cu suprafața mai mica de 1000 mp).

Valoarea terenului conform cu Grila Notarilor Publici 2025 :

- **64 mp x 400 lei / mp = 25 600 lei (echivalent a 5046,8 Euro)**

Curs BNR la 01.09. 2025 : 1 Euro = 5,0725 lei

Ing. Stupar Emma Daniela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare (EPI)
Membru Titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Legitimatia nr. 18426
Telefon: 0728 209 178, 0722 708 163
E-mail: stuparemma@gmail.com
www.evaluaretransilvania.ro

Semnatura si stampila evaluator

Data emiterii raportului de evaluare : 02.09.2025

Toate valorile sunt calculate in valoare constanta a monedei nationale la data evaluarii, 01. 09.2025 si nu au in vedere cheltuieli sau taxe implicate de contractul dintre partile interesate de negocierea proprietatii.

Valoarea de piata estimata este valabila in conditiile in care toate ipotezele speciale si generale enuntate in prezentul raport sunt indeplinite iar daca una singura se dovedeste a nu fi valabila atunci valoarea de piata estimata este invalidata.

I.2 Cuprins

Cap .I *Introducere*

- I.1** Sinteza raportului
- I.2** Cuprins
- I.3** Certificarea evaluatorului

Cap. II *Termenii de referinta ai evaluarii*

- II.1** Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- II.2** Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- II.3** Scopul evaluarii
- II.4** Identificarea proprietatii imobiliare subiect .Drepturi de proprietate evaluate
- II.5** Tipul valorii
- II.6** Data evaluarii
- II.7** Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
- II.8** Natura si sursa informatiilor
- II.9** Ipoteze si ipoteze speciale
- II.10** Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare
- II.11** Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- II.12** Moneda valorii definite . Modalitati de plata

Cap . III *Prezentarea datelor*

- III.1** Descrierea situatiei juridice
- III.2** Date despre aria de piata , oras , vecinatati , localizare
- III.3** Descrierea terenului
- III.4** Descrierea constructiilor si amenajarilor

Cap. IV *Analiza pietei :Analiza cererii , analiza ofertei si analiza echilibrului*

Cap .V *Analiza celei mai bune utilizari*

- V.1** Cea mai buna utilizare a terenului liber

V.2 Cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Cap.VI *Evaluarea terenului*

VI.1 Abordarea prin piata .Comparatia directa

Cap. VII *Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii*

Anexe:

1. extrasul de carte funciara cu nr. 135538 Baia Mare/ nr. Cerere 80599 / 02.12.2024
2. certificat de urbanism nr. 87 din 05.02.2025 ;
3. HCL 261/2025 ;
4. Anexa 1 la HCL 261/2025
5. fotografii ale proprietatii de evaluat ;
6. detalii anunturi si fotografii proprietati imobiliare comparabile .



I.3. Certificarea evaluatorului

Subsemnata ing. Stupar Emma Daniela, membru titular – evaluator proprietati imobiliare (EPI) al ANEVAR , posesor al legitimatiei nr. 18426 prin prezenta, certific, cu buna credinta, faptul ca declaratiile, analizele ,opiniile , rationamentele si concluziile cuprinse si sustinute in acest raport de evaluare sunt adevarate , corecte si sunt conforme Standardelor Generale de Evaluare elaborate de ANEVAR / 2025 si in particular SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) ,prezentul raport de evaluare fiind intocmit fara nici o derogare de la Standardele de evaluare ANEVAR.

Raportul de evaluare este intocmit in mod obiectiv iar **valoarea de piata** estimata nu este din perspectiva aceasta nici subevaluata, nici supraevaluata . Concluzia asupra valorii ,estimata in cadrul raportului de evaluare este independenta de orice presiune . **Certific prin aceasta ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare si nu sunt partinitoare fata de vreuna din partile implicate.**

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa avantajeze /dezavantajeze clientul , beneficiarul , destinatarul raportului sau oricare alta persoana.

Estimarile ,rationamentele aplicate si concluziile asupra valorii se bazeaza pe informatii si date considerate de mine a fi corecte si reale (preturile la care s-au tranzactionat sau se tranzactioneaza la data evaluarii pe piata proprietati similare ori identice , ofertele curente de pe piata imobiliara , cursul de referinta BNR de la data evaluarii) precum si pe concluziile inspectiei efectuate la data de 27.08.2025.

Elaborand prezentul raport de evaluare imi asum responsabilitatea doar fata de client si utilizatorii desemnati si numai pentru scopul evaluarii mentionat : determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect la data evaluarii asa cum este definita ea in SEV 100 – *Cadrul General* , valoarea de piata la care se poate tranzactiona imobilul concesionat prin vanzare directa . Datele, informatiile si continutul acestui raport de evaluare fiind confidentiale, nu vor putea fi citate, publicate, tiparite in afara contextului, fara un acord preliminar dat in scris de evaluatorul care a semnat acest raport.

Raportul de evaluare va include pe pagina care comunica valoarea semnatura si stampila evaluatorului.

La data intocmirii acestui raport de evaluare, declar ca sunt membru titular ANEVAR, am indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, am incheiata polita de

asigurare de raspundere profesionala , am competenta necesara evaluarii acestui tip de proprietate imobiliare si cunosc aria geografica in care este amplasata proprietatea de evaluat.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 .

Ing. Stupar Emma Daniela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare (EPI)
Membru Titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Legitimatia nr. 18426
Telefon: 0728 209 178, 0722 708 163
E-mail: stuparemma@gmail.com
www.evaluaretransilvania.ro

Semnatura si stampila evaluator



cap. II TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Declar ca indeplinesc toate cerintele de calificare profesionala pentru intocmirea unui raport de evaluare coerent ,corect si nepartinitor elaborat in conformitate cu Standardele Generale de Evaluare ANEVAR si posed cunostintele si experienta pentru analiza drepturilor asupra proprietatii imobiliare subiect al acestui raport (arie geografica , localizare , categorii de proprietate si scop al evaluarii).

Fiind evaluator autorizat ,persoana fizica , membru al ANEVAR – Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania ,am incheiata polita de asigurare si de raspundere profesionala si pregatirea continua la zi confirmate de ANEVAR iar prezentul raport a fost intocmit respectand Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat .

De asemenea subliniez ca toate analizele , opiniile si concluziile prezentate in acest raport de evaluare sunt obiective si impartiale ,fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional . Mentionez ca nu am nici o legatura cu persoana / entitatea care a comandat evaluarea bunului imobil , subiect al acestui raport de evaluare si nu am nici un interes prezent sau viitor fata de bunul imobil evaluat .

Toate informatiile culese , analizele si prezentarile din prezentul raport de evaluare reflecta cele mai pertinente cunostinte in domeniul evaluarii imobiliare pe care le detin si nu am omis in mod deliberat nici o informatie care ar fi rezonabila , corecta si necesara in intocmirea acestui raport .

Toate etapele parcurse in realizarea acestui raport de evaluare au fost elaborate doar de mine, fara interventia sau asistenta profesionala din partea unui alt expert sau alt evaluator autorizat .

Ing. Stupar Emma Daniela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare (EPI)
Membru Titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Legitimatia nr. 18426
Telefon: 0728 209 178, 0722 708 163
E-mail: stuparemma@gmail.com
www.evaluaretransilvania.ro

Semnatura si stampila evaluator

II.2 Clientul si utilizatorii desemnati

Prezentul raport de evaluare este intocmit in urma Comenzii nr. 32 din 26.08.2025 incheiate intre PFA Stupar Alexandru Adrian si Primaria Baia Mare , CIF 3627692 , cu adresa in loc . Baia Mare , str . Ghe. Sincai nr. 37 , jud . Maramures , telefon 0262 213 824 ,in calitate de **client** si **beneficiar** .

Avand in vedere Standardele de Evaluare ANEVAR si Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat imi asum responsabilitatea numai fata de clientul mai sus mentionat care in acest caz este si destinatarul lucrarii de evaluare si numai pentru scopul evaluarii mentionat in prezentul raport de evaluare si anume estimarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare : teren in suprafata de 64 mp situat in intravilanul orasului Baia Mare , str . Rozelor nr.10 B , jud. Maramures , inscris in CF 135043, nr. Cadastral 135043 aflat in domeniul privat al municipiului Baia Mare, jud . Maramures cu CIF 3627692 . Terenul este concesionat conform Contractului de Concesiune nr. 447/3 din 29.11.2023 emis de Municipiul Baia Mare si notat in CF 135043 Baia Mare.

Nu exista alti utilizator desemnati in afara celor mentionati anterior care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare si fata de care sa imi asum vreo responsabilitate intocmind acest raport .

Prezentul raport de evaluare este confidential si nici o parte din acesta nu poate fi citata , reprodusa sau publicata fara acordul prealabil si obtinut in scris al evaluatorului autorizat . Acordul scris pentru publicare trebuie sa contina si specificarea contextului in care se vor reproduce parti din prezentul raport sau raportul de evaluare in integralitatea lui .

Persoana care primeste o copie a acestui raport nu devine utilizator desemnat , nu are drept de publicare ,citare sau reproducere partiala sau integrala a acestui raport de evaluare si nu este indreptatita la nici un fel de pretentie fata de evaluator .

II.3 Scopul evaluarii

Raportul de evaluare a fost intocmit in vederea informarii clientului asupra pretului cel mai probabil cu care poate fi vanduta , la data evaluarii , proprietatea imobiliara descrisa anterior . Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR , tipul valorii este adecvat scopului evaluarii si in acest caz valoarea determinata este valoarea de piata .

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenita in scris și in prealabil .

Valorile de piata estimate nu au voie să fie utilizate în alte evaluari sau scopuri iar daca sunt utilizate , valorile de piata nu sunt valabile .

II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate

Adresa : judetul Maramures , loc . Baia Mare , str . Rozelor nr.10 B .

Tip proprietate imobiliara : teren intravilan concesionat, ocupat de constructie anexa – locuinta P+M din caramida ,edificata in anul 2014.

Suprafata terenului evaluat : 64 mp

Acces :Terenul subiect nu are acces **direct** la stradă; accesul se realizează prin curtea imobilului principal.

Dreptul de proprietate supus evaluarii il constituie : teren intravilan in suprafata de 64 mp inscris in CF nr. 135043, nr. Cadastral nr. 135043 cota actuala 1/1 in favoarea domeniului privat al municipiului Baia Mare , judetul Maramures.

Sarcini : teren concesionat conform contractului de concesiune nr. 447/3 din 29.11.2023 în favoarea : Tatar Alexandru Florin și Tatar Raluca Delia , bun comun .

Construcții : locuinta P+M de caramida edificata în 2014 cu Sc =63,5 mp ,si suprafata mansarda 89,3 mp .Intabulare, drept de PROPRIETATE cota actuala 1/1 în favoarea Tatar Alexandru Florin și Tatar Raluca Delia , bun comun .

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară cu anexa 1 si Certificat de Urbanism din care s-au extras datele mai sus prezentate – anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară **nu este grevata de servituti . Terenul supus evaluarii se evalueaza ca fiind liber de sarcini .**

II.5 Tipul valorii

Avand in vedere scopul acestui raport de evaluare, informarea clientului asupra pretului cel mai probabil cu care proprietatea imobiliara subiect al acestui raport de evaluare poate fi vanduta , la data evaluarii , valoarea estimata este **valoarea de piata** asa cum este definita ea in *SEV 100 Cadrul general* :

Valoarea de piata = suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata 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 in cunostinta de cauza ,prudent si fara constrangere .

Valoarea de piata estimata si prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare este exprimata in moneda nationala RON si echivalentul in Euro la cursul de schimb al BNR la data evaluarii .

Valoarea de piata estimata nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale .

Valoarea de piata este valabila numai in cazul in care toate ipotezele generale si

ipotezele speciale prezentate in acest raport se mentin neschimbate .

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării , dar numai in cazul in care conditiile pietei (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, etc.) , situatia sociala , politica sau economica nu se modifica semnificativ .

II.6 Data evaluarii

Data evaluarii este **01.09.2025** si este definita conform Glosarului IVS 2023 ca fiind data la care se aplica (este valabila) concluzia asupra valorii . Inspectia activului imobiliar evaluat s-a efectuat la data de **27.08.2025**.

La baza acestui raport de evaluare au stat informatiile privind piata imobiliara corespunzatoare lunilor mai-august 2025 . Prezentul raport de evaluare este valabil strict la data evaluarii si cel mult o perioada limitata de timp ulterioara in care conditiile specifice pietei imobiliare descrise in raport s-au pastrat neschimbate .

II.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Inspectia activului imobiliar evaluat s-a efectuat la data de **27.08.2025**. Nu am avut limitari in a inspecta proprietatea supusa evaluarii.

Identificarea proprietatii s-a efectuat pe baza informatiilor si actelor puse la dispozitia mea de catre clientul si beneficiarul raportului de evaluare iar responsabilitatea asupra corectitudinii acestor informatii revine doar acestuia . Nu am efectuat masuratori ale proprietatii imobiliare supuse evaluarii iar suprafetele folosite in calcule sunt cele rezultate din actele puse la dispozitie de catre clientul si beneficiarul raportului de evaluare .

Mi s-au pus la dispozitie de catre beneficiarul prezentului raport de evaluare urmatoarele documente :

1.extrasul de carte funciara cu nr. 135043 Baia Mare / nr. Cerere 58029 /01.08.2025 cu anexa 1 la partea 1 ;

2.certificat de urbanism nr. 954 din 30.06.2025

Toate aceste documente sunt prezentate in copii in anexele acestui raport de evaluare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre destinatarul raportului de evaluare si au fost folosite fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare referitor la validitatea actelor . Efectuez raportul de evaluare presupunand ca toate informatiile de natura juridica prezentate sunt reale dar nu garantez veridicitatea lor .Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre beneficiarul /destinatarul raportului ori proprietarul activului imobiliar .

Am utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-am avut la dispozitie ,

existand posibilitatea ca si alte informatii sa fie disponibile la data evaluarii , informatii care nu mi-au fost accesibile la data intocmirii raportului de evaluare .

II.8 Natura si sursa informatiilor

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost :

- De la client : datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa , informatiile privind situatia juridica a proprietatii evaluate , istoric , transferul dreptului de proprietate ; (anexe prezentului raport de evaluare copii ale tuturor documentelor care mi-au fost puse la dispozitie).
- Informatiile culese de evaluatorul acestui raport de evaluare de pe piata imobiliara prin accesarea urmatoarelor web siteuri de anunturi imobiliare : olx.ro , publi24.ro , storia.ro , imobiliare.ro , romimo.ro.
- Informatii culese din discutiile cu agenti imobiliari precum si discutii cu vanzatorii de proprietati imobiliare similare / comparabile .
- Informatii culese personal de catre evaluator din teren prin efectuarea inspectiei proprietatii evaluate , inspectie care s-a desfasurat fara nici un fel de limitari si in prezenta unui reprezentant al proprietarului constructiilor edificate pe teren ;
- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare ANEVAR :
 - SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
 - SEV 102 – Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
 - Cursul de referinta al monedei nationale de pe www.bnr.ro .
 - Catalogul privind “ Costurile de reconstructie - costuri de inlocuire – Cladiri Rezidentiale “ -Corneliu Schiopu Editura IROVAL;
 - Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate ;
 - Bibliografia de specialitate ;

Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de incredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte .

II.9 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza întocmirii unui raport de evaluare stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale .

Ipoteze generale :

Conform Standardului de Evaluare -SEV101 – *Termenii de referinta ai evaluarii* , avem definitia ipotezelor generale : “ aspecte care sunt acceptate ca fapte , in mod rezonabil , in contextul evaluarii , fara a fi in mod specific documentate sau verificate . “

Valoarea de piata estimata in raportul de evaluare este obtinuta in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza iar daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata :

- estimarea valorii de piata se face in ipoteza ca terenul este liber , neocupat de constructii ;
- estimarea valorii de piata s-a facut in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini iar dreptul de proprietate va fi transferat integral in urma unei tranzactii in numerar ;
- in estimarea valorii nu s-au luat in calcul motivatii speciale ale cumparatorului sau vanzatorului , urmărindu-se obtinerea valorii de piata ;
- evaluatorul nu a facut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentatie topografică , certificat de urbanism); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta ;
- afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști , evaluatorul neavand competență in acest domeniu ;
- evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată ;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar sau client fiind limitata exclusiv la acestea ;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale ;
- selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia ;
- am presupus ca toate documentele care mi-au fost puse la dispozitie de catre client , beneficiar si /sau proprietar sunt valabile , credibile si nu am efectuat o verificare

suplimentara a acestora . Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea asupra veridicitatii actelor care i-au fost puse la dispozitie de catre beneficiar iar evaluarea se face considerandu-le valabile si conforme cu realitatea ;

- acest raport nu trebuie privit ca un audit de mediu ,ca o lucrare sau studiu topografic sau ca un raport detaliat al starii proprietatii astfel de informatii depasind sfera prezentului raport de evaluare si / sau calificarea evaluatorului ;
- se presupune ca proprietatea imobiliara este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane in afara cazului cand neconcordantele au fost expuse ,descrise si luate in considerare in prezentul raport ;
- se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale solului, subsolului ori a proprietatilor imobiliare invecinate care sa influenteze valoarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare ;
- identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul /drepturile de proprietate asupra bunului/bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va angaja raspunderea ;
- valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea de piata estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment ;
- situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări ,tipul si natura proprietatii de evaluat au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate .
- se presupune ca terenul nu este afectat de rețele edilitare aflate in proprietatea publica a orasului Baia Mare sau in administrarea operatorilor de servicii comunitare si utilitati publice si in consecinta poate fi vandut .

Ipoteze speciale :

Conform Standardului de Evaluare -SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii , avem definitia ipotezelor speciale . “ O **ipoteza speciala** este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la *data evaluarii* , fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie , la *data evaluarii* . “

In elaborarea prezentului raport de evaluare si determinarea valorii de piata a proprietatii evaluate nu s-au elaborat ipoteze speciale .

Evaluam terenul presupus liber si liber de sarcini sau servituti.

II.10 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare

Avand in vedere Standardele de Evaluare ANEVAR si Codul de Etica al profesiei de evaluator imi asum responsabilitatea numai fata de clientul mai sus mentionat si anume Primaria Baia Mare , care in acest caz este si destinatarul lucrarii de evaluare si numai pentru scopul evaluarii mentionat in prezentul raport de evaluare : determinarea valorii de piata a terenului cu suprafata de 9 mp , descris anterior .

Nu exista un utilizator desemnat , altul decat clientul care sa aiba acces la prezentul raport de evaluare si fata de care sa imi asum vreo responsabilitate intocmind acest raport .

Prezentul raport de evaluare este confidential si nici o parte din acesta nu poate fi citata , reprodusa sau publicata fara acordul prealabil si obtinut in scris al evaluatorului autorizat .

Acordul scris pentru publicare trebuie sa contina si specificarea contextului in care se vor reproduce parti din prezentul raport sau raportul de evaluare in integralitatea lui .

Orice persoana care primeste o copie a acestui raport nu devine utilizator desemnat , nu are drept de publicare ,citare sau reproducere partiala sau integrala a acestui raport de evaluare si nu este indreptatita la nici un fel de pretentie fata de evaluator .

Potrivit scopului prezentei evaluari , evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta , in afara cazului cand aceasta a fost convenita in scris , in prealabil .

II.11 Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare editia 2025 elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania si mai precis :

- SEV 100 -Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 -Raportare (IVS 103)
- SEV 230 -Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tinand cont de toate particularitatile proprietatii imobiliare evaluate , de scopul evaluarii , tipul valorii si ipotezele generale si speciale acceptate declar ca nu exista nici o deviere de la SEV in elaborarea acestui raport de evaluare .

II.12 Moneda valorii definite . Modalitati de plata

Valoarea de piata estimata si prezentata ca o opinie in prezentul raport este exprimata in Euro si echivalentul in moneda nationala RON la cursul de schimb BNR la data evaluarii , 01.09.2025

1 Euro = 5,0725 lei

Modalitatea de plata este considerata a fi facuta integral in numerar ,fara conditii de plata deosebite : rate , leasing .

Cap III . PREZENTAREA DATELOR

III. 1 Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate supus evaluarii il constituie : dreptul asupra unui teren intravilan in suprafata de 64 mp inscris in CF nr. 135043 Baia Mare , nr. Cadastral 135043 in cota actuala 1/1 in favoarea domeniului privat al orasului Baia Mare , judetul Maramures , CIF 3527692 .

Pe teren este edificata o locuinta P+M din caramida edificata în 2014 , proprietatea dlui Tatar Alexandru Florin și Tatar Raluca-Delia, bun comun .

Constructia edificata pe teren nu face obiectul acestui raport de evaluare , proprietatea imobiliara supusa evaluarii fiind terenul presupus liber .

Terenul este concesionat pe o durata de 10 ani conform contractului de concesiune nr. 447/3 din 29.11.2024

Evaluatorul a avut la dispozitie un extras de carte funciara cu anexa 1 si Certificat de Urbanism din care s-au extras datele mai sus prezentate – anexate prezentului raport și considerate parte integranta. Conform extrasului de carte funciara prezentat proprietatea imobiliară supusa evaluarii si anume terenul cu suprafata de 64 mp presupus liber , **nu este grevata de servituti .**

Nu imi asum responsabilitatea descrierii situatiei juridice a activului imobiliar evaluat si intocmesc raportul de evaluare presupunand ca actele de proprietate sunt valabile .

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in ipoteza ca dreptul de proprietate este absolut ,valabil , tranzactionabil si neafectat de sarcini.

Nu au fost identificate limitari legale ale dreptului de proprietate sau restrictii de utilizare a imobilului în documentele ce atesta dreptul de proprietate, puse la dispozitie de client și anexate raportului .

III.2 Date despre aria de piata ,oras , vecinatati si localizare

Baia Mare este municipiul resedinta al judetului Maramures , situat in vestul judetului si avand o populatie de cca 120 000 de locuitori la recensamantul din 2011 , in scadere cu 10 % fata de recensamantul din 2002.

Teritoriul administrativ insumeaza 23.573 ha din care 3.170 ha sunt terenuri agricole, 18.599 ha terenuri silvice (cu preponderenta paduri) si 1.804 ha constructii si alte destinatii .

Proprietatea imobiliara subiect al acestui raport de evaluare este situata central , pe str. Rozelor , intr-un cartier vechi , stabil in care predomina proprietatile rezidentiale de tip terenuri cu locuinte colective mici , de maxim P+4 etaje . Avantajul acestei locatii este ca sa afla intr-o zona relativ dens locuita , in proximitatea sa , la 800-1000 m ,fiind Centrul Nou al municipiului Baia Mare .

Cantitatea de terenuri similare disponibile in aria de piata studiata , la data evaluarii este extrem de limitata .

Aria de piata prin definitie reprezinta delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizarii a pietei pentru o anumita categorie de proprietati imobiliare , si anume , zona in care proprietati imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect , in mintea cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor .

Piata proprietatii imobiliare supusa evaluarii este piata terenurilor cu CMBU rezidentiale amplasate in cartiere stabile, centrale sau semicentrale .

Proprietatea imobiliara de evaluat, terenul cu suprafata de 64 mp inscris in CF 135043 Baia Mare, este situata central in loc . Baia Mare , in proximitatea Centrului Nou al municipiului . Zona in care este amplasat terenul supus evaluarii face parte din intravilanul localitatii Baia Mare, zona A de impozitare si zona 2 in Grila Notarilor Publici.

Amplasamentul este plan si are forma rectangulara , usor regulata .Are acces din strada Rozelor nr. 10 prin traversarea curtii in care este amplasat un imobil de locuinte colective .

Categoria de folosinta a terenului : curti -constructii , conform extrasului de carte funciara .

Destinatia zonei este stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate ,PUZ : 881/2016 « , aprobat prin HCL 380/2016 ; UTR L4a locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare P-P+2 niveluri.

Folosinta actuala : teren concesionat ocupat de constructie locuinta P+M de caramida

Zona de impozitare : zona A (cf. HCL 665/20.12.2018) Din punct de vedere al taxelor si impozitelor locale : nivelul taxelor locale nu influenteaza preferintele cumparatorilor neexistand in aria de piata analizata facilitati suplimentare sau taxe suplimentare comparativ cu alte localitati sau amplasamente in cadrul aceleiasi localitati .

Din punct de vedere economic : localitate / zona cu economie active.

III.3 Descrierea amplasamentului

Caracteristici fizice	
Date de identificare (CF/ CAD)	CF 135043/ CAD 135043 Baia Mare
Suprafata	64 mp
Forma	Rectangulara , usor neregulata.
Deschidere	Front : de cca 6 m Are deschidere in curtea interioara din spatele imobilului situat pe str. Rozelor nr. 10 .
Topografie	Plan .
Acces	Direct auto si pietonal din strada Rozelor 10 prin curtea interioara a imobilului . Terenul supus evaluarii este ocupat integral de o constructie P+M de caramida. .
Zona inundabila	Nu
Vecinatati	N: aleea de acces , garaj în aceeași S : proprietate rezidentiala V : proprietate rezidentiala E : locuinta colectiva și strada Rozelor
Categorie de folosinta	Curti Constructii
Utilitati edilitare	Apa-canalizare Curent electric Gaz metan
Imprejmuiri	Nu este cazul , fiind ocupat integral de constructie .
Constructii pe teren	teren concesionat ocupat de caa caramida P+M cu suprafata construita la sol de 63,5 mp
Zona de amplasare	Zona de amplasare a proprietății imobiliare supuse evaluării este considerată ca fiind o zonă de tip urban- rezidentiala din zona A a orasului Baia Mare , traficul auto fiind ridicat , poluarea fonică si gazoasa este ridicata. Nu exista terenuri libere in imediata vecinatate a amplasamentului analizat . Zona in cauza este predominant formata din proprietati cu functiuni rezidentiale fiind o zona centrala a orasului .

Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale. În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de alte proiecte cum ar fi lărgirea străzilor.

Teren și contaminări:

- nivel ridicat al zgomotului, prafului și gazelor emenate: trafic mediu -ridicat pe strada Rozelor ;
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- terenul se presupune ca prezintă condiții normale de sol conform construcțiilor învecinate, nefiind puse la dispoziție studii GEO referitoare la sol, nu s-au făcut investigații referitoare la stabilitatea terenului și a condițiilor de fundare.
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

III.4 Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul supus evaluarii este concesionat si ocupat de constructie : casa **de caramida cu regim de inaltime P+M , edificata in 2014 si cu $A_c = 63,5$ mp**

Avand in vedere scopul prezentului raport de evaluare , determinarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza terenului presupus liber .

Cap. IV Analiza pietei . Analiza cererii , analiza ofertei si analiza echilibrului

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact pentru a efectua tranzactii imobiliare. Participantii pe aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor si serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul ei este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente , numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie

influentate de tipul finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile la credite, etc;

- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara ‘cu banii jos’ iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau cerere in exces si nu echilibru.
- e) cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. De obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au format tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Context macro al pieței terenurilor în România (2025)

Piața terenurilor din România s-a menținut robustă în 2024, cu un volum de tranzacții estimat la aproximativ **450 milioane EUR**, similar cu anul anterior . Creșterea interesului pentru investiții rezidențiale a fost evidentă, reprezentând aproximativ **70% din totalul tranzacțiilor** ([Business ForumColliers Market Report](#).)

Investitorii au fost interesați de terenurile cu **autorizații de construire**(PUZ/PUD/permisibilitate), în timp ce loturile fără documentație urbanistică au înregistrat **ajustări de preț de până la 30–40%** .Majoritatea tranzacțiilor s-au concentrat în București și zona metropolitană (~80%), dar s-a observat o creștere a activității și în centre urbane regionale ([Colliers Market ReportRomania Insider](#).)

Context local – Baia Mare & zona de Nord-Vest

Piața imobiliară din nord-vestul României, inclusiv Baia Mare, s-a remarcat printr-o creștere moderată, susținută de cererea pentru locuințe moderne și terenuri pentru dezvoltare. Datele disponibile indică o **creștere medie a prețurilor pe terenuri cu aproximativ 6% anual**, în special în zonele cu infrastructură stabilă și potențial de dezvoltare [imobiliare.kw.com](#).

În acest context, evaluarea terenului în cauză va reflecta atât condițiile generale favorabile pieței rezidențiale, cât și particularitățile locale - accesul, utilitățile și potențialul de construire.

Concluzie :

- **Evoluție stabilă a pieței naționale:** piața terenurilor este robustă, volumele tranzacțiilor înregistrând valori constante (~450 mil. EUR în 2024) [Business ForumColliers Market Report](#).
- **Importanța autorizațiilor:** loturile cu avize urbanistice adecvate își păstrează valoarea, spre deosebire de loturile neautorizate (discount de până la 40%) [Colliers Market Report](#).
- **Creștere moderată în nord-vest (inclusiv Baia Mare):** ponderea rezidențială a crescut, cu prețuri pe teren în creștere estimată la circa 6% anual [imobiliare.kw.com](#).

Analiza pietei imobiliare	
1	Descrierea proprietatii imobiliare . CMBU a proprietatii supuse evaluarii .
2	Delimitarea pietei specifice . Aria de piata
3	Analiza cererii
4	Analiza ofertei competitive
5	Analiza echilibrului . Analiza interactiunii dintre cerere si oferta
6	Previziunea absorbtiei proprietatii in piata .

IV. Analiza pietei imobiliare	
<u>Definirea pietei si subpietei</u>	Piata proprietatilor imobiliare compuse din teren liber intravilan situate in mediul urban . Subpiata terenurilor intravilane din mediul urban situate in zona centrala a municipiului Baia Mare .
<u>Natura zonei (o zona este caracterizata printr-o utilizare omogena a terenului)</u>	Zona urbana cu utilizare mixta : rezidential- comercial si administrativ in care se gasesc predominant locuinte colective. Din punct de vedere edilitar: subzona locuintelor individuale si colective mici P- P+2 niveluri . Din punct de vedere economic: zona cu economie activa
<u>Oferta de terenuri similare</u>	Foarte mica
<u>Cererea de terenuri similare</u>	Mare

<u>Echilibrul pietei (raportul cerere/oferta)</u>	Cererea si oferta in dezechilibru in favoarea vanzatorilor , oferta fiind mai mica decat cererea pentru terenuri in aria de piata studiata .
<u>Preturi in aria de piata analizata pentru proprietati imobiliare similare</u>	Minim : 350 Euro / mp Maxim : 450 Euro / mp
<u>Marja de negociere</u>	3-5 %
<u>Chirii in zona pentru proprietati similare</u>	Minim : Nu este cazul Maxim : Nu este cazul
<u>Rate de capitalizare</u>	Nu se pot extrage din piata pentru ca terenurile din aria de piata studiata nu se inchiriaza
<u>Concluzii si tendinte privind piata proprietatii imobiliare evaluate</u>	piata activa cu tranzactii medii;
<u>Previziuni</u>	Se cunoaste ca piata imobiliara raspunde la doi stimuli : pe termen scurt la disponibilitatea si costul creditului iar pe termen lung la venituri si populatie . Pe segmentul de piata analizat , pe termen scurt cererea este influentata in sens pozitiv de raritatea proprietatilor imobiliare comparabile .

1. Descrierea proprietatii imobiliare . CMBU a proprietatii supuse evaluarii .

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluata este :

- **teren intravilan cu suprafata de 64 mp , situat in perimetrul intravilan al loc. Baia Mare , zona centrala a localitatii , str. Rozelor nr. 10 .**

- **utilizările potențiale ale proprietății sunt cele admise , conform Certificatului de Urbanism nr. 87 / 05.02.2025 anexat .**

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte,

s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

2. Delimitarea pietei specifice . Aria de piata

Segmentarea pietei se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat. Analiza pietei specifice presupune cercetarea condițiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. Pentru identificarea pietei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

Tipul proprietatii imobiliare: teren presupus liber, intravilan , cu CMBU rezidentiale ;

Aria pietei: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la terenuri intravilane , oferite spre vanzare in localitatea Baia Mare , la data evaluarii .

Aria pietei și aria competitivă pentru acest tip de proprietate este formată din proprietăți comparabile amplasate in aceeași zona cu proprietatea subiect si in zone considerate similare, cu caracteristici fizice si economice relativ egale, diferențele fiind în funcție de amplasarea in cadrul zonei a acestora, de suprafața, forma , topografie , front ,accesul la drum public si echiparea cu utilitati .

3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

- vizibilitatea , atractivitatea amplasamentului ;
- traficul pietonal si rutier ;
- existenta/inexistenta surselor de poluare ;
- reglementarile urbanistice locale ;
- tendintele economice care afecteaza puterea de cumparare a clientilor potentiali .

Terenurile intravilane din zona centrală a municipiului Baia Mare sunt în general căutate pentru dezvoltări rezidențiale, comerciale sau mixte, cu prioritate pentru loturi cu acces direct la stradă și utilități complete. Cererea pentru loturi foarte mici și cu acces indirect este extrem de redusă, acestea fiind în mod obișnuit achiziționate de proprietarii imobilelor învecinate pentru extinderi, amenajări de anexe sau completarea suprafeței de teren existentă. În cazul de față, cererea este **preponderent una derivată** (nu de la investitori din piața largă, ci de la concesionari sau vecini).

4. Analiza ofertei

La data evaluării, oferta din aria de piață analizată este limitată. Există trei terenuri comparabile disponibile la vânzare, toate situate în zona centrală, cu suprafețe mult mai mari (600–1000 mp), front la stradă și acces direct. Nu există oferte active pentru loturi de dimensiuni similare cu cel evaluat și cu caracteristici identice de acces. Aceasta indică **o lipsă de produse direct substituibile**, ceea ce face dificilă compararea strictă pe baza suprafeței.

5. Analiza echilibrului

Piața terenurilor centrale în Baia Mare prezintă o **cerere stabilă** pentru loturi standard (cu acces la stradă), însă segmentul de loturi foarte mici, cu acces indirect, este caracterizat prin **lichiditate scăzută**. Oferta limitată pentru astfel de proprietăți nu generează competiție între cumpărători, ceea ce menține prețurile la un nivel inferior celor practicate pentru terenurile construibile de dimensiuni normale din aceeași zonă. În practică, tranzacțiile pentru astfel de loturi se realizează la valori unitare ajustate negativ, reflectând atât limitările de acces, cât și utilizarea restrânsă.

Cererea privind inchirierea

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, nu exista cerere din punct de vedere al închirierii.

6. Previziunea absorbției proprietății în piața

Se estimează că proprietatea ar putea fi absorbită în piață într-o perioadă de **aproximativ 6–12 luni, în funcție de identificarea unui cumpărător interesat în mod direct de amplasament (vecin/concesionar)**. Segmentul de piață vizat este unul de nișă, ceea ce poate influența durata de tranzacționare.

Cap. V Analiza celei mai bune utilizari

V.1 Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare ANEVAR – GME 630 Evaluarea bunurilor imobile ,astfel :

utilizarea permisa legal , posibila din punct de vedere fizic si prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata , fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare .

Cea mai buna utilizare este un concept de piata prin care evaluatorul identifica cea mai competitiva si profitabila utilizare a proprietatii imobiliare. Este un studiu economic al al impactului fortelor pietii asupra proprietatii bazata pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii. Fezabilitatea este legata de profitul produs de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementul bugetului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este analizata in ambele situatii: - cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si cea mai buna utilizare a terenului construit .

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului construit este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.

CMBU a terenului sau amplasamentului considerat liber si disponibil pentru dezvoltare determina valoarea terenului .

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Testul permisibilitatii legale :

Avand in vedere aspectele urbanistice ale zonei , conform certificatului de urbanism anexat terenul este intravilan situat in zona stabilita prin PUG UTR L4a- locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare P-P+2 niveluri ; Prin prisma permisibilitatii legale se accepta constructii rezidentiale sau cu conditionari : functiuni comerciale sau servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC.

Testul posibilitatii fizice :

Posibilitatea fizica se refera la dimensiunile , forma , suprafata , structura proprietatii imobiliare ,accesibilitatea acesteia , riscul unor dezastre naturale (cutremur , inundatii) . Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare , apa , energie electrica , gaz metan) . De asemenea se ia in considerare ca utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata .

Prin prisma suprafetei terenului ,singura dezvoltare posibila a terenului este de constructie cu utilizare rezidentiala .

Testul fezabilitatii financiare :

Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar .

Utilizarile permise legal si posibile fizic ramase trebuie analizate mai departe pentru a determina daca sunt fezabile financiar . Fezabilitatea financiara poate fi determinata pe baza analizei de piata in doua moduri :

- poate fi indicata de activitatea pietei . Vanzarile recente de proprietati comparabile catre utilizatori finali indica fezabilitatea financiara recenta a utilizarii proprietatii subiect .
- poate fi cuantificata prin analiza financiara (analiza reziduala a terenului , analiza chiriei fezabile sau raportul cost – beneficiu) .

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR : Utilizarea curentă a unui activ non-financiar de către entitate este presupusă a fi cea mai bună și mai avantajoasă utilizare, cu excepția cazului în care factorii de pe piață sau alți factori sugerează că o utilizare diferită de către participanții de pe piață ar maximiza valoarea activului.

Teren presupus liber - CMBU				
Utilizare analizata	Permisibilă legal	Posibila fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Administrativ	Da-cu conditionari	Da	Nu	Nu
Comercial	Da-cu conditionari	Nu	Nu	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu

La data evaluarii , **utilizarea rezidentiala a terenului este cea mai buna utilizare** , ea fiind cea care indeplineste toate cele 4 criterii ale analizei CMBU : fiind permisa legal , posibila fizic , fezabila financiar si maxim productiva .

In consecinta proprietatile imobiliare selectate in determinarea valorii de piata a terenului

vor fi terenuri cu CMBU rezidentiala, amplasate in imediata vecinatate sau cartier cu proprietatea imobiliara de evaluat sau in cartiere similare , stabile, amplasate in centrul municipiului Baia Mare .

V.2 Cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Avand in vedere proprietatea de evaluat : teren presupus liber de constructii, cea mai buna utilizare a proprietatii construite nu face obiectul acestui raport .

VI. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUAREA TERENULUI

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor, fie cu destinatie curti-constructii, fie cu destinatie agricola, fie terenuri situate în extravilanul localitatilor se utilizeaza metoda comparatiei directe, apelandu-se la elemente de comparatie specifice fiecarei categorii de teren. Pentru terenurile intravilane curti-constructii, elementele de comparatie sunt: amplasamentul în cadrul localitatii, forma, dimensiunile, topografia locului, raportul între deschidere si adancime, distanta la retelele de transport, dotarea cu utilitati etc. Pentru terenurile cu destinatie agricola se utilizeaza elementele de comparatie cum ar fi: clasa de calitate, productivitatea, distanta fata de drumurile de acces principale etc.

Pentru terenurile extravilane din municipii si orase se utilizeaza valorile pe metru patrat de la comunele limitrofe adiacente terenurilor respective. Terenurile din zonele colinare (deal – munte) au grad de fertilitate scazut si nu pot fi lucrate cu mijloace mecanizate; de asemenea drumurile de acces la aceste terenuri sunt greu practicabile .În evaluarea terenurilor se mai tine seama de faptul ca anumite zone rurale au devenit atractive pentru investitii imobiliare (case de vacanta etc.)

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii : abordarea prin piata ,abordarea prin venit si abordarea prin cost . Acestea sunt :

- comparatia directa :- cea mai credibila metoda
- tehnici alternative : -extractia
 - alocarea (proportia)
- tehnicile capitalizarii venitului :
 - capitalizarea directa : tehnica reziduala a terenului
 - capitalizarea directa : capitalizarea rentei funciare ,
 - actualizarea : analiza parcelarii si dezvoltarii

VI.1 ABORDAREA PRIN PIATA – Metoda Comparatiilor Directe

Abordarea prin piata, cunoscuta si sub numele de **comparatia directa** sau **comparatia vanzarilor** este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii supusa evaluarii (denumita proprietate subiect) se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare identificate pe piata in urma analizei pietei (denumite proprietati comparabile) .

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ,atunci cand exista suficiente date recente ,cu informatii sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata .

Dar “ daca nu exista suficiente informatii disponibile depre tranzactii recente ,se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati comparabile disponibile pe piata , cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic .”- Standardele de evaluare Anevar-GME 630 -Evaluarea bunurilor imobile .

Analiza comparativa in cadrul abordarii prin piata se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect si care au impact asupra valorii acesteia din urma .

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile .

Premiza metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile proprietatilor competitive si comparabile . Elementele de comparatie includ : drepturi de proprietate , restrictii legale , conditii de finantare ,conditii de vanzare (motivatia) , conditii de piata (data vanzarii) ,localizarea , caracteristici fizice (dimensiune , forma , front , retea edilitara ,topografia) .

In procesul de comparatie sunt urmarite urmatoarele aspecte:

- localizarea este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor deoarece amplasamentele cu aceeasi zonare ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat corectiile necesare ;
- data tranzactiei/ofertei – daca preturile de vanzare s-au modificat rapid in ultimii ani, vanzarile selectate pentru comparatie trebuie sa fie cat mai apropiate ca data, de data evaluarii. Daca acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie sa extinda aria de analiza la o alta arie de piata, fapt ce determina o corectie pentru localizare ;
- dimensiunea este, in general, un element de comparatie mai putin important fata de data si localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltari au o marime optima a amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in exces scade accelerat;
- utilitati – costul dotarii amplasamentului cu utilitati este considerabil, fiind in relatie directa cu utilizarea amplasamentului si cu distanta fata de retelele de utilitati ;
- CMBU – cea mai buna utilizare adica nu se vor compara amplasamente care au cea mai

buna utilizare diferita .Conform GME 630 Evaluarea bunurilor imobile par.77-78 :

“ Este improprie realizarea de comparatii cu terenuri ce au CMBU diferita “ .

Am recurs la analiza unor proprietati imobiliare , comparabile cu cea supusa evaluarii, situate in zonele centrale ale localitatii Baia Mare, terenuri intravilane libere avand CMBU rezidentiala . Proprietatile imobiliare comparabile sunt terenuri intravilane amplasate in zonele centrale ale municipiului .

Sursele de informatii pentru proprietatile comparabile au fost obtinute din baza proprie de date, de la agentii imobiliare colaboratoare și din oferta din publicatiile locale sau a paginilor web cu anunturi imobiliare : olx.ro , stori.ro , publi24.ro , romimo.ro , imobiliare.ro

Elementele de comparatie folosite sunt dreptul de proprietate transmis , conditiile de piata , conditii de vanzare , conditiile de finantare ,localizarea, caracteristici fizice si economice .

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa aplicand corectii cantitative pe fiecare element de comparatie .

Proprietatile comparabile utilizate in analiza sunt prezentate mai jos :

	Criterii	Proprietatea de Evaluat	Proprietati comparabile		
	Elemente de comparatie		Comp. A	Comp. B	Comp. C
1	Pret unitar (Euro /mp)		357 Euro/mp	425 Euro/mp	300 Euro/mp
2	Tip comparabila	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
3	Drept de proprietate trans	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
4	Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata
5	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
6	Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
7	Adresa	Baia Mare	Baia Mare	Baia Mare ,	Baia Mare ,
	Localizare	Str. Rozelor central	Str. Oituz central	Str. Luceafarului similar	Str. Progresului similar
8	Zonare	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
9	Destinatia	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
	CMBU a terenului liber	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
10					
	Caracteristici fizice :				
11	Suprafata (mp)	64 mp	1500 mp	468 mp	569 mp
12	Front	6 m	Da >50 m	Da 15 m	Da 13.5 m
13	Forma	Rectangulara	Rectangulara	Rectangulara	rectangulara
14	Acces direct din drum put	Nu	Da	Da	Da
15	Utilitati	Apa -C , CE , Gaz	Apa-C , CE, Gaz	Apa-C , CE.Gaz	Apa-C , CE.Gaz
	distanta pana la utilitati	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
16	Influenta coltului	Nu	Nu	Nu	Nu
17	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
18	Constructie pe teren	Presupus liber	Nu	Nu	Nu

În grila datelor de piață am introdus criteriul de comparație : prețul unitar exprimat în Euro/mp ,pret de ofertă . Am efectuat următoarele corecții :

- Pentru tipul comparabilei am efectuat corecții deoarece operam cu prețuri de ofertă în loc de tranzacții . Pe piața terenurilor intravilane din localitățile urbane mici, terenuri cu coeficienți urbanistici certi și utilități edilitare, un procent de negociere
- de maxim 5 % este cel mai probabil a fi obținut . Am discutat telefonic cu fiecare dintre vânzătorii terenurilor folosite în analiza de piață și în grila de calcul și am aplicat fiecărei proprietăți comparabile marja de negociere admisă .
- Pentru dreptul de proprietate transmis – nu s-au făcut corecții, dreptul de proprietate fiind deplin pentru fiecare dintre proprietățile comparabile .
- Pentru condițiile de finanțare – nu s-au făcut corecții. Prețurile de ofertă discutate sunt valabile pentru plata integrală “cash” .
- Pentru condițiile de vânzare - nu s-au făcut corecții. Nu există motivații speciale ale vânzătorilor .
- Pentru condițiile pieței – nu s-au făcut corecții, toate ofertele sunt actuale .
- Pentru localizare :

Ajustările pt localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

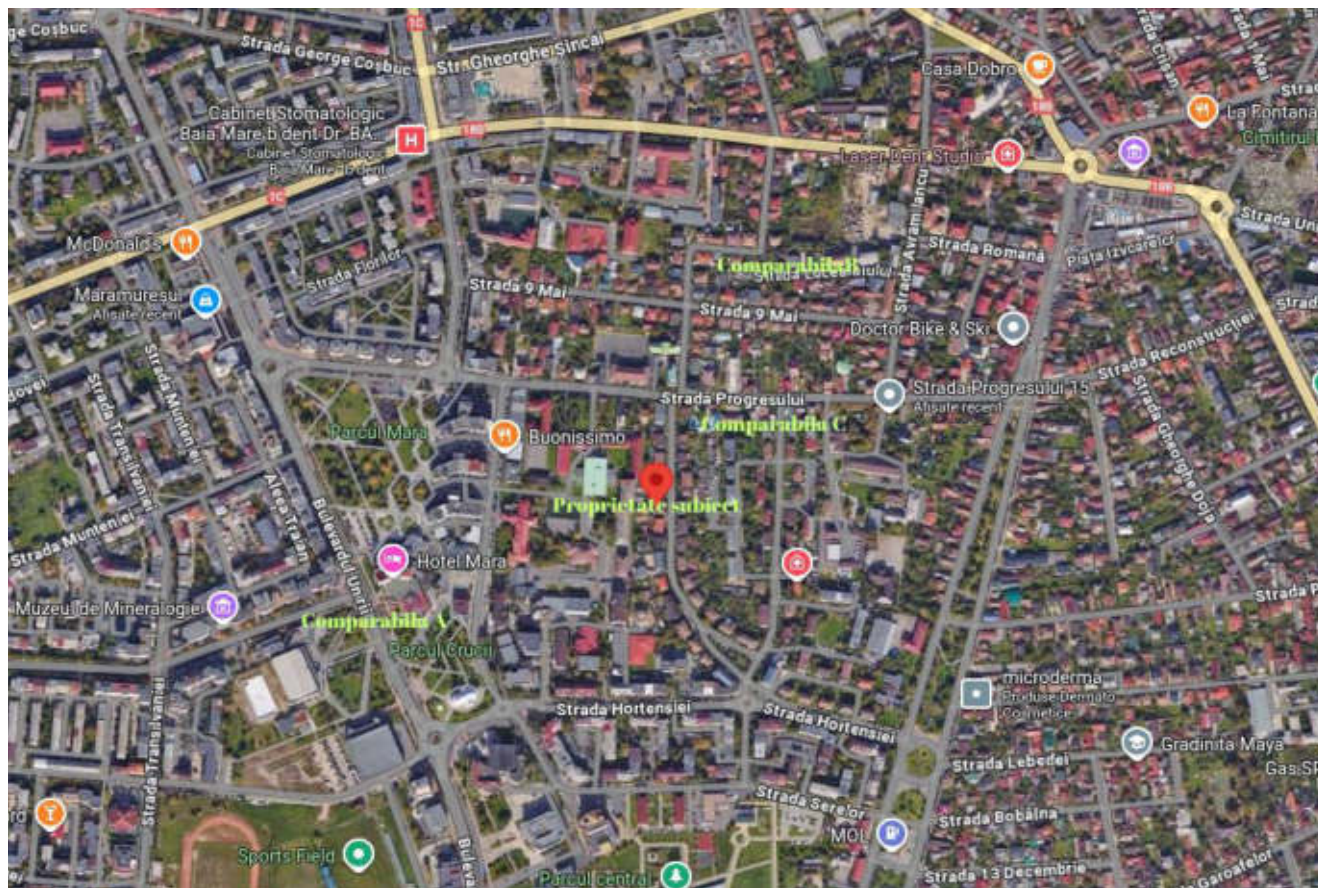
Proprietatea comparabilă A este situată într-o zonă centrală similară cu cea a proprietății subiect, însă beneficiază de un amplasament superior în cadrul acestei zone, respectiv poziționare mai apropiată de principalele artere comerciale, acces facil către mijloace de transport public și proximitate față de facilități urbane majore.

Pentru a reflecta diferența de atractivitate a amplasamentului și impactul asupra valorii de piață, s-a aplicat o corecție negativă de 5% asupra prețului comparabilei A, procent extras din analiza de piață .

- Accesul la terenul evaluat se realizează prin curtea unei proprietăți principale, nu direct dintr-o stradă asfaltată. Comparabilele utilizate în analiză dispun de acces direct din stradă asfaltată.

Conform datelor extrase din piață, diferența de preț între terenurile cu front stradal și cele cu acces prin servitute se situează între **22% și 25%**. În prezentul raport s-a aplicat o ajustare negativă de **-22%** pentru reflectarea acestei diferențe de atractivitate și funcționalitate.. (calculul se afla în anexe) .

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C	
Pret oferta (Euro / mp)		357		425		300	
Ajustare (oferta)		-5.00%	-17.85	-5.00%	-21.25	-5.00%	-15
Pret ajustat		339.15		403.75		285	
Corectii specifice tranzactiei							
Drept de proprietate transmis		Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		339.15		403.75		285	
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata		De piata	
Ajustare		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		339.15		403.75		285	
Conditii de vanzare	Independent	Independent		Independent		Independent	
Ajustare		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		339.15		403.75		285	
Conditii de piata	Data eval .	Data eval .		Data eval .		Data eval .	
Ajustare		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		339.15		403.75		285	
Corectii specifice proprietatii							
Localizare	Baia Mare Str.Rozelor 10 B	Baia Mare Str. Oituz		Baia Mare Str . Luceafarului		Baia Mare Str. Progresului	
		Similar		Similar		Similar	
Amplasare in cadrul zonei		Mai buna		Similar		Similar	
Ajustare		-5 %	-33.90	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		305.25		403.75		285	
Caracteristici fizice :							
Forma	Rectangulara	Rectangulara		Rectangulara		Rectangulara	
Ajustare		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		305.25		403.75		285.00	
Influenta coltului	Nu	Nu		Nu		Nu	
Ajustare		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		305.25		403.75		285.00	
Acces direct in drum public	Nu	Da		Da		Da	
Ajustare		-22.00%	-74.613	-22.00%	-88.825	-22.00%	-62.7
Pret ajustat		230.64		314.93		222.30	
Utilitati	Da -Toate	Da		Da		Da	
Ajustare		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		230.64		314.93		222.30	
Suprafata	64 mp	1500 mp		468 mp		569 mp	
Ajustare		0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat		230.64		314.93		222.30	
Utilitate functionala	extindere cladire	fara restrictii		fara restrictii		fara restrictii	
Ajustare		-5.00%	-16.9575	-5.00%	-20.1875	-5.00%	-14.25
Pret ajustat		213.68		294.74		208.05	
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		125.47		109.01		76.95	
Ajustare totala bruta procentuala (%)		32.00%		27.00%		27.00%	
Numar corectii		3		2		2	
Valoarea de piata unitara a terenului supus evaluarii : 208 Euro / mp							
Valoarea de piata a proprietatii subiect		13 312 Euro					



Localizare comparabile si proprietate subiect

- Din punct de vedere al topografiei toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect , avand topografie plana.
- Echiparea cu utilitati de la rețeaua publica este identica si nu necesita ajustari
- Am calculat la sfarsitul raportului ca analiza pieței indică faptul că, pentru terenuri construibile cu suprafețe cuprinse între 120 mp și 1000 mp, diferențele de preț unitar sunt ne semnificative. În cazul de față, după ajustarea celorlalte elemente de comparație, diferența rămasă este de cca. 1%, valoare ce se încadrează în marja normală de variație a prețurilor constatată în piață și nu justifică aplicarea unei ajustări pentru dimensiune.
- Comparabilele reprezintă loturi construibile independente (rezidențial), în timp ce terenul subiect (64 mp) este ocupat de o construcție rezidențială amplasată în spatele unei alte clădiri și are utilitate de anexă, fără opțiuni de dezvoltare autonomă (lipsă front, imposibilitate de edificare ca lot separat). Pentru a aduce comparabilele la nivelul subiectului, se aplică o ajustare moderată pentru „utilitate funcțională independentă” de

–5%, care reflectă diferența de atractivitate recunoscută de piață între un lot construibil independent și o anexă funcțională.

- Valoarea de piață pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corectii (corectia brută cea mai mică) și cel mai mic număr de corectii, având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea de piață rezultată pentru terenul cu suprafața de 64 mp obținută prin abordarea prin piață -metoda comparațiilor directe este :

Valoarea de piață estimată prin abordarea prin piață /metoda comparațiilor directe : teren intravilan cu suprafața 64 mp	13 312 Euro
	67 525 lei
Valoare de piață unitară	208 Euro / mp sau 982,28 lei / mp
Curs BNR la data evaluării 01.09.2025 : 1 Euro = 5,0725 lei	
Valoarea de piață nu conține TVA	

Ing. Stupar Emma Daniela

Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare (EPI)

Membru Titular al Asociatiei Nationale a Evaluatozilor Autorizati din Romania

Legitimatia nr. 18426

Telefon: 0728 209 178, 0722 708 163

E-mail: stuparemma@gmail.com

www.evaluaretransilvania.ro

Semnatura și stampila evaluator

Cap. VII Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății imobiliare subiect .

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări în scopul de a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate

au condus la judecati consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente si au fost obtinute din surse de incredere.

Adecvarea ,precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul formuleaza o concluzie finala ,clara si bine fundamentata a proprietatii subiect .

Adecvarea unei abordari este direct corelata cu tipul proprietatii . Pentru proprietatile imobiliare de tipul celei evaluate ,teren presupus liber de constructii , abordarea prin piata este recomandata ca fiind cea mai adecvata in cazul estimarii valorii de piata .

Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor folosite precum si in abordarile folosite . Precizia relativa a unei abordari in cadrul procesului de evaluare este sugerata si de numarul de proprietati comparabile , numarul de ajustari si cuantumul ajustarilor brute si nete .Abordarile aplicate in prezentul raport de evaluare au luat in considerare toate informatiile disponibile pe piata proprietatii de evaluat iar in cadrul abordarii prin piata / metoda comparatiei ,prin prisma numarului de comparabile utilizate , calitatea lor ,numarul de ajustari , opinez ca valoarea de piata obtinuta reprezinta pretul cel mai probabil obtenabil intr-o tranzactie obiectiva si nepartinitoare pentru proprietatea supusa evaluarii si in conditiile presupuse in prezentul raport , la data evaluarii .

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare s-a aplicat:

- abordarea prin piata , metoda comparatiilor directe ;

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea rezultatului evaluarii dar ambele trebuie analizate in corelatie cu cantitatea informatiilor . Cantitatea informatiilor analizate a fost suficienta astfel incat opinia asupra valorii sa fie indeajuns fundamentata .

În urma acestei analize, valoarea de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin piata-metoda comparatiilor directe .

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea de piata a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai-august 2025;
- valoarea de piata obtinuta nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost 1 Euro = 5,0725 lei , curs BNR la data evaluarii , 01.09.2025
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;

Luand in considerare cele de mai sus, evaluatorul estimeaza ca, la data de referinta a raportului de evaluare, 01.09.2025, proprietatea imobiliara supusa evaluarii are valoarea de piata de **13 312 Euro** sau **67 525 lei** , estimata prin abordarea prin piata / metoda comparatiilor directe .

Rezultatul evaluarii :

Valoarea de piata teren cu suprafata de 64 mp	13 312 Euro 67 525 Lei
Valoare de piata unitara (Euro / mp)	208 Euro / mp
Valoare de piata unitara (lei / mp)	1055,08 lei/mp
Valoarea de piata a fost determinata prin	Abordarea prin piata / Metoda comparatiilor directe

Valoarea de piata estimata nu contine T.V.A

Curs BNR la data evaluarii 01.09.2025 : 1 Euro = 5,0725 lei

Ing. Stupar Emma Daniela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare (EPI)
Membru Titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Legitimatia nr. 18426
Telefon: 0728 209 178, 0722 708 163
E-mail: stuparemma@gmail.com
www.evaluaretransilvania.ro

Semnatura si stampila evaluator

Valoarea de piata estimata este valabilă doar în condițiile respectării tuturor ipotezelor speciale si generale prezentate în acest raport .

Toate valorile sunt calculate in valoare constanta a monedei nationale la data de referinta a evaluarii si nu au in vedere cheltuieli sau taxe implicate de contractul dintre partile interesate de

Data emiterii raportului de evaluare : 02.09.2025

Fotografii ale proprietatii de evaluat

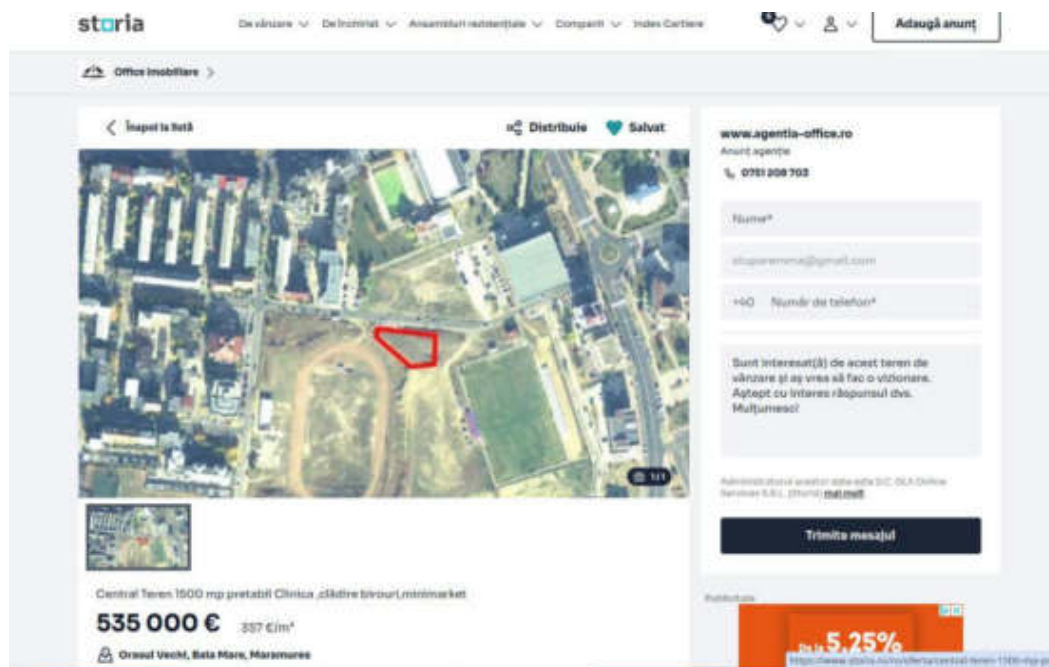
Acces din str Rozelor



Constructia edificata pe teren



Comparabila A – Abordarea prin piata – Metoda Comparatiilor Directe

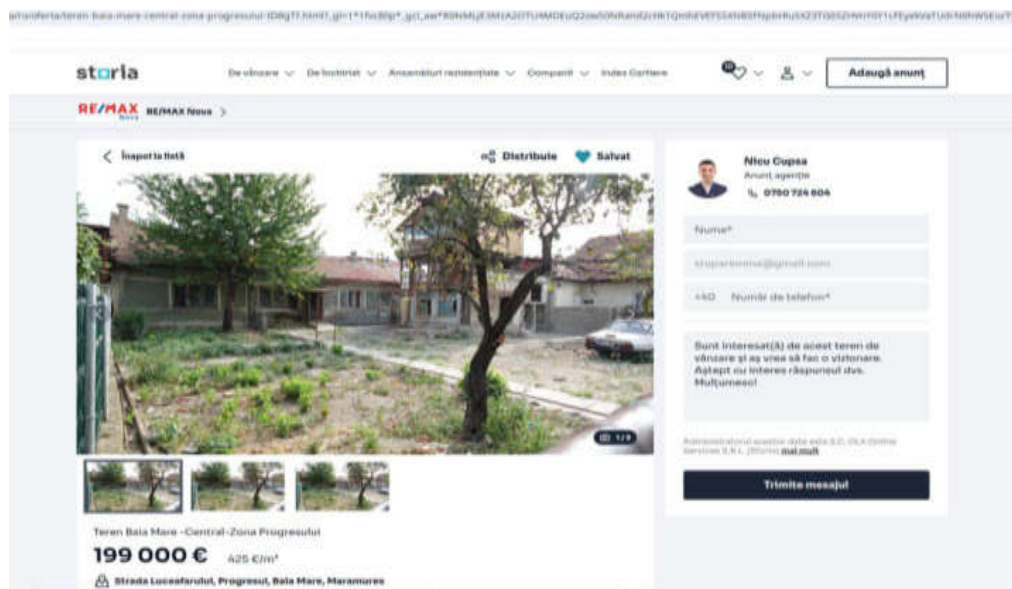


Teren intravilan, 1500 mp .Office Imobiliare va ofera in Exclusivitate un teren intravilan cu o suprafata de 1500 mp Terenul se află într-o poziție strategică în zona centrală langa Camera de comert si Sala Polivalenta Lascar Pana , oferind oportunități excelente de dezvoltare pentru investitori . Cu facilități importante în zonă, cum ar fi ,scoli ,gradinite, licee magazinele în proximitate,2 min de Parcul central ,terenul de atletism , mijloc de transport în comun , și accesul facil pentru autovehicule, acest teren este o alegere excelentă pentru investitori care caută să capitalizeze pe piața imobiliară din zona centrală .

Tel. 0751 208 703

<https://www.storia.ro/ro/oferta/central-teren-1500-mp-pretabil-clinica-cldire-birouri-minimarket-IDB4ey>

Comparabila B – Abordarea prin piata – Metoda Comparatiilor Directe



Oportunitate Unică în Centrul Orașului Baia Mare - Teren de 468 mp pe Strada Luceafărului
Preț: 199.000 Euro

RE/MAX Nova vă prezintă o oportunitate exclusivă de a achiziționa un teren intravilan de 468 mp situat în inima orașului Baia Mare, pe strada Luceafărului nr. 9, în zona Progresului. Aceasta este una dintre cele mai dorite locații din oraș, oferind toate facilitățile necesare pentru un stil de viață urban de calitate.

Accesibilitate: Terenul este situat în centrul orașului, cu acces rapid la principalele puncte de interes.

Vecinătăți: În imediata apropiere se găsesc școli, grădinițe, magazine, Policlinica Nr. 2, și multiple opțiuni de transport în comun.

Ideal pentru construcția unei locuințe, clinici medicale, azil de bătrâni sau clădiri de birouri.

Front Stradal: Amplasamentul oferă o vizibilitate excelentă și un acces facil.

Facilități: Utilitățile sunt disponibile în apropiere, gata să servească orice tip de dezvoltare.

Exclusivitate: Terenuri de această calitate și în această locație sunt rare pe piață, ceea ce face ca această ofertă să fie unică și de neratat.

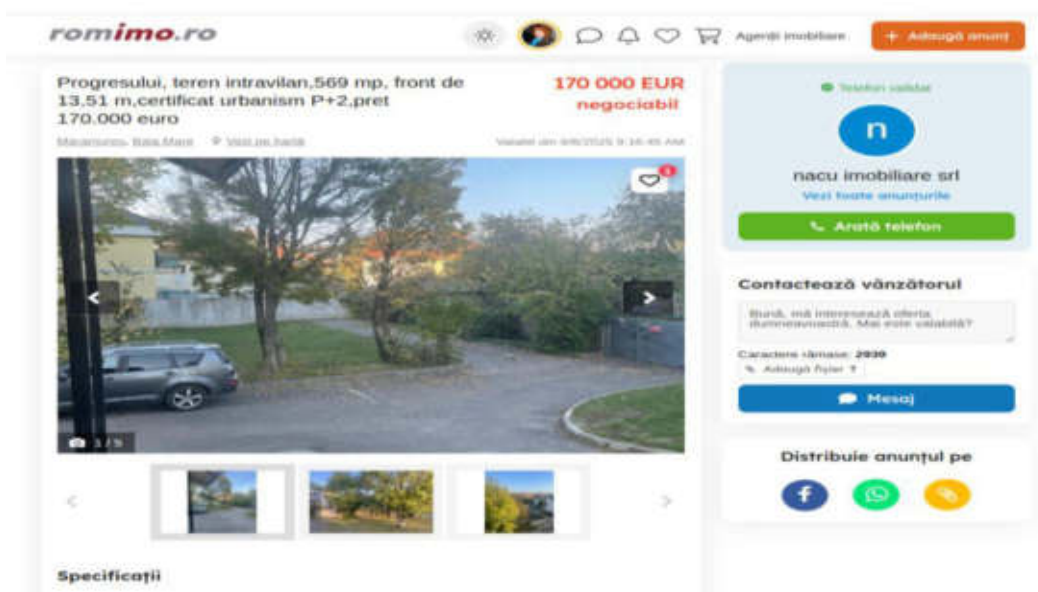
Telefon: 0750 724 604

Comparabila B – Abordarea prin piata – Metoda Comparatiilor Directe



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-baia-mare-central-zona-progresului-IDBgTf.html?_gl=1*1fvc80p*_gl_au*R0NMLjE3MzA2OTU4MDEuQ2owS0NRand2cHk1QmhEVEFSSXNBSFNpbHluSXZ3TG05ZHVnY0Y1cFEyekVaTUdrN0hWSEozTW9qLVJMZ19kMjZFBm5DdHpLZjRvaWdma2FBdkRMRUFMd193Y0I.*_gl_au*MTk4NzMwMzcwMy4xNzI3ODA2ODk0*_ga*NTM2MjM5MDYwLjE3Mjc4MDY4OTQ.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMzI5NjAwNS4yMDQuMS4xNzMzMjk2MDc0LjAuMC4w

Comparabila C – Abordarea prin piata – Metoda Comparatiilor Directe



Teren intravilan situat in centrul orasului Baia Mare, in imediata apropiere a Policlinicii nr. 2, parcela avind o forma dreptunghiulara cu laturi de 13,51 15,99* 37,5,avind acces auto, utilitati la strada-gaz, apa ,curent ,canalizare, certificat urbanism P+2,negociabil . Pret total 170 000 Euro (300 Euro / mp)

Telef . 0744153657

Comparabila C – Abordarea prin piata – Metoda Comparatiilor Directe



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/progresului-teren-intravilan-569-mp-front-de-13-51-m-certificat-urbanism-p-2-pret-400-euro-mp/0i8i809eh92i70g7di151h133dge4156.html>

Comparabila A- determinarea coeficientului de ajustare pentru absenta frontului la drum public



Exclusivitate Office Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 16 ari avand o deschidere de 26 ml pretabil constructie casa (certificat de urbanism) pe str . Sanatatii .

Toate utilitatile .

Ca si locatie terenul este amplasat intr-o locatie exclusivista usor accesibila

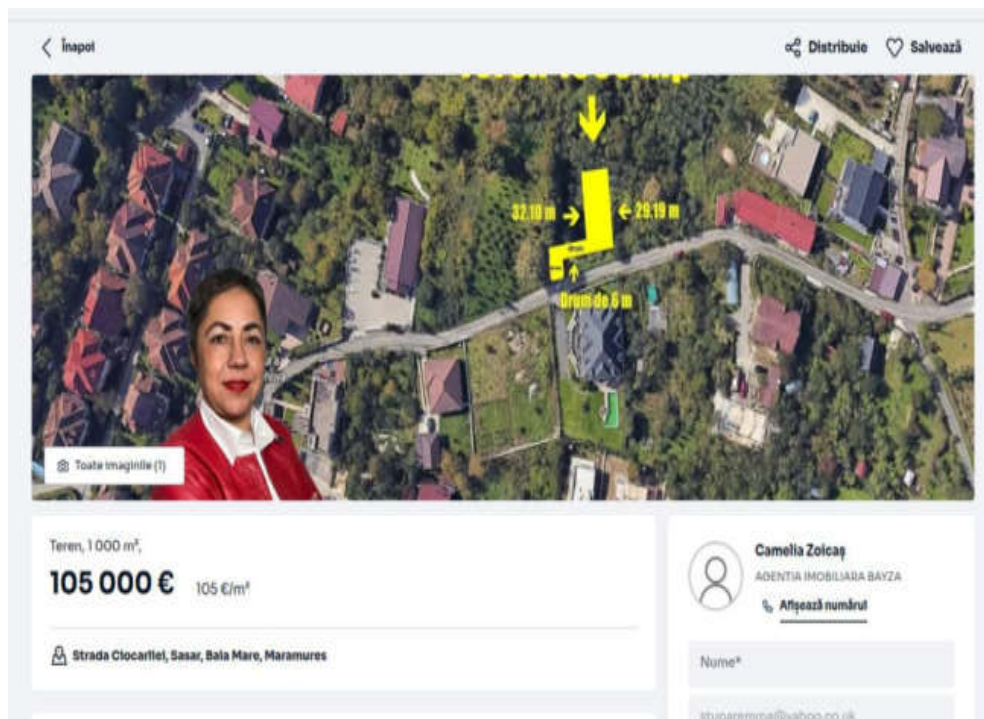
pret 15.000 euro/ar

pentru detalii si vizionare vă rugăm sa ne contactați telefonic la numărul de telefon 0751 208 708

Intră pe agentia-office.ro și descoperă cele mai recente oferte, actualizate zilnic.

https://www.storia.ro/ro/oferta/sanatatii-teren-intravilan-1600-mp-cu-deschidere-26-m-pretabil-casa-IDBkYt?_gl=1*1atz65p*_gcl_au*MTI3MDAyMDg0MC4xNzUxOTYyMjc4LjE0Mzk4MDQxMDYuMTc1NDgwMDQ2My4xNzU0ODAwNjIw*_ga*NTM2MjM5MDYwLjE3Mjc4MDY4OTQ.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTUxMDEwNjUkbzUyNSRnMSR0MTc1NTEwMjQ2OSRqNTIkbDAkaDA

Comparabila B- determinarea coeficientului de ajustare pentru absenta frontului la drum public



Imobiliare BAYZA Baia Mare va propune spre achizitie un teren intravilan in suprafata de 10 ari, situat în zona strazii Grigore Ureche într-un cartier rezidential linistit si in continua dezvoltare, ideal pentru constructia de case.

- Acces facil cu drum privat de acces.
- Utilitati (gaz, curent, apa, canal) la aproximativ 30 m de teren.
- Zona foarte buna, cu vecinatati de calitate.

Locatie:

Terenul are o pozitie excelenta, fiind retras fata de aglomeratie, dar usor accesibil pe strada Ciocarliei.

Pretabil constructii locuinte.

Tel. 0742 613 472

$$\text{Pret} = 10.500 \text{ euro/ar}$$

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-000-m-](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-000-m)

IDDB3J?_gl=1*17nu46w*_gcl*_au*MTI3MDAyMDg0MC4xNzUxOTYyMjcXJjE0Mzk4MDQxMDYuMTc1N
 DgwMDQ2My4xNzU0ODAwNjIw*_ga*NTM2MjM5MDYwLjE3Mjc4MDY4OTQ.*_ga_1XTP46N9VR*cZE
 3NTUxMDEwNjUkbzUyNSRnMSR0MTc1NTEwMjEyNSRqNjAkbDAkaDA.

Determinarea coeficientului de ajustare pentru absenta frontului la drumul public

Elemente de comparatie	Comp. A		Comp. B	
Pret oferta (Euro / mp)	150		105	
Ajustare (oferta)	-5.00%	-7.5	-5.00%	-5.25
Pret ajustat	142.5		99.75	
Corectii specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Deplin		Deplin	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat	142.5		99.75	
Conditii de finantare	De piata		De piata	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat	142.5		99.75	
Conditii de vanzare	Independent		Independent	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat	142.5		99.75	
Conditii de piata	Data eval .		Data eval .	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat	142.5		99.75	
Corectii specifice proprietatii				
Localizare	Baia Mare Str. Sanatatii Similar		Baia Mare Str .Ciocarliei Similar	
Ajustare	0%	0.00	0.00%	0
Pret ajustat	142.5		99.75	
Caracteristici fizice :				
Forma	Rectangulara		Rectangulara	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat	142.50		99.75	
Suprafata	1600 mp		1000 mp	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0
Pret ajustat	142.50		99.75	
Utilitati	Da		Da-la 30 m	
Ajustare	0.00%	0	10.00%	9.975
Pret ajustat	142.50		109.73	
Front direct in drum public	Da		Nu	
Diferenta este de 32,77 Euro /mp sau -22 % intre proprietatea cu front direct la strada si cea localizata in planul secund				

Comparabila 1 - Determinarea ajustarii de suprafata

The screenshot shows a real estate listing on the RE/MAX Romania website. The header includes the RE/MAX logo and navigation links for 'Proprietăți noi', 'Vânzare', 'Închiriere', 'Vreau să vând', and 'Agenții'. Below the header, the listing title is 'Teren intravilan 812mp Baia Mare / Strada Dumbravei'. A sub-header reads 'Teren Construcții, intravilan vanzare, in Maramures, Baia Mare, Vasile Alecsandri - vezi locația pe hartă'. The main image is an aerial view of a green plot of land, with a red rectangle highlighting the 812 mp area. To the right of the image, the price is listed as 'PREȚ DE VÂNZARE: 40.300 €' and '48.63 € / mp'. Below the price, it says 'Rate de la: 226 € /lună' and 'simulează credit'. A small map inset shows the location of the plot.

Teren intravilan de vânzare – Str. Dumbravei, Baia Mare
812 mp | Acces prin drum de servitute (cu cotă parte inclusă)
Utilități la doar 20 m

Detalii esențiale:

Suprafață: 812 mp – suficient pentru casă, grădină și spațiu verde

Acces legal pe drum de servitute – cu cotă parte

Utilitățile (apă, curent, gaz) sunt la doar 20 de metri distanță

Zonă în dezvoltare – investiție sigură în timp

Documentație la zi

Pentru detalii suplimentare sau programare la fața locului:

0751 094 509 – Daniel Andor, RE/MAX Terra

Pret cerut 50 Euro / mp

<https://www.remax.ro/anunt/166688/teren-intravilan-812mp-baia-mare-strada-dumbravei>

Comparabila 2 - Determinarea ajustarii de suprafata



Teren 120mp Baia Mare / Strada Granicerilor

Teren Construcții, Intravilan vanzare, in Maramures, Baia Mare, Hotvon - [vezi locația pe hartă](#)



Comparabila 2 - Determinarea ajustarii de suprafata

Agencia imobiliara RE/MAX Terra Baia Mare va ofera spre vanzare, cu un Comision 0% pentru cumparator , un teren intravilan in oras, cu acces la facilitati.

Suprafata sa de 120 mp cu front de 20 m la sosea ofera posibilitati variate de dezvoltare pentru activitati comerciale.

Vecinatatea cu arterele principale ale orasului si proximitatea fata de zonele de interes fac acest teren atractiv din punct de vedere strategic.

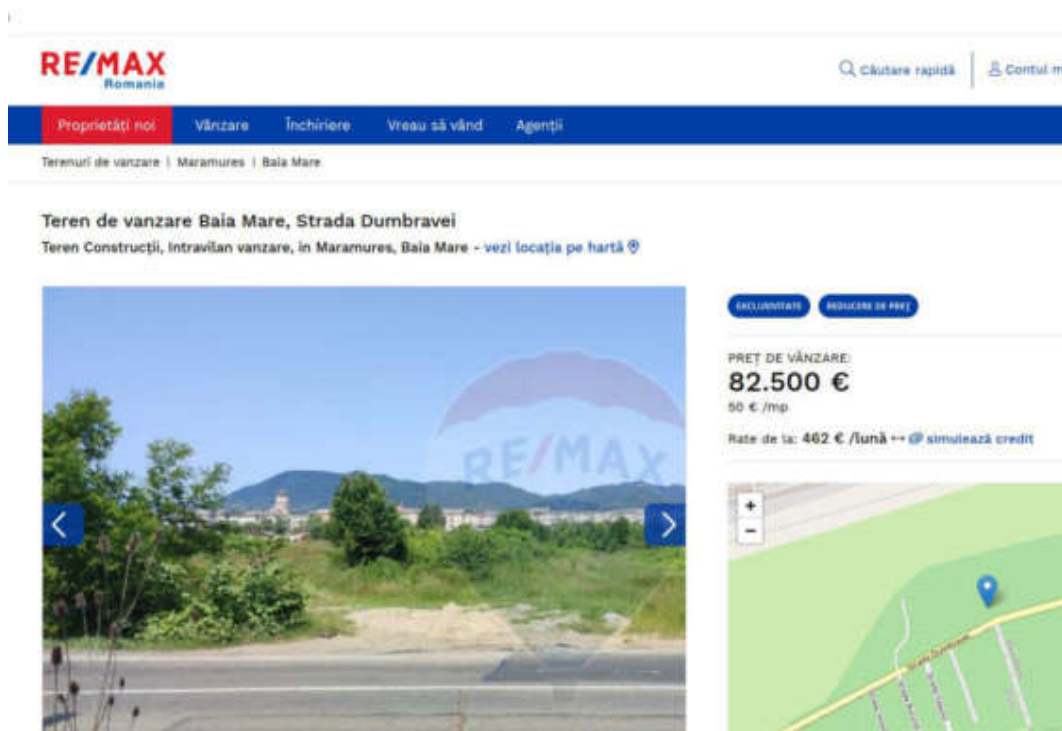
Este prevazut cu utilitati precum apa, canalizare, gaz si energie electrica ceea ce faciliteaza implementarea proiectelor.

Datorita pozitiei sale, acest teren reprezinta o oportunitate valoroasa pentru investitii deoarece se poate concesiona de la Primaria Baia Mare o suprafata similara.

Pret total 6000 Euro , 50 Euro/mp

<https://www.remax.ro/anunt/132112/teren-120mp-baia-mare-strada-granicerilor>

Comparabila 3 - Determinarea ajustarii de suprafata



Vă propunem spre vânzare un teren cu suprafața de 1.650 de metri pătrați, situat într-o zonă atractivă și în continuă dezvoltare, în apropierea Castelului Transilvania, pe strada Dumbrăvei. Proprietatea beneficiază de o poziție excelentă, având acces direct din drumul principal, ceea ce o face ideală atât pentru construcția unei locuințe, cât și pentru o investiție pe termen lung. Un alt avantaj important este existența utilităților chiar lângă teren, ceea ce facilitează racordarea rapidă la rețeaua de apă, canalizare, electricitate și gaz.

Prețul este de 4.999 euro/ar

COMISION 0% la cumpărător

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să mă contactați la numărul de telefon 0755 255 139 – Marius Goloman.

<https://www.remax.ro/anunt/165936/teren-de-vanzare-baia-mare-strada-dumbravei>

Elemente de comparatie	Comp. 2(subiect)		Comp. 1		Comp 3	
Pret oferta (Euro / mp)	50		50		50	
Ajustare (oferta)	-5.00%	-2.5	-5.00%	-2.5	-5%	-2.5
Pret ajustat	47.5		47.5		47.5	
Corectii specifice tranzactiei						
Drept de proprietate transmis	Deplin		Deplin			
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0	0%	0
Pret ajustat	47.5		47.5		47.5	
Conditii de finantare	De piata		De piata		De piata	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0	0%	0
Pret ajustat	47.5		47.5		47.5	
Conditii de vanzare	Independent		Independent		Independent	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0	0%	0
Pret ajustat	47.5		47.5		47.5	
Conditii de piata	Data eval .		Data eval .		Data eval .	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0	0%	0
Pret ajustat	47.5		47.5		47.5	
Corectii specifice proprietatii						
Localizare	Baia Mare Str. Granicerilor Mai Buna		Baia Mare Str .Dumbravei -		Baia Mare Str. Dumbravei -	
Ajustare	0%	0	5.00%	2.375	5%	2.375
Pret ajustat	47.5		49.9		49.9	
Caracteristici fizice :						
Forma	Rectangulara		Rectangulara		Rectangulara	
Ajustare	0.00%	0	0.00%	0	0%	0
Pret ajustat	47.5		49.9		49.9	
Utilitati pe teren	Da		La 30 m		Da	
Ajustare	0.00%	0	10.00%	4.75	0%	0
Pret ajustat	47.5		54.65		49.9	
Front la sosea	Da		Nu-servitute		Da	
Ajustare	0.00%	0	22.00%	10.45	0%	0
Pret ajustat	47.5		65.1		49.9	
Ajustari brute procentuale	0%		37 %		5 %	
Suprafata	120 mp		812 mp		1650 mp	

Analiza pieței în zona subiectului indică faptul că, pentru terenuri construibile cu suprafețe cuprinse între 120 mp și 1650 mp, diferențele de preț unitar sunt nesemnificative. În cazul de față, după ajustarea celorlalte elemente de comparație, diferența rămasă între proprietatea 2 tratată ca subiect și proprietatea 3 cea mai similară cu subiectul, este de cca. 1%, valoare ce se încadrează în marja normală de variație a prețurilor constatată în piață și nu justifică aplicarea unei ajustări pentru dimensiune.

ANEXA NR.1		FONDUL MOBILAR JUDEȚ BĂRĂNIE																				
		Valoarea înregistrată pe 01.01.2015																				
NR. CRT.	CIRCUMSCRIPȚIE JUDEȚĂREASCĂ	LOCALITATE (Județul MOBILAR)	An			VALORI										Teren extravilan						
			An 01 (mii) < 40	An 02 (mii) 40 - 70	An 03 (mii) > 70	Teren intravilan			Construcții							Zona limitată cu intravilan și terenuri pentru construcții până la 5.000 mp	Agricultură	Industria	Liniile de comunicații	Pondere		
						Pentru construcții până la 1.000 mp	Pentru construcții cuprinse între 1.000-2.500 mp	Pentru construcții peste 2.500 mp	Pentru construcții de tipul de construcții	Cămin, clădire, anexă	Cămin, clădire, anexă	Cămin, clădire, anexă	Cămin, clădire, anexă	Cămin, clădire, anexă	Cămin, clădire, anexă						Cămin, clădire, anexă	Cămin, clădire, anexă
ORDINE LOCALITĂȚI																						
1	BĂRĂNIE	BĂRĂNIE - ZONA 1 - Centrală - Sanitară	5.000	4.500	4.000	500	350	200		900	4.500	5.500	1.600	750	250	20,00	2,50	1,00	2,50	2,50		
		BĂRĂNIE - ZONA 2 - Sanitară - Cămin	4.500	4.000	3.500	400	350	200	50	900	3.000	4.000	1.600	700	250							
		BĂRĂNIE - ZONA 3 - Periferică - Industrială Logistică	3.500	3.200	3.200	200	150	110	50	900	2.500	4.000	1.600	650	250							
		Cartierul aparținând Băii Mări: Băi, Păcuri, Păcuri, Valea Băii și Valea Mării	1.600	1.500	1.500	80	60	20	5	800	1.500	2.000	1.100	600	250							
2	BĂRĂNIE	BĂRĂNIE - ZONA 4 - Periferică - Industrială Logistică	1.600	1.500	1.500	70	50	10	5	900	1.500	2.000	1.200	600	250	7,00	2,50	1,00	2,50	2,00		
		Loc. aparținând orașului Băii Mări: Băi, Păcuri, Păcuri, Valea Băii și Valea Mării	1.300	1.200	1.200	40	20	10	5	600	1.100	1.500	900	450	150							
		BĂRĂNIE - ZONA 5 - Periferică - Industrială Logistică	1.600	1.500	1.500	60	50	10	5	900	1.500	2.000	1.200	600	250	5,00	2,50	1,00	2,50	2,00		
		Loc. aparținând orașului Băii Mări: Băi, Păcuri, Păcuri, Valea Băii și Valea Mării	1.300	1.200	1.200	40	20	10	5	600	1.100	1.500	900	450	150							
		BĂRĂNIE - ZONA 6 - Periferică - Industrială Logistică	1.600	1.500	1.500	60	30	10	5	800	1.500	2.000	1.100	600	250	5,00	2,50	1,00	2,50	2,00		
		Loc. aparținând orașului Băii Mări: Băi, Păcuri, Păcuri, Valea Băii și Valea Mării	1.300	1.200	1.200	40	20	10	5	600	1.100	1.500	900	450	150							
		BĂRĂNIE - ZONA 7 - Periferică - Industrială Logistică	1.600	1.500	1.500	70	40	20	5	900	1.500	2.000	1.200	600	250	10,00	2,50	1,00	2,50	2,00		
		Loc. aparținând orașului Băii Mări: Băi, Păcuri, Păcuri, Valea Băii și Valea Mării	1.300	1.200	1.200	30	20	10	5	600	1.100	1.500	900	450	150							
		BĂRĂNIE - ZONA 8 - Periferică - Industrială Logistică	1.600	1.500	1.500	60	30	10	5	800	1.500	2.000	1.100	600	250	5,00	2,50	1,00	2,50	2,00		
		Loc. aparținând orașului Băii Mări: Băi, Păcuri, Păcuri, Valea Băii și Valea Mării	1.300	1.200	1.200	30	20	10	5	600	1.100	1.500	900	450	150							