



EVAL CONSULTING SRL

Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 4/12

Tel/fax 0262 - 222069

RAPORT DE EVALUARE

Teren ocupat de cladire



Adresa	Baia Mare, str. Cuza Voda nr. 3A , jud.Maramures
Solicitant	MUNICIPIUL BAIA MARE
Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
Destinatar	MUNICIPIUL BAIA MARE

1.	EVALUATOR	SC PBS EVAL CONSULTING SRL
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / 2025
	Reprezentant - functie	ȘIMON GHEORGHE - Administrator
	Expert evaluator / Parafa	ȘIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025
	Adresa evaluatorului	• Sediul : Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramureș • Telefon: 0745.304.511 și 0262-222.069 • Email : simongheorghe55@gmail.com
2.	SOLICITANT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Baia Mare , str. Gheorghe Șincai nr. 37
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN intravilan ocupat de clădire, în suprafața de 53 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietății	• Baia Mare, str. Cuza Voda nr. 3A , jud.Maramures • Cod postal 430033
	Condiții limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate și de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	25.897 LEI echivalent 5.086 EUR
--	--

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare - cumparare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 05.12.2025 de catre evaluator autorizat Simon Gheorghe, membru titular ANEVAR. La inspectie nu s-au constatat modificari fata de documentele primite.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	05.12.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 5,0919 LEI valabil la data de 05.12.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAIA MARE – domeniu privat TEMEI CONTRACTUAL: Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 Extras CF nr. 127652 • teren intravilan in suprafata totala de 53 mp Accesul la proprietate se realizeaza direct din Cuza Voda nr. 3A Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 127652 nr. cadastral 127652 , cu suprafata totala de 53 mp - Hotararea nr. 372/2025 emisa de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	• Nu sunt.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Nu s-a prezentat Plan de amplasament si delimitare S-a prezentat Extras de carte funciara nr. 127652 si Certificat de urbanism nr. 115/11.02.2025 Evaluatorul a tinut cont in evaluare de rostrictiile din CU
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan este ocupat de o cladire cu destinatia de spatiu comercial din Baia Mare , str. Cuza Voda nr. 3A.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii, ocupata de blocuri de locuinte cu si fara spatii comerciale la parter, Scoala gimnaziala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din Bd Decebal si str. Cuza Voda , asfaltate cu 2 si 1 banda pe sens • Feroviar: nu • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 banda pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: da , in zona sunt statii de autobuz, troleibuz
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona rezidentiala , ocupata de blocuri de locuinte cu si fara spatii comerciale la parter In zona se afla: • Unitati de invatamant: scoli gimnaziale si liceu • Unitati medicale: cabinete medicale, farmacii
	UTILITATI EDILITARE	• Retea urbana de energie electrica: existenta • Retea urbana de apa: existenta • Retea urbana de gaze: existenta • Retea urbana de canalizare: existenta • Retea urbana de telefonie: existenta

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Poluare: • Poluare fonică: medie • Poluare cu noxe auto: medie • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
AMBIENT	• Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona mediana a municipiului Bala Mare, zona rezidentiala
10. DATE TEREN	
DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 53 mp Vecinatati: - la N – blocuri de locuinte - la S – blocuri de locuinte - la E – blocuri de locuinte, Scoala gimnaziala - la V – blocuri de locuinte
DESCRIERE	Terenul are forma regulata si este ocupat de cladire spatiu comercial • Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale in zona. Accesul la teren se realizeaza din str. Cuza Voda, asfaltata.
RESTRICTII	• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de cladire spatiu comercial , in suprafata totala de 53 mp.
11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala • Delimitarea pietei: Zona rezidentiala
NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare rezidentiala • Din punct de vedere edilitar: zona in conservare • Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Centrala
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Medie , in crestere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	• In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in crestere pe acest segment, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor.
PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim: 70 EURO/mp • Maxim: 105 EURO/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	• Trend relativ ridicat al valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii. • Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2025	• SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100) • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) • SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) • SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103) • SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104) • SEV 105 – Metode de evaluare (IVS 105) • SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) • SEV 400 – Verificarea evaluarii • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	• Legislatia in vigoare

13.1. Procesul de evaluare

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

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

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

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

13.2. Evaluarea prin comparatia directa

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

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

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

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

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

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

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

SURSE DE INFORMARE

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

- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 2215 mp, pret 157.000 euro, in Baia Mare, str. D.Voda , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 892 mp, pret 92.500 euro, in Baia Mare, str. Victoriei - Prunului, asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: imobiliare.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 891 mp, pret 95.000 euro, in Baia Mare, zona Pronto , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 1095 mp, pret 93.000 euro, in Baia Mare, V.Borcutului, asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia.

**VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN
COMPARATIA DIRECTA**

**25.897 LEI
echivalent 5.086 EUR**

14. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

14.1 DEFINITII

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

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

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

14.2 IPOTEZE DE LUCRU

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

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

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

Ipoteze speciale:

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

14.3 ALTE PRECIZARI

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

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

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

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

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

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

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

Alte surse de informații:

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

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

17. RISCUL EVALUARII

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

18. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm ca raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2025 cu normele și cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobil, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

19. CERTIFICARE

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

1. Afirmările prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 05.12.2025.

2. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
3. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influența legată de părțile implicate.
4. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 și conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

20. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	25.897 LEI echivalent 5.086 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

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

Conform Studiu de piața - Grila Notari publici, terenul este în Zona 2 Semicentrală - Cartier, valoare 400 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, intravilan și pag. 19

Valoarea pentru 53 mp este de :

$53 \text{ mp} \times 400 \text{ lei/mp} = 21.200 \text{ lei echivalent } 4.163 \text{ euro}$

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

EVALUATOR AUTORIZAT

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



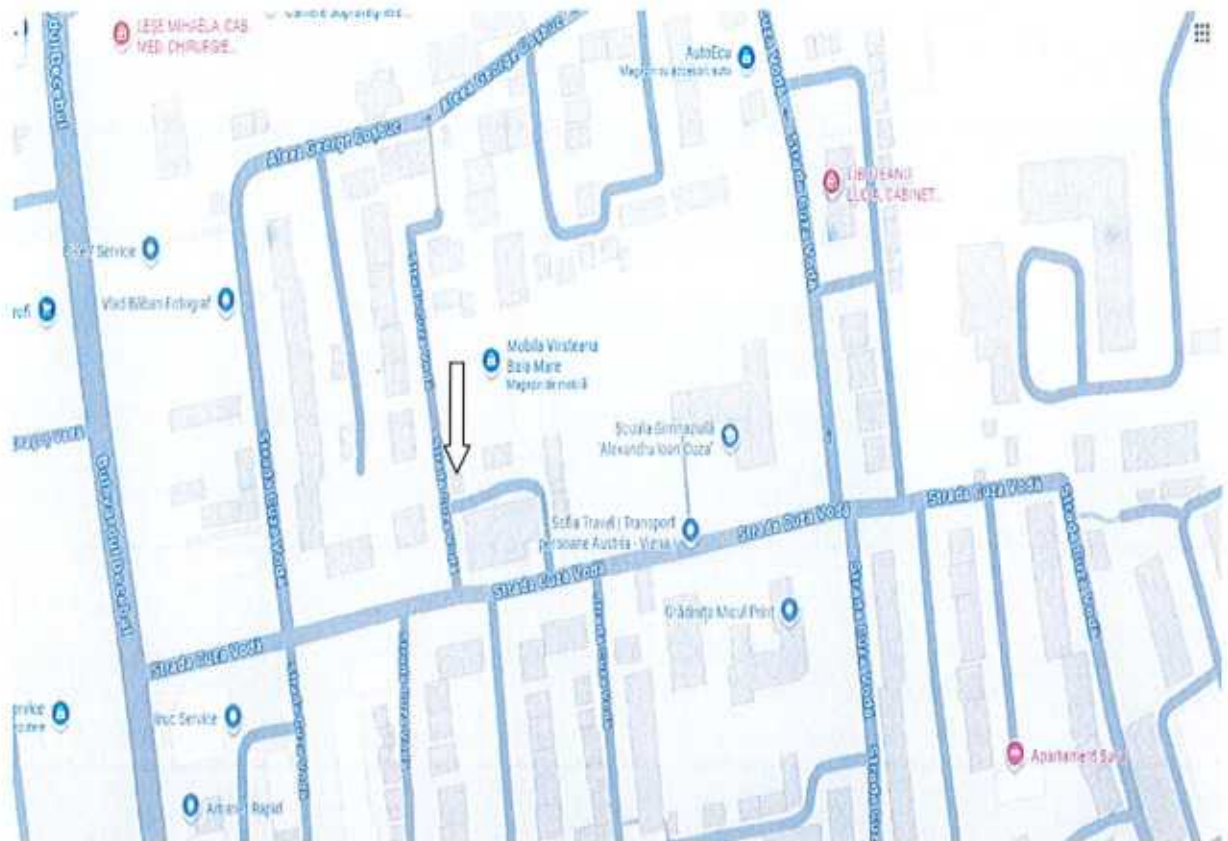
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR

21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

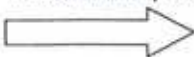


Harta zona amplasare:



Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.

Imobilul subiect



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



Nr. cadastral 127652

Imobilul subiect



Teren ocupat de constructie - Baia Mare str. Cuza Voda nr. 3A



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	53 m2	2.215 m2		892 m2		891 m2		1.095 m2	
Pret total (Euro)		157.000		92.500		95.000		93.000	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-10%	-7 €/mp	-10%	-10 €/mp	-10%	-11 €/mp	-10%	-8 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		84 €/mp		93 €/mp		96 €/mp		76 €/mp	
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral		integral		integral		integral	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		63,8 €/mp		93,3 €/mp		96,0 €/mp		76,4 €/mp	
Conditii de vanzare	la piata	la piata		la piata		la piata		la piata	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		63,8 €/mp		93,3 €/mp		96,0 €/mp		76,4 €/mp	
Conditii de finantare	cash	cash		cash		cash		cash	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		63,8 €/mp		93,3 €/mp		96,0 €/mp		76,4 €/mp	
Conditile pietei	decembrie 2025	decembrie 2025		decembrie 2025		decembrie 2025		decembrie 2025	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		63,8 €/mp		93,3 €/mp		96,0 €/mp		76,4 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, str. Cuza Voda nr. 3A	Baia Mare, str. D.Voda		Baia Mare, str. Victoriei - Prunului		Baia Mare, zona Pronto		Baia Mare, zona V.Borcutului	
ajustare	X	30%	19,1 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	20%	15,3 €/mp
Valoare ajustata		82,9 €/mp		93,3 €/mp		96,0 €/mp		91,7 €/mp	
Tipul drumului de acces	asfaltat	asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat	
ajustare	X	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		82,9 €/mp		93,3 €/mp		96,0 €/mp		91,7 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		82,9 €/mp		93,3 €/mp		96,0 €/mp		91,7 €/mp	
Tip teren / potential utilizare	intravilan/ constructii	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		82,9 €/mp		93,3 €/mp		96,0 €/mp		91,7 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		83 €/mp		93 €/mp		96 €/mp		92 €/mp	
Suprafata	53 m2	2.215		892		891		1.095	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		83		93		96		92	
Total ajustari		1		0		0		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		30%	19,14	0%	0,00	0%	0,00	20%	15,29
Comparabila aleasa - C								95,96	
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)								5.086	
Valoare de piata subiect (lei)								25.897	

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai slabe fata de subiect cu 30% la comp.A si cu 20% la comp.D, pentru situare in zona mai buna fata de subiect

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

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