



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



RAPORT DE EVALUARE

Teren



Adresa	Zona calea ferata, fn, jud.Maramures
Client	MUNICIPIUL BAIA MARE
Proprietar	PUSCAS GHEORGHE si PUSCAS FELICIA , S= 697 mp
Destinatar	MUNICIPIUL BAIA MARE

1.	EVALUATOR	SC PBS EVAL CONSULTING SRL
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / nr. 0140/2018
	Reprezentant - functia	SIMON GHEORGHE - Administrator
	Evaluator autorizat/ Parafa	SIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2018
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> • Sediul – Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12 • Telefon: 0745.504.511 • E-mail: pbsevalconsulting@gmail.com
2.	SOLICITANT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	<ul style="list-style-type: none"> • CIF 3627692 • Baia Mare , str. Gheorghe Șincai nr. 37 • Telefon: 0262213824 , fax 0262212332
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN – suprafata 697 mp
	Proprietar	PUSCAS GHEORGHE si PUSCAS FELICIA
	Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"> • Zona calea ferata, fn, jud.Maramures
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	<ul style="list-style-type: none"> • Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA RECOMANDATA A PROPRIETATII	100.368 LEI echivalent 21.572 EUR
--	--

Valoarea este fara TVA

- NOTA : 1. S-au efectuat calculele de evaluare cu suprafete noi , diminuate fata de suprafetele din raportul de evaluare initial , vor rezulta valori diferite fata de valorile initiale
2. Datele de referinta ale evaluarii raman cele din raportul de evaluare initial

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Expropriere
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 12.12.2018 de catre evaluator autorizat Şimon Gheorghe, membru titular ANEVAR
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	12.12.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,6528 LEI valabil la data de 12.12.2018
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR SI DOBANDIRE: PUSCAS GHEORGHE si PUSCAS FELICIA S-au pus la dispozitie Plan de amplasament si delimitare , cu nr. cadastral 125362 Accesul la proprietate se realizeaza din drum public Dreptul de proprietate: deplin.
	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	Faneata.
7.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica a municipiului Baia Mare , pasune.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> • Pietonal: din strada si prelungirea Dragos Voda spre calea ferata, din Bd Bucuresti spre calea ferata • Feroviar: Nu este cazul • Naval: Nu este cazul • Calitatea retelelor de transport: pamant • Accesul la mijloacele de transport in comun: departe.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> • Zona plana , pasune In zona se afla: <ul style="list-style-type: none"> • Terenuri libere • Unitati de invatamant: apropiere • Unitati medicale: apropiere • Unitati de cult: apropiere
	UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> • Retea urbana de energie electrica: la distanta • Retea urbana de apa: nu este • Retea urbana de gaze: nu este • Retea urbana de canalizare: nu este • Retea urbana de telefonie mobila : existenta
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Poluare: <ul style="list-style-type: none"> • Poluare fonică: nu este • Poluare cu noxe auto: nu este • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
	AMBIENT	• Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta – periferica a a municipiului Baia Mare.Nu are utilitati , doar drum de acces din pamant pana la limita cu Bd Independentei si Bd Bucuresti.Poluare fonica si noxe auto nu sunt. Ambient relativ civilizat.
8.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	• Suprafata teren 697 mp , acces din strada Dragos Voda , Bd Bucuresti , Bd Independentei
	DESCRIERE	Terenul are forma regulata si este delimitat de proprietatile adiacente fara gard Utilitati: nu are.La data inspectiei terenul era liber.
RESTRICTII		• Utilizare – constructie drum
9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI	• Piata terenurilor libere

SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitarea pietei: zona adiacenta
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> • Zona cu dezvoltare industriala , servicii • Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare • Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Mica
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Mica
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	<ul style="list-style-type: none"> • In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in mica pe acest segment, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor.
PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: 12 EURO/mp • Maxim: 15 EURO/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> • Trend relativ constant 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 cea mai mare, 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 agricola.

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018	<ul style="list-style-type: none"> • SEV 100 – Cadrul general • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii • SEV 102 – Implementare • SEV 103 – Raportare • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare • SEV 400 – Verficarea evaluarii • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	<ul style="list-style-type: none"> • 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 aceeasi.

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.

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 extravilan 7.000 mp, pret 84.000 euro, in Baia Mare , Bd Independentei , spate la PISANO GRUP, zona de terenuri libere, drum pamant, fara utilitati .Sursa: OLX.
- pentru COMPARABILA B: teren extravilan 15.858 mp, pret 206.154 euro, in Baia Mare , spate la CETINA, drum betonat, fara utilitati.Sursa: OLX.
- pentru COMPARABILA C: teren extravilan 1.500mp, pret 22.500 euro, in Baia Mare, Bd Bucuresti, zona Cetina, drum betonat , fara utilitati.Sursa: OLX.
- pentru COMPARABILA D: teren extravilan 1.192 mp, pret 22.600 lei, in Baia Mare, zona str. D.Voda, langa linia CF, drum pamant , fara utilitati.Sursa: OLX.

Grila de comparatie pentru terenul supus evaluarii este prezentata in Anexe.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN COMPARATIA DIRECTA
--

40.992 LEI echivalent 8.810 EUR
--

14. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

14.1 DEFINITII

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 IPOTEZE DE LUCRU

La baza evaluării stau o serie de ipoteze de lucru, în concordanță cu care este exprimată opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipotezele de ordin general care stau la baza întocmirii rapoartelor de evaluare în cadrul SC PBS EVAL CONSULTING SRL. sunt:

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client / reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea este considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- b) Anexele fotocopyate și materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinată în cadrul lucrării de față se referă strict la proprietatea vizionată, ale cărei fotografii sunt anexate, fiind identificată în baza indicațiilor clientului. Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite client.
- c) Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- d) Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, detine toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- e) Se presupune că zona în care se află proprietatea imobiliară nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător. Având în vedere faptul că este obligatia proprietarului de a înlătura orice contaminare, evaluatorii recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înainte oricărei decizii. În acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată.
- f) Valorile estimate în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte scopuri, în afara celui de garantare credit, declarat anterior.
- g) Valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției 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 utilizării prezente în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă 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 intocmitiesi actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art. 77 1 alin (5) din Legeanr. **571/2003** privind **Codul Fiscal**, cu modificarile si completarile ulterioare.

14.3 ALTE PRECIZARI

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

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

- Scopul evaluarii;
- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren;
- Documente care sa ateste situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Schite si suprafetele proprietatii.

Alte surse de informatii:

- Date privind piata imobiliara;
- Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Bibliografie de specialitate.

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al societatii comerciale PBS EVAL CONSULTING SRL, al clientului si al utilizatorului.

17. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Declaram ca raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018 cu normele si cu metodologia de lucru recomandata de ANEVAR, si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

18. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita informatiilor si cunostintelor detinute, certificam că:

1. Afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 12.12.2018.
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 influenta legata de părțile implicate.
4. 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 favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia 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 2018 și conform cerintelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului/reprezentantului proprietarului, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

19. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VALOAREA RECOMANDATA	100.368 LEI echivalent 21.572 EUR
VALOAREA A FOST DETERMINATA PRIN	GRILA NOTARILOR PUBLICI

Valoarea este fara TVA

Calculul Valorii terenului folosind prevederile din Grila Notarilor Publici 2018

Suprafata teren 697 mp

Terenul este in Categoria C , valoare 144 lei/mp , pag. 9

Conform Grila pag. 5 calculul se face astfel : primii 1000 mp se calculeaza cu pretul din tabel
Urmatorii mp se calculeaza cu 10% din pretul din tabel

697 mp x 144 leimp = 100.368 lei **echivalent 21.572 euro**

EVALUATOR
SIMON GHEORGHE

membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM



Elaborat de **SC PBS EVAL CONSULTING SRL BAI A MARE**
Membru corporativ al ANEVAR



21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Harta zona amplasare



Drum de acces public



Teren



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata parcelei	697 m2	7.000 m2	15.858 m2	1.500 m2	1.192 m2
Pret total (Euro)		84.000	206.154	22.500	22.600
Tip tranzactie	X	oferta agentie	oferta agentie	oferta agentie	oferta agentie
negociere	X	-10% -1 €/mp	-10% -1 €/mp	-10% -2 €/mp	-10% -2 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		11 €/mp	12 €/mp	14 €/mp	17 €/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		10,8 €/mp	11,7 €/mp	13,5 €/mp	17,1 €/mp
Condiții de vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare	X	0% 0,0 €/mp	0% 0,00 €/mp	0% 0,00 €/mp	0% 0,00 €/mp
Valoare ajustata		10,8 €/mp	11,7 €/mp	13,5 €/mp	17,1 €/mp
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
ajustare	X	0% 0,0 €/mp	0% 0,00 €/mp	0% 0,00 €/mp	0% 0,00 €/mp
Valoare ajustata		10,8 €/mp	11,7 €/mp	13,5 €/mp	17,1 €/mp
Condițiile pietei	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018	decembrie 2018
ajustare	X	0% 0,0 €/mp	0% 0,00 €/mp	0% 0,00 €/mp	0% 0,00 €/mp
Valoare ajustata		10,8 €/mp	11,7 €/mp	13,5 €/mp	17,1 €/mp
Amplasare	Baia Mare, Prelung. str. D.Voda- calea ferata	Baia Mare , Bd Independentei , spate la PISANO	Baia Mare , spate la CETINA	Baia Mare, Bd Bucuresti, zona Cetina	Baia Mare, zona str. D.Voda, langa linia CF
ajustare	X	0% 0,0 €/mp	0% 0,00 €/mp	0% 0,00 €/mp	-10% -1,7 €/mp
Valoare ajustata		10,8 €/mp	11,7 €/mp	13,5 €/mp	15,4 €/mp
Tipul drumului de acces	pamant	pamant	betonat	betonat	pamant
ajustare	X	0% 0,00 €/mp	-10% -1,17 €/mp	-10% -1,35 €/mp	0% 0,00 €/mp
Valoare ajustata		10,8 €/mp	10,5 €/mp	12,2 €/mp	15,4 €/mp
Deschidere (ml)					
ajustare	X	0% 0,0 €/mp	0% 0,0 €/mp	0% 0,0 €/mp	0% 0,0 €/mp
Valoare ajustata		10,8 €/mp	10,5 €/mp	12,2 €/mp	15,4 €/mp
Tip teren / potential utilizare	intravilan /constructii	extravilan	extravilan	intravilan	extravilan
ajustare	X	5% 0,5 €/mp	5% 0,5 €/mp	0% 0,0 €/mp	5% 0,8 €/mp
Valoare ajustata		11,3 €/mp	11,1 €/mp	12,2 €/mp	16,1 €/mp
Utilitati	fara	similar	similar	similar	similar
ajustare	X	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp	0% 0 €/mp
Valoare ajustata		11 €/mp	11 €/mp	12 €/mp	16 €/mp
Suprafata	697 m2	7.000	15.858	1.500	1.192
ajustare	X	32% 3,6 €/mp	35% 3,9 €/mp	4% 0,5 €/mp	2% 0,3 €/mp
Valoare ajustata		15	15	13	16
Total ajustari		2	3	2	3
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		37% 4,17	50% 5,57	14% 1,84	17% 2,80
Comparabila aleasa - C					13
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)					8.810
Valoare de piata subiect (lei)					40.992

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

* S-au efectuat ajustari pentru amplasament cu -10% la comp D , situat in zona considerata mai buna pe piata decat subiectul

* S-au efectuat ajustari pentru tipul drumului de acces cu -10% la comp B si C , au drum de acces betonat

* S-au efectuat ajustari pentru teren extravilan cu -10% la toate cele 4 comparabile

* S-au efectuat ajustari pentru diferenta de suprafata in plus fata de proprietatea subiect, la toate cele 4 comparabile

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

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

OFERTE TERENURI

Comparabila A

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDbMgC0.html#19a8b038f7>


84 000 €

Contact prin Storie

 Baia Mare, judet Maramur
Vezi pe harta

Pe site din sep 2018

Anunturile utilizatoru

Raporteaza

Teren de vanzare

Baia Mare, judet Maramures | Adaugat La 11:31, 4 decembrie 2018, Numar anunt: 174043300

Îmi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de	Agentie	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	7 000 m²		

Vă propunem spre achiziție teren intravilan situat în spate la Pisano (B-dul Independentei) cu o suprafață de 70 ari cu doua drumuri de acces din b-dul Independenței.

Dispune de utilități (apă, gaz, curent trifazic), este întăbulat, acte la zi.

Preț 1200 Euro/ ar.

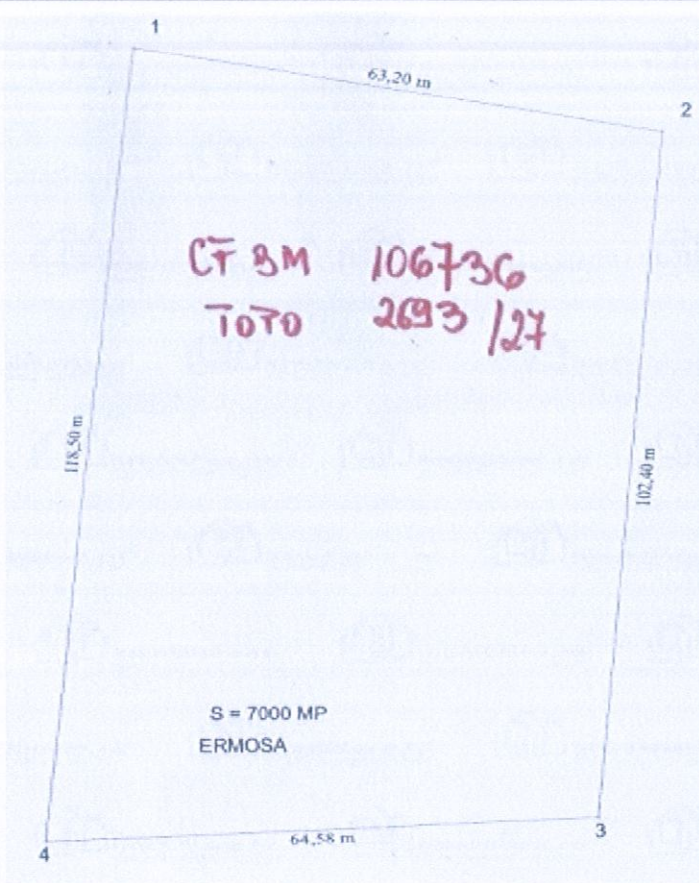
Pentru mai multe detalii, vizionări sau oferte, nu ezitați să ne contactați.

Contact:

Anunturi publicate de: Progressive Imobiliare

Anuntul [Teren de vanzare](#) este adaugat de pe Storia.ro.

12 euro/mp



OFERTE TERENURI

Comparabila B

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-cetina-1300-eur-ar-IDbOAJg.html#f29a5d77c5>


IMOPARK
ESTATE

206 154 €



Contact prin Stori

Oportunitate de investitie



Teren intravilan, zona Cetina, 1300 eur/ar

Baia Mare, judet Maramures Adaugat La 15:29, 29 noiembrie 2018, Numar anunt: 174597286

imi place 0 **Distribuie**


Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

 Baia Mare, judet Maramures
Vezi pe harta

Pe site din ian 2018

Anunturile utilizatorulu

Raporteaza

Ofert de **Agentie** Extravilan / intravilan **Extravilan**Suprafata utila **15 858 m²**

Teren intravilan in spate la Cetina, suprafata 15.858mp,3 parcele de 33.2 ari, 95.88 ari, 29.49 ari, pret vanzare 1300 eur/ar

Anunturi publicate de: Imopark Estate SRL

Anuntul [Teren intravilan, zona Cetina, 1300 eur/ar](#) este adaugat de pe Storia.ro.

OFERTE TERENURI Comparabila C

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-1500-mp-baia-mare-IDbIZPU.html#f29a5d77c5>

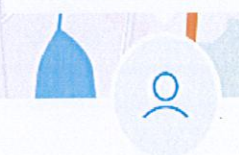


14 950 €

Contact prin Storie



Baia Mare, judet Maramur
Vezi pe harta



Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatoru

Raporteaza

Teren intravilan, 1500 mp, Baia Mare

Baia Mare, judet Maramures Adaugat La 11:49, 29 noiembrie 2018, Numar anunt: 167782286

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **1 500 m²**

Teren liber situat in intravilanul mun. Baia Mare, B-dul București.

Terenul este compus din parcelă de teren liber cu suprafață de 1500 mp, amplasată în intravilanul mun. Baia Mare, pe B-dul București, în zona fabricii Cetina, în zona interioară la aproximativ 140 m de bulevard, din dreptul magazinului Diego.

Teren plan de formă rectangular cu lățimea parcelei de 25 m și adâncimea de 60 m, parcelă orientată pe direcția SE-NV, acces din B-dul București prin curtea SC CETINA SRL.

Terenul se vinde in licitatie publica. (phx)

COMISION 0%

Anunturi publicate de: HomeLand

Anuntul [Teren intravilan, 1500 mp, Baia Mare](#) este adaugat de pe Storia.ro.

14,967 euro/mp

OFERTE TERENURI

Comparabila D

<https://www.olx.ro/oferta/id10169-teren-1-192-mp-baia-mare-ID9AJG3.html#0e614c5251>



ID:10169 Teren 1.192 mp - Baia Mare

Baia Mare, judet Maramures Adaugat La 17:04, 7 decembrie 2018, Numar anunt: 141742419

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de **Agentie** Extravilan / intravilan **Extravilan**

Suprafata utila **1 192 m²**

Telekom: **Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8**

Terenul este situat in zona fostei halde de steril din zona Dragos Voda. Limita sudica a terenului este reprezentata de calea ferata CFR Baia Mare-Satu Mare.

Terenul este plan, avand o forma regulata si deschidere la drumul de acces de pamant si piatra. Terenul nu este bransat la utilitati dar se regasesc in apropiere.

Categoria de folosinta a terenului este: pasune.

Se vinde prin licitatie publica.

18,96 euro/mp

22 600 lei

Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul IN

Contact prin Storie



Baia Mare, judet Maramures
Vezi pe harta

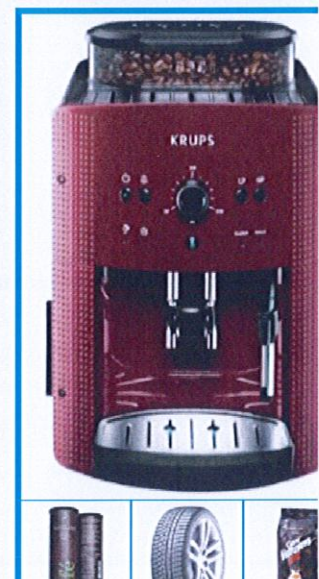


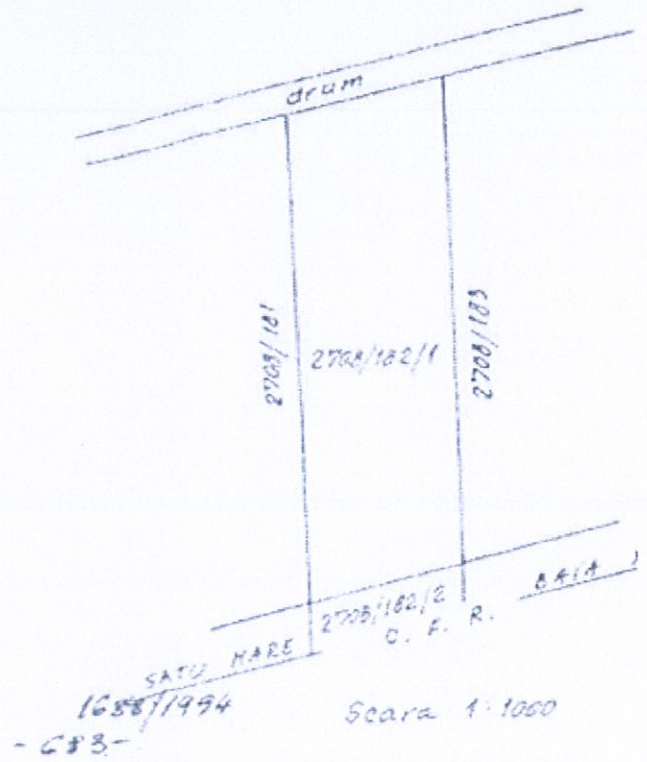
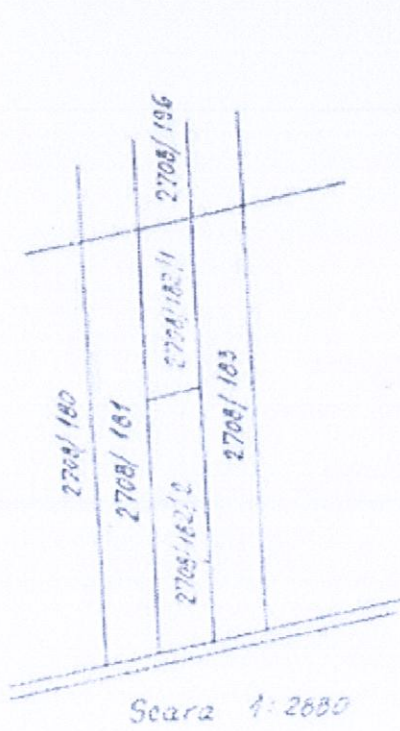
este online

Pe site din aug 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare
Adresa: Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr.	19782
Ziua	30
Luna	04
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei PUȘCAȘ GHEORGHE
Domiciliul Loc. Baia Mare,

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **19782** din data **30-04-2020**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidența OCPI MARAMURES cu numărul cadastral

1) **127534**, Loc. Baia Mare, Jud. Maramures, UAT Baia Mare, in suprafață măsurată de 1806 mp și suprafață din acte 1806 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MARAMURES la data: 05-05-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Maria Diaconu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr.cerere	19782
Ziua	30
Luna	04
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 127534 / UAT Baia Mare

TEREN intravilan

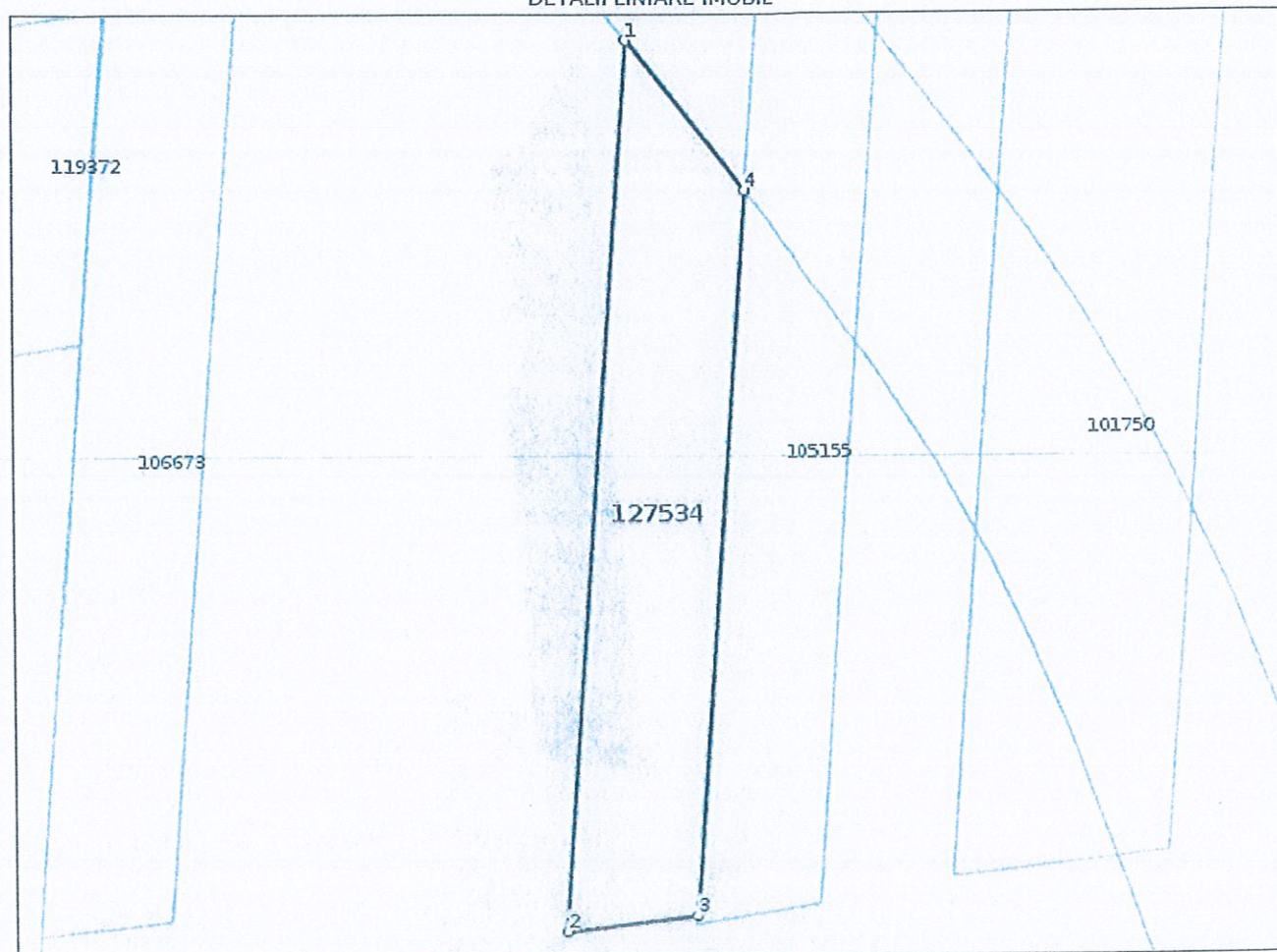
Adresa: Loc. Baia Mare, Jud. Maramures

Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Mare

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
127534	1806	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	DA	1.806			
TOTAL:			1.806			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	117.117
2	3	17.285
3	4	95.515
4	1	25.049

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MARAMURES la data: 06-05-2020

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Maria Diaconu

**Maria
Diaconu**

Semnat digital

de Maria

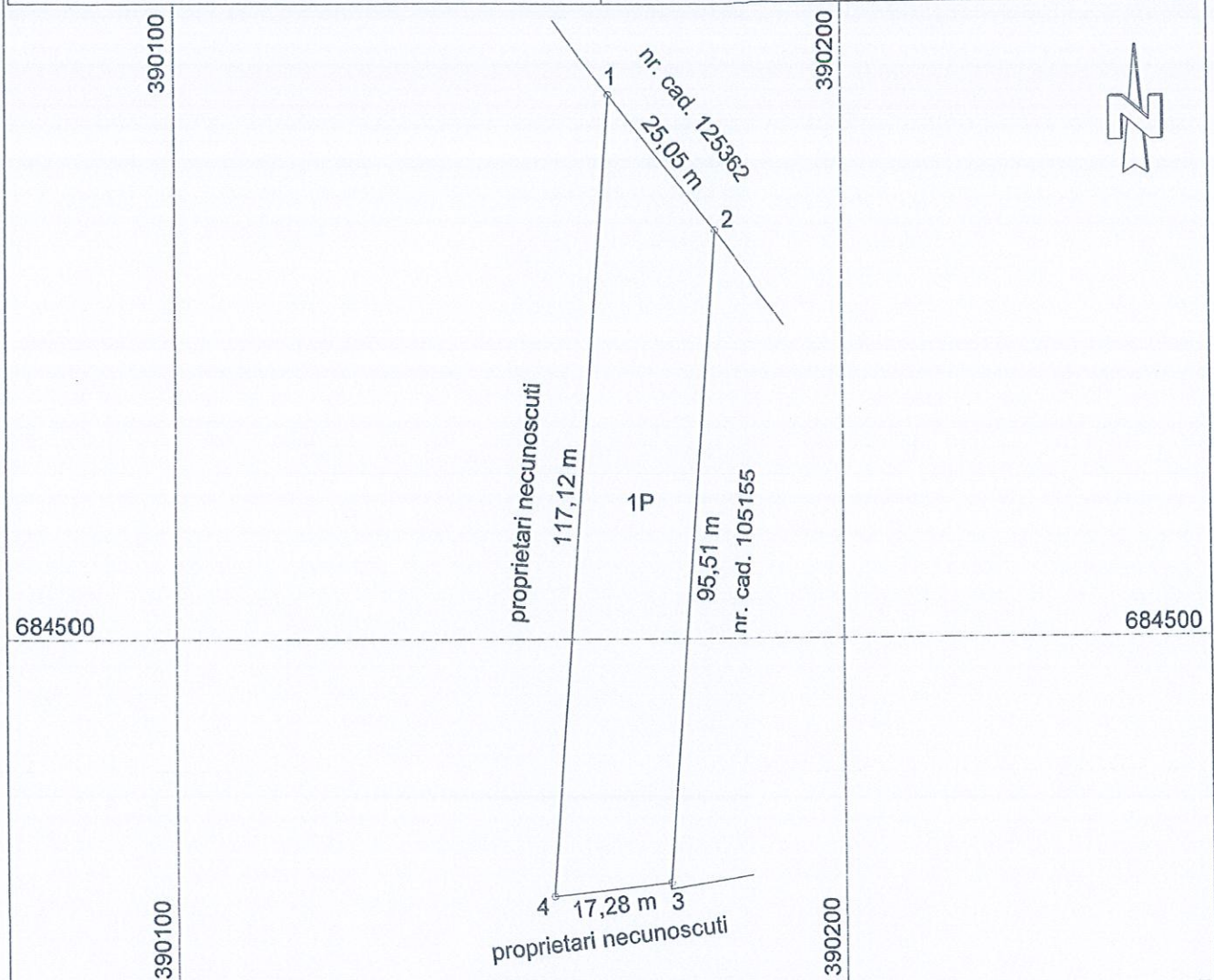
Diaconu

Data: 2020.05.06

08:45:28 +03'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata, [mp]	Adresa imobilului
127534	1806	Mun. Baia Mare, jud. Maramures
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BAIA MARE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	P	1806	Intravilan. Teren neimprejmuit.
TOTAL		1806	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Supraf. constr. la sol, [mp]	Mentii
-	-	-	-
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 1806 mp
Suprafata din act = 1806 mp

S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Executant Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categorie A, Seria RO-B-F nr. 1294
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
correspondenta acesteia cu realitatea din teren

**ARDELEAN
VASILE-
ALEXANDRU**

Semnatura si stampila
ARDELEAN VASILE-
ALEXANDRU
DN: c=RO, l=BAIA MARE, o=SC TOPO EXPERT
SRL, title=ADMINISTRATOR, sn=ARDELEAN,
givenName=VASILE-ALEXANDRU,
serialNumber=200506245AV17
name=ARDELEAN VASILE-ALEXANDRU,
cn=ARDELEAN VASILE-ALEXANDRU
Data: 10.03.2020
Data: 2020.04.29 10:34:08 +03'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila
Maria Diaconu
Stampila BCPI
Semnat digital de
Maria Diaconu
Data: 2020.05.06
08:47:13 +03'00'

Data: 19782/30.03.2020

Tabelul corespunzator dezmembrării numărului topografic 2708/195,
 înscris în C.F. 125369 Baia Mare

Înainte de dezmembrare (situația existentă)				După dezmembrare (situația propusă)			
Nr. C.F.	Nr. topo.	S, [mp]	Proprietar	Nr. topo.	S, [mp]	Proprietar	Nota
125369	2708/195	2913	Puscas Gheorghe casătorit cu Puscas Felicia	2708/195/1	410	Puscas Gheorghe casătorit cu Puscas Felicia	Lot Nord
				2708/195/2	697	Puscas Gheorghe casătorit cu Puscas Felicia	Lot afectat de suprapunerea cu coridorul de expropriere având nr. cad. 125362
				2708/195/3	1806	Puscas Gheorghe casătorit cu Puscas Felicia	Lot Sud
TOTAL		2913	-	TOTAL	2913	-	-

După atribuire număr cadastral

Nr. topo. componente	S, [mp]	PROPRIETAR	Nr. CAD.	S, [mp]
2708/195/3	1806	Puscas Gheorghe casătorit cu Puscas Felicia		1806

1723 - 692 = 1026

154.411 -

Intocmit:

S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
 Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
 ing. Ardelean Vasile Alexandru
 Categoria A, Seria RO-B-F nr. 1294

ARDELEAN
 VASILE-
 ALEXANDRU

Semnat digital de ARDELEAN VASILE-
 ALEXANDRU
 DN: c=RO, l=BAIA MARE, o=SCTOPO
 EXPERT SRL, title=ADMINISTRATOR,
 sn=ARDELEAN, givenName=VASILE-
 ALEXANDRU,
 serialNumber=200506245AVA7,
 name=ARDELEAN VASILE-ALEXANDRU,
 cn=ARDELEAN VASILE-ALEXANDRU
 Data: 2020.04.29 16:34:57 +03'00'

Data: 10.03.2020