

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare

„Teren si cladire parter, birou, magazie”

CF 54119 Copalnic Manastur, nr cadastral 54119

proprietatea JUDETUL MARAMURES

situata in Copalnic Manastur nr 8

IUNIE 2025

SINTEZA

OBIECTUL EVALUARII: PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP
ADMINISTRATIV SITUATA IN
COPALNIC MANASTUR

PROPRIETAR: JUDETUL MARAMURES

BENEFICIAR: JUDETUL MARAMURES

DATA EVALUARII: 06.06.2025

EVALUATOR: Ec. MARE MARCEL

DREPTUL DE EVALUAT: DREPTUL DE PROPRIETATE

TEREN: 820 mp inscris in CF 54119 Copalnic
Manastur, nr cadastral 54119

CONSTRUCTII: cladire parter, birou, magazine - 168 mp

VALORI:

Nr crt	DENUMIRE	Valoarea de piata propusa (lei)	Valoarea de piata propusa (euro)
1.1	Teren in suprafata de 820 mp inscris in CF 54119 Copalnic Manastur, nr cadastral 54119	29.012	5.740
2.1	CLADIRE PARTER, BIROU, MAGAZIE	81.488	16.125
	TOTAL GENERAL	110.500	21.865



CUPRINS

CAP 1	INFORMATII GENERALE
	1.1 Informatii despre evaluator
	1.2 Declaratia evaluatorului
	1.3. Principiile evaluarii si cerintele standardelor de evaluare care au stat la baza elaborarii raportului
CAP 2	CONCLUZII
CAP 3	DATE GENERALE
	3.1 Identificarea proprietatii
	3.2 Identificarea dreptului de proprietate
	3.3 Titlul valorii estimate
	3.4 Beneficiarul lucrarii
	3.5 Scopul lucrarii
	3.6 Pozitia evaluatorului
	3.7 Clauza de ne publicare
	3.8 Sursele de informatii
	3.9 Conditii și circumstante limitative
CAP 4	ANALIZA PRELIMINARA A PIETII IMOBILIARE
	4.1 Identificarea pietii și a proprietatii. ANALIZA Cererii
	4.2 Analiza ofertei competitive
	4.3 Analiza echilibrului
CAP 5	ANALIZA PRORIETATII IMOBILIARE
	5.1 Inspectia pe teren
	5.2 Descrierea amplasamentului
	5.3 Descrierea constructiilor
CAP 6	CEA MAI BUNA UTILIZARE
CAP 7	EVALUAREA
	7.1 Metoda costului
	7.2 Metoda capitalizarii venitului
CAP 8	ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
ANEXE	Sinteza cu rezultatele evaluarii
	Fisele de calcul
	Acte proprietate
	Poze

CAP 1 INFORMATII GENERALE

1.1 INFORMATII DESPRE EVALUATOR

Evaluarea se face de catre ec. Mare Marcel ,având calitatea de membru a Asociației Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR numar de legitimație 13883.

1.2. DECLARATIA EVALUATORULUI

Evaluatorul semneaza raportul si isi asuma responsabilitatea pentru cele scrise in prezentul raport si certifica, in cunostinta de cauza urmatoarele :

- analizele , opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare
- nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor internationale de evaluare
- certifica faptul ca a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare sau intreprinderii care face obiectul raportului

1.3. PRINCIPIILE EVALUARII SI CERINTELE STANDARDELOR DE EVALUARE, CARE AU STAT LA BAZA ELABORAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Cerintele evaluarii si practica raportarii au la baza principiile transparentei, consistentei si coerentei, notiuni ce sunt definite in standardele internationale de evaluare

La elaborarea raportului de evaluare s-a avut in vedere respectarea principiilor aratate mai sus, dupa cum urmeaza

- ❖ sa se conformeze standardelor profesionale de evaluare nationale, europene sau internationale
- ❖ sa prezinte elementele solicitate pentru demonstrarea competentei evaluatorului
- ❖ sa se bazeze pe definitia valorii utilizate in cuprinsul raportului, in conformitate cu standardele nationale, europene sau internationale
- ❖ sa indeplineasca toate cerintele legale, regulamentare, etice si contractuale legate de lucrare
- ❖ sa prezinte clientului orice deficiente cunoscute ca ar avea efect asupra valorii
- ❖ sa declare ipotezele si conditiile limitative pe care se bazeaza la evaluare
- ❖ sa identifice bazele de evaluare considerate si sa acorde atentie si altor tipuri de valoare aplicate, pentru ca acestea sa nu fie intelese si aplicate cu rol de valoare de piata
- ❖ sa prezinte in scris si sa permita utilizatorului sa urmareasca si sa inteleaga fundamentarea, judecata si concluziile evaluarii

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicarii metodelor de evaluare valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat este:

110.500 lei (21.865 euro)

Proprietarul imobilului evaluat este **JUDETUL MARAMURES**
Valoarea pentru proprietatea imobiliara mai sus mentionata s-a stabilit la un curs valutar B.N.R la data evaluarii din 06.06.2025, respectiv :

1 EUR = 5,0537 lei

Evaluator :

Ec.

Mare Marcel

Baia Mare
06.06.2025



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii îl reprezinta proprietatea imobiliara de tip administrativ, "*Teren si cladire parter, birou, magazie*" situata în Comuna Copalnic Manastur nr 8

3.2 SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Scopul evaluarii îl reprezinta determinarea *valorii de piata* a proprietatii amintite in vederea vanzarii.

Definitia *valorii de piata* pentru atingerea scopului acestui raport de evaluare este definitia conform standardelor internationale de evaluare- standardul IVS 1 – valoarea de piata- baza de evaluare

- ◆ "*valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*"

Valoarea estimata in prezentul raport are la baza informatii privind nivelul preturilor inregistrate in luna iunie 2025, data la care se considerate valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este **JUDETUL MARAMURES.**

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 06.06.2025

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Pozitia evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant .

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidential pentru evaluator si client si nu se accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, in nici o circumstanta.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referinta la el , nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii fara acordul prealabil și în scris al evaluatorului .

El este destinat uzului destinatarului mai sus mentionat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII, BAZA LEGALA

- interviuri cu proprietarul
- masuratori la fata locului
- date prezentate de Comisia Nationala de Statistica
- cursul valutar comunicat de B.N.R.
- legile si normativele in vigoare

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în urmatoarele *ipoteze*:

- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vânduta daca nu se specifica altfel;
- ⇒ proprietatea este evaluata considerata ca fiind libera de orice sarcini ;
- ⇒ se presupune o stapânire responsabila și o administrare competenta a proprietatii;
- ⇒ se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurator în afara cazurilor când neconcordantele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului și a constructiilor corespunde cu granitele proprietatii descrise și nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale constructiei care sunt acoperite sau inaccesibile si in consecinta aceste parti au fost considerate in stare tehnica foarte buna;
- ⇒ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile și nu își asuma nici o responsabilitate în privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si tertе persoane;
- ⇒ Suprafetele luate in calcul au fost cele luate din planurile de situatie puse la dispozitie de catre beneficiar. Daca o masuratoare ulterioara contrazic aceste suprafete evaluatorul nu își asuma responsabilitatea

Condițiile limitative sunt următoarele:

- ♦ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ♦ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- ♦ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.
- ♦ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- ♦ previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

4.1. Identificarea proprietății și a pieței. Analiza cererii

Proprietate evaluată a avut de la început destinație administrativă.

4.2 Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

În cadrul analizei a fost luată în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării, cu cea evaluată:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- { cantitatea și calitatea concurenței;
- { volumul construcțiilor noi, concurențe;
- { disponibilitatea și prețul terenului liber;
- { costurile de construcție;
- { proprietăți oferite curent;
- { gradul de ocupare realizat;
- { cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- { transformarea pentru utilizări alternative;
- { caracteristici sociale;
- { disponibilitatea creditelor pentru construcții;
- { impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențiala cu oferta actuală și anticipată, se constată un *echilibru în cerere și ofertă*. Acesta se datorează faptului că în prezent cererea și oferta pentru investițiile rezidențiale și în servicii este în creștere.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

Proprietatea evaluată reprezintă :

1. Teren în suprafața de 820 mp înscris în CF 54119 Copalnic Manastur, nr cadastral 54119.

2. Construcții:

168 mp - clădire parter, birou, magazie

5.2.- Descrierea amplasamentului

Accesul la proprietate se face direct dintr-o stradă secundară. Pe teren este amplasată clădirea - clădire parter, birou, magazie.

Clădirea în suprafața de 168 mp a fost construită în anul 1969.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt materializate prin:

- alimentare cu energie electrică.

5.3 Descrierea construcțiilor

Starea clădirii este foarte proastă. Alte informații sunt detaliate în anexa 2.

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietățile imobiliare analizate se face ținând cont de următoarele condiții pentru a putea fi luate în considerare. Condițiile sunt următoarele :

- legal permisă
- fizic posibilă
- financiar fezabilă
- maxim profitabilă

Cea mai bună utilizare este cea administrativă.

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda costului

Evaluarea terenului Metoda comparatiei vinzarilor

Terenul are urmatoarele utilitati:

- alimentare cu energie electrica.

Aceasta metoda de evaluare a proprietatilor imobiliare este folosita in evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cind exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentiri.

Comparabile folosite sunt urmatoarele:

- 1 – Teren de 2.795 mp, Laschia , 6,00 euro/mp, www.storia.ro
- 2- Teren de 4.348 mp, Copalnic Manastur , 6,78 euro/mp, www.storia.ro
- 3- Teren de 4.000 mp, Copalnic Manastur, 8,73 euro/mp, www.storia.ro

Corectiile au fost :

- Pozitive, daca terenul evaluat avea caracteristice superioare terenului comparat
- Negative, daca terenul evaluat avea caracteristice inferioare terenului comparat
- Nule, daca terenul evaluat avea caracteristice similare terenului comparat

Tinind cont de cele descrise mai sus, clasamentul comparabilelor este urmatorul :

PROPRIETATEA	PREȚ (euro/mp)	Corecție neta	Corecție bruta
1	6,80	23,33%	48,67%
2	7,00	13,42%	24,34%
3	9,50	17,75%	29,21%

Studiul clasamentului ne arată că prețul unitar al terenului evaluat este cuprins între 6,80 euro/mp și 9,50 euro/mp. Evaluatorul, prin luarea în considerare a faptului că terenul proprietate 2 are corecțiile brute cele mai apropiate de zero, va lua în considerare un preț unitar de **7,00 euro/mp (35,38 lei/mp)**.

Valoarea terenului este: **820 mp x 7,00 euro (35,38 lei) = 5.740 euro (29.012 lei)**

Evaluarea cladirii **Metoda costului**

Metoda folosește preturile unitare de barem si coeficientii de corectie prevazuti in Cataloagele de preturi editate de Comisia Centrala de Inventariere si reevaluare a mijloacelor fixe/1965, conform caracteristicilor tehnico-constructive de dotare a obiectelor, fata de cele standard normate. Aceste preturi de barem iau in considerare dimensiunile obiectului, destinatia, caracteristicile proprii, dotarile normate si speciale. Pentru aducerea la zi a valorii pe baza de barem, se utilizeaza coeficientii de corelare a valorii stabiliti în urma aplicarii prevederilor normelor si actelor normative, cum sunt: Hotarârile de Guvern nr. 449, 608, 945, 1109/1990; 239, 776/91; 26, 412/92; 177/93; 206/93; 500/94, a Ordinului 4D, 11N/90; 10N/91; 34N/95 ale Ministerului Lucrarilor Publice a Ordinului 71.906/97 al Ministerului Finantelor, a Metodologiei de calcul a valori lucrarilor de constructii - montaj avIZAt de MLPAT, a Buletinelor Statistice periodice ale Comisiei Nationale de Statistica, a grilei de valori calculate de INCERC București si aprobata de MLPAT si Corpul Expertilor Tehnici . Uzura fizica reala luata in considerare, este rezultanta uzurii normate de timp, conform Normativ P135/95 al MLPAT, a uzurii reale fizice examinate in teren, a uzurii morale si de întretinere, etc.

Valoarea cladirii este de **78.702 lei (15.573 euro)**.

Valoarea obtinuta este **107.714 lei (21.313 euro)**, defalcata astfel:

Nr crt	DENUMIRE	Valoarea de piata propusa (lei)	Valoarea de piata propusa (euro)
1.1	Teren in suprafata de 820 mp inscris in CF 54119 Copalnic Manastur, nr cadastral 54119	29.012	5.740
2.1	CLADIRE PARTER, BIROU, MAGAZIE	78.702	15.573
	TOTAL GENERAL	107.714	21.313

7.2 Metoda capitalizarii chiriei

Valoarea de piata a activului a fost determinata prin *metoda capitalizarii venitului*. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietatii) cumparate numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. În cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

Profitul net anual reproductibil (VNr) va fi determinat prin identificarea cu așa numita *capacitate beneficiara*, definita prin veniturile nete pe care le poate genera activul. Rata de capitalizare (c) *reprezinta relatia dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul caruia un venit net se transforma în capital*. Rata de capitalizare pentru spatiile administrative este de 8-12%. Pentru proprietatea analizata chiria obtenabila este de cca. 200 euro/luna. Rata de capitalizare de 10%. Cheltuielile ce revin proprietarului sunt prezentate in tabelul de calcul. Cu aceste precizari valoarea de randament este **110.500 lei (21.865 euro)** (anexa 3).

CAP 8. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

Prin aplicarea celor doua *tipuri de evaluarii* s-au obtinut urmatoarele rezultate:

Nr crt	DENUMIRE	Valoarea de piata propusa (lei)	Valoarea de piata propusa (euro)	Valoarea de piata propusa (lei)	Valoarea de piata propusa (euro)
		metoda capitalizarea chiriei		metoda costului	
1.1	Teren in suprafata de 820 mp inscris in CF 54119 Copalnic Manastur, nr cadastral 54119	29.012	5.740	29.012	5.740
2.1	CLADIRE PARTER, BIROU, MAGAZIE	81.488	16.125	78.702	15.573
	TOTAL GENERAL	110.500	21.865	107.714	21.313

Având în vedere tipul proprietății evaluate, prețurile la care se tranzacționează aceste tipuri de proprietăți, evaluatorul consideră ca valoarea de piață a proprietății, valoarea obținută prin metoda capitalizării veniturilor, si anume valoarea de **110.500 lei (21.865 euro)**

EVALUATOR:

Ec.

Mare Marcel

Baia Mare,
06.06.2025



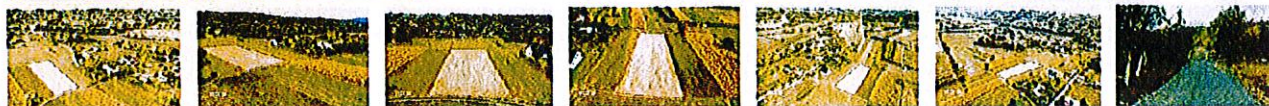
Teren in suprafata de 820 mp inregistrat in CF 54119 Copalnic Manastur, nr cadastral 54119

Denumire	Teren evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tipul comparatiei		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Conditii pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	Copalnic Manastur nr 8	Laschia	Copalnic Manastur, intersectia spre Cavnic	Copalnic Manastur, drum spre Preluca Veche
Tipul drumului de acces	secundar	secundar	secundar	secundar
Caracteristici fizice				
a. Suprafata (mp)	820	2.795	4.348	4.000
b. Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
c. Front stradal	na	na	na	na
d. Topografie	na	na	na	na
Utilitati	electricitate;	electricitate; apa; gaz metan; canalizare	electricitate; apa; gaz metan;	electricitate; apa; gaz metan
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
CMBU	servicii	rezidential	rezidential	rezidential
Pret total (euro)		16.770	29.500	34.900
Pret unitar (euro/mp)		6,00	6,78	8,73
		Oferta	Oferta	Oferta
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-10%	-10%	-10%
Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect			
Pretul de vanzare		5,40	6,10	7,90
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pt dreptul de proprietate		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		5,40	6,10	7,90
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru restrictii legale		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		5,40	6,10	7,90

CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		5,40	6,10	7,90
CONDITII DE VINZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		5,40	6,10	7,90
CHELTUIELI IMEDIATE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru cheltuieli imediate dupa cumparare		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		5,40	6,10	7,90
CONDITII DE PIATA				
Conditile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		5,40	6,10	7,90
LOCALIZARE				
Localizare	Copalnic Manastur nr 8	Laschia	Copalnic Manastur, intersectia spre Cavnice	Copalnic Manastur, drum spre Preluca Veche
Ajustare unitara sau procentuala		40,00%	10,00%	20,00%
Ajustare totala pentru localizare		2,16	0,61	1,58
Pret corectat (euro/mp)		7,56	6,71	9,48
TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
Tipul drumului de acces	secundar	secundar	secundar	secundar
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru tipul drumului de acces		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		7,56	6,71	9,48
CARACTERISITICI FIZICE				
a. Marime (suprafata mp)	820	2.795	4.348	4.000
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru marime		0,00	0,00	0,00
b. Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru forma		0,00	0,00	0,00

c. Front stradal- deschidere la fatada	na	na	na	na
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru front stradal		0,00	0,00	0,00
d. Topografie	plana	plana	inclinat	usor inclinat
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	10,00%	5,00%
Ajustare totala topografie		0,00	0,67	0,47
Ajustare totala caracteristici fizice		0,00	0,67	0,47
Pret corectat (euro/mp)		7,56	7,38	9,95
UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati	electricitate;	electricitate; apa; gaz metan; canalizare	electricitate; apa; gaz metan;	electricitate; apa; gaz metan
Ajustare unitara sau procentuala		-10,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare totala pentru utilitati disponibile		-0,76	-0,37	-0,50
Pret corectat (euro/mp)		6,80	7,01	9,45
ZONAREA SI CMBU				
Zonarea si CMBU	intravilan, servicii	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential
Ajustare unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala pentru zonare si CMBU		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (euro/mp)		6,80	7,01	9,45
Pret corectat final (euro/mp)		6,80	7,00	9,50
Ajustare totala neta	absolut (euro)	1,40	0,91	1,55
	procentual	23,33%	13,42%	17,75%
Ajustare totala bruta	absolut (euro)	2,92	1,65	2,55
	procentual	48,67%	24,34%	29,21%
Suprafata (mp)	820			
Opinie (euro/mp)	7,00			
Opinie (lei/mp)	35,38			
Valoare estimata (euro)	5.740			
Valoare estimata (lei)	29.012			
Curs valutar (lei/euro)	5,0537			
Data evaluarii	06/06/2025			

 Distribuie



nures | Loc de casa/vacanta intr-un cadru pitoresc

6 €/m²

stur, Copalnic-Manastur, Maramures

are

Intravilan

rurala

2.795 m²

26 ml front m

fără informații

fără informații

padure

munte

electricitate

gaz

canalizare

apă curentă

agenție

le vis în localitatea Lăschia din Maramureș, perfect pentru construcția



sau a unei case de vacanță! Acest teren intravilan, cu o suprafață de 2795 mp și front de 26 ml, este situat într-o zonă extrem de liniștită și

 Raportează

Știți notificări cu anunțuri similare?
Nu le și nu pierde nicio ofertă.

[

tor

SEROM

Agenta Imobiliară ■ ABI Nr. 0752

Afișează numărul

Strada Traian, Nr. 27, 447129, Satu Mare, Satu Mare (comuna)

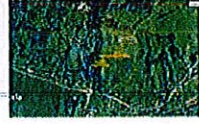
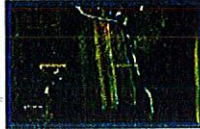
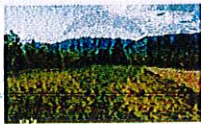
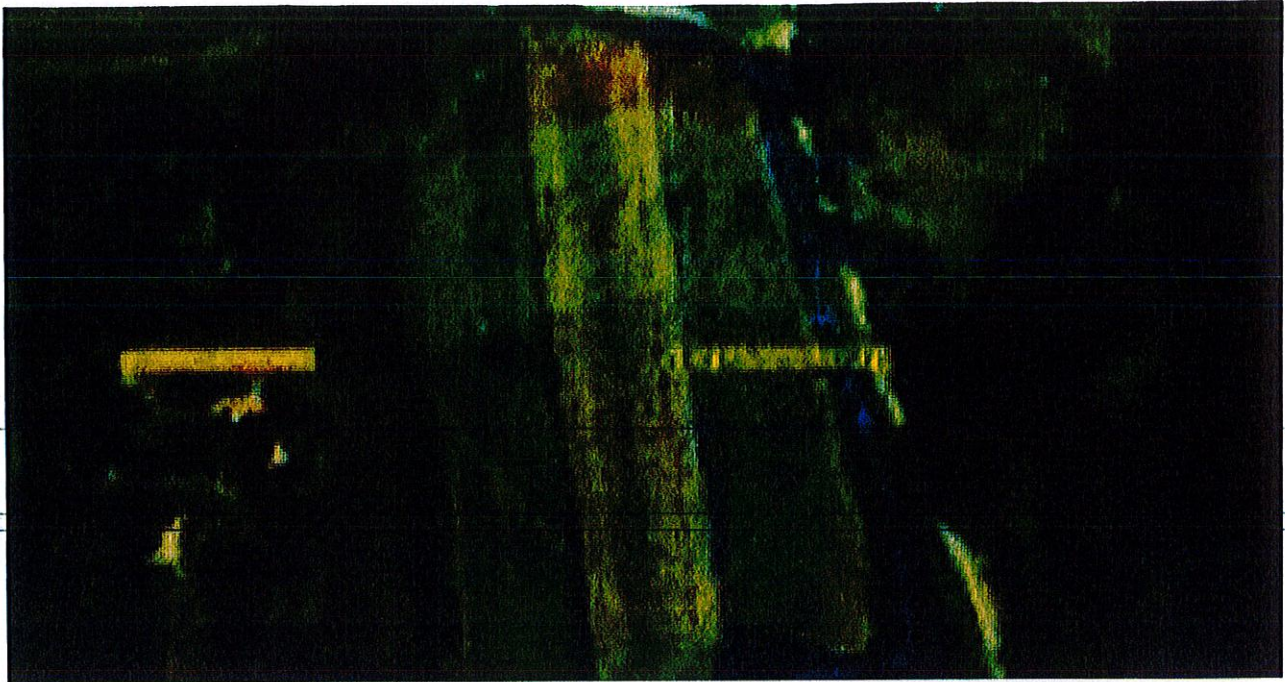
afisează

Afișează mai multe

Anunțuri similare 

poziția în listă

 Distribuie  Să



48mp Copalnic / Strada Dambu Fagadaului

00 € 7 €/m²

Inic, Copalnic-Manastur, Maramures

de vânzare

18m²

utilă:

in:

:

mi:

tor:

intravilan

urbana

4.348 m²

fără informații

fără informații

asfaltat

fără informații

fără informații

agenție

iere

inm spre vanzare cu comision 0% un teren in Copalnic aproape de sensul giratoriu
Jl spre Cavnic.
ire o suprafata de 44 ari si are o deschidere la drum de aproximativ 150m.
e sunt la limita de proprietate inclusiv iluminat public.
ai multe detalii si vizionari va stau la dispozitie.

tin ^

t: 20.11.2024
12.09.2024
68

Raportează

Isă primești notificări cu anunțuri similare?
vează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau no

alnic, Copalnic-Manastur, Maramures



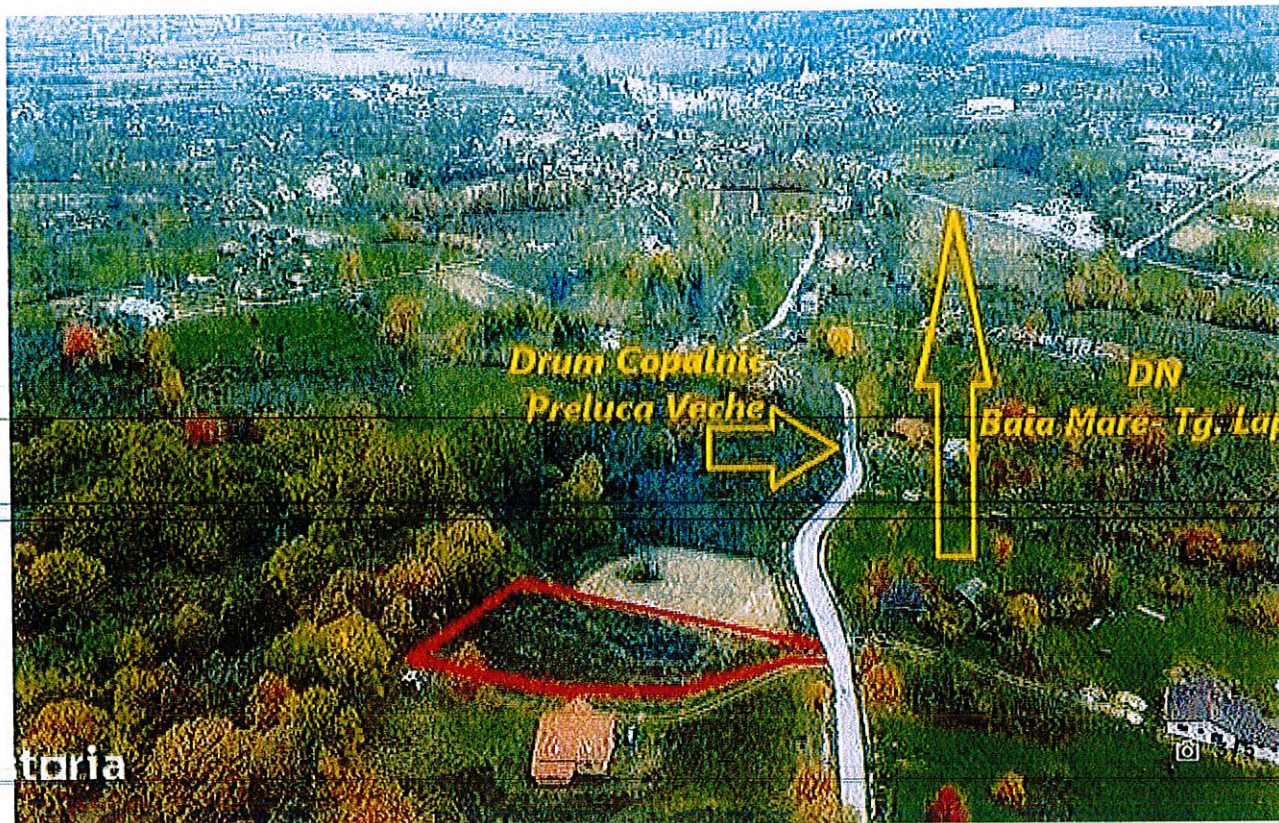
e vânzător

RE/MAX TERRA
Agenție Imobiliară

[< Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)



Teren Copalnic-Manastur

34 900 € 9 €/m²

[Copalnic-Manastur, Copalnic-Manastur, Maramures](#)

Teren de vânzare

4000m²

Tip teren:	Intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	4.000 m ²
Dimensiuni:	fără informații

3

Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă prezint spre vânzare cu 0% comision, un teren intravilan situat în localitatea Copalnic Mănăstur, la 500m de drumul național și la 25 km de Baia Mare. Terenul este cu acces la drum public. Suprafața totală a terenului este de 4000 mp. Curentul este la limita proprietății. Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă rog să mă contactați telefonic sau pe whatsapp

Mai puțin ^

Actualizat: 19.11.2024

Publicat: 5.11.2024

ID: 9035419

 Raportează

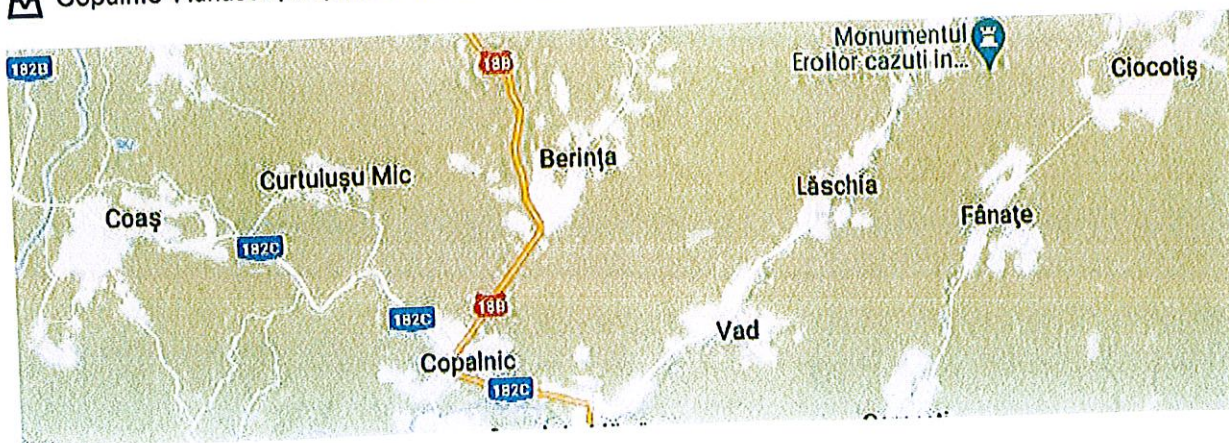
 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Harta

 Copalnic-Manastur, Copalnic-Manastur, Maramures



DETETERMINAREA COSTULUI DE
RECONSTRUCTIE DEPRECIAT

Fisa Numarul: 1

1.OBIECTUL CLADIRE PARTER, BIROU, MAGAZIE

2.DATE CONSTRUCTIVE

suprafata construita (mp): 168
suprafata desfasurata (mp): 168
inaltime/nivel (m): 2,60
numar nivele: 1

DESCRIERE: Cladire construita in anul 1969, aflata in stare foarte proasta

a) Partea de constructii:

infrastructura: fundatii din beton armat, continue
suprastructura: zidarie
planseu: lemn
acoperis: sarpanta lemns si invelitoare din azbociment si tigla
inchideri si compartimentari: zidarie de caramida
finisaj exterior: tencuieli simple
finisaj interior: tencuieli simple
pardoseli: beton
tamplarie: lemn
b) Instalatii:
electrice: iluminat 220 V, prize,
sanitare:
incalzire:
alte instalatii:

3.Valoarea de inlocuire actualizata (lei): 521.096

Valoarea unitara actualizata (lei/mp): 3.102

4.Gradul de Uzura (%): 84,90%

5.Valoarea ramasa actualizata (lei): 78.702

Valoarea unitara ramasa (lei/mp): 468

Se efectueza conform: Evaluarea rapida a constructiilor, ed.Matrix Rom

fisa nr: 20 volumul: 4

denumire: Cladire administrativa

Catalog de reevaluare

numar: 124 fisa nr: 9A

Unitatea de referinta: 1 mp arie desfasurata

Valoare de inlocuire unitara (lei/mp): 720,00

(la nivel 01.01.1965)

- constructii: 696 lei/mp
- instalatii electrice de iluminat: 24 lei/mp
- instalatii sanitare: lei/mp
- instalatii incalzire : lei/mp
lei/mp

Coefficient de actualizare, K= 4,308 coeficient de inflatie i= 1
conform Expertiza Tehnica nr.: 171 CET, tabel III

Valoarea unitara actualizata: 3.102 lei/mp

Valoare totala actualizata:(iunie 2025) 521.096 lei

Gradul de uzura:(%) 73,15%

Depreciere functionala (%): 25,00%

Depreciere externa(%): 25,00%

Subansamb	Pondere:	Uzura sub.:	Gr.Uzura:
Structura:	40%	50%	20,0%
Anvelope:	17%	85%	14,5%
Finisaje:	25%	90%	22,5%
Instalatii:	18%	90%	16,2%

Valoare ramasa (iunie 2025) 78.702 lei

Valoare rotunjita: 78.702 lei

Valoare unitara ramasa: (lei/mp) 468

Valoare rotunjita: 15.573 euro

CAPITALIZAREA CHIRIEI

CLADIRE PARTER, BIROU, MAGAZIE

1

Chirie de piata (euro/luna)	200	euro
Venit lunar din chirie	1.011	lei
Venit anual din chirie	12.129	lei
TOTAL VENITURI	12.129	lei
Neocupare - % din total venituri	0	
Venit Brut din Exploatare	12.129	lei
Cheltuieli administrative-% din chiria anuala	970	8,00%
Prima de asigurare si impozite-% din chiria totala	133	0,20%
TOTAL CHELTUIELI	1.104	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	11.025	lei
Rata de capitalizare	10%	
VALOARE DE RANDAMENT	110.252	LEI
VALOARE DE RANDAMENT ROTUNJITA	110.500	
Curs de schimb la data evaluarii:	5,0537	LEI/euro
VALOAREA DE RANDAMENT	21.865	euro

CARTE FUNCİARĂ NR. 54119
COPIE

Carte Funciară Nr. 54119 Copalnic-Manastur

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramures, UAT Copalnic-Manastur, Loc. Copalnic-Manastur, Nr. 8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54119	820	Teren imprejmuit parțial cu gard.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54119-C1	Jud. Maramures, UAT Copalnic-Manastur, Loc. Copalnic-Manastur, Nr. 8	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:168 mp; S. construita desfasurata:168 mp; Cladire parter, birou, magazie, construita in anul 1969.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9820 / 25/08/2022		
Act Normativ nr. Hotararea nr. 934, din 29/08/2002 emis de Guvernul Romaniei, Anexa nr. 1, pozitia 13; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 9820, din 25/08/2022 emis de OCPI MM - Serviciul cadastru; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 136, din 25/05/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr. 4747, din 14/06/2022 emis de Primaria Comunei Copalnic Manastur; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 4746, din 14/06/2022 emis de Primaria Comunei Copalnic Manastur; Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 4748, din 14/06/2022 emis de Primaria Comunei Copalnic Manastur; Act Administrativ nr. Adresa nr. 17338, din 26/07/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara cu nr. 54119 UAT Copalnic Manastur pentru imobilul identificat prin nr. cad. 54119 atribuit suprafetei de 820 mp, situat in intravilanul localitatii Copalnic Manastur, format din nr. top. 2/6/2 din cartea funciara nr. 1224 a localitatii Copalnic Manastur.	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES , Domeniul public 2) JUDETUL MARAMURES , Domeniul privat 3) JUDETUL MARAMURES , Domeniul public	A1, A1.1 / B.4 / B.3
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 48, din 30/06/2006 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 9820, din 25/08/2022 emis de OCPI MM - Serviciul cadastru; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 4745, din 14/06/2022 emis de Primaria Comunei Copalnic Manastur;		
B3	Se noteaza schimbarea domeniialitatii imobilului din domeniul public in domeniul privat al UAT-ului.	A1, A1.1
5751 / 04/04/2023		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 88, din 30/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Normativ nr. Hotararea nr. 934, din 29/08/2022 emis de Guvernul Romaniei, Anexa nr. 1, pozitia 13;		
B4	Se noteaza schimbarea domeniialității imobilului din domeniul privat in domeniul public al Judetului Maramures.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

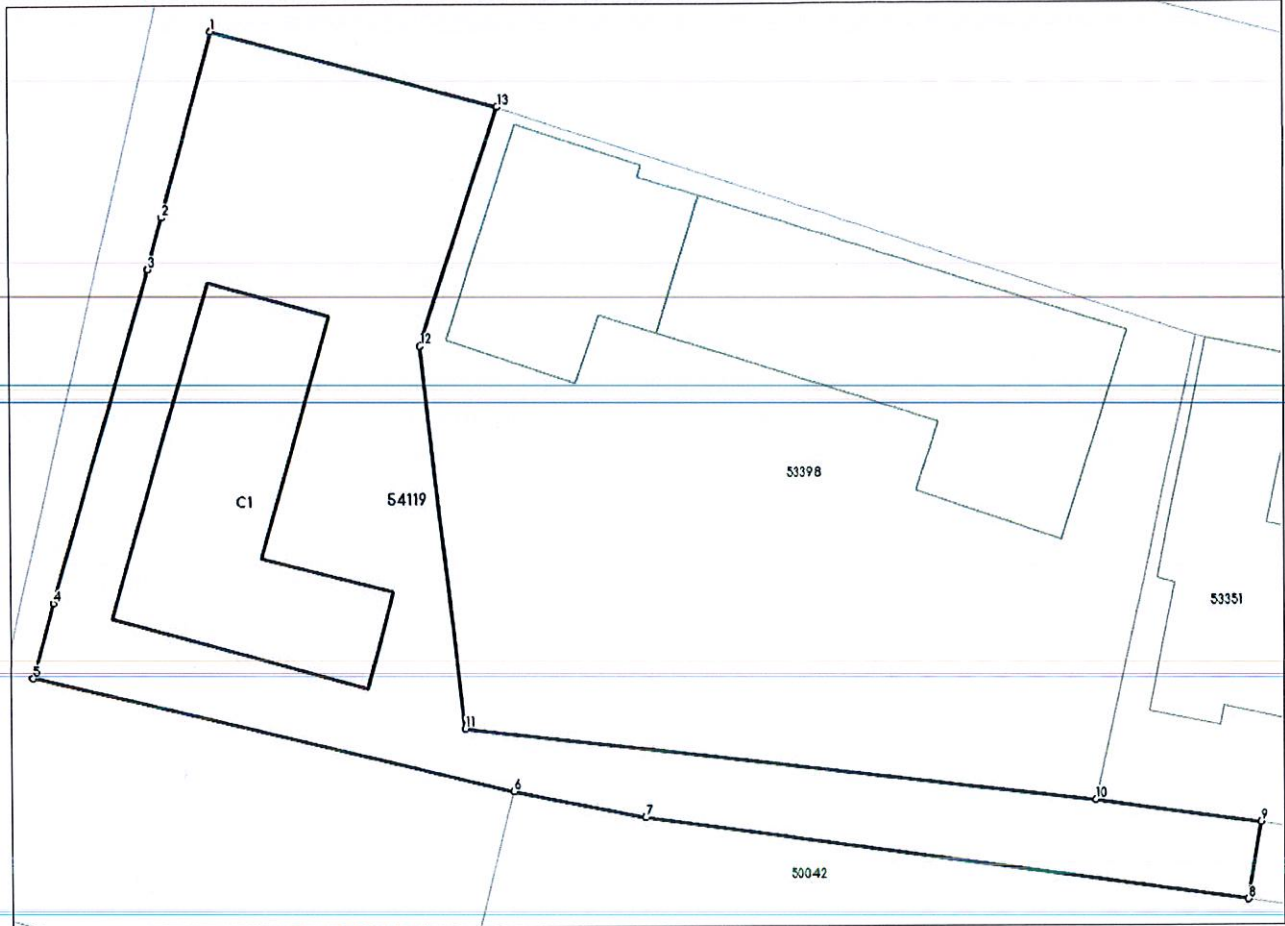
Carte Funciară Nr. 54119 Comuna/Oraș/Municipiu: Copalnic-Manastur
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54119	820	Teren imprejuiat partial cu gard.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	652	-	-	-	
2	drum	DA	168	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54119-C1	construcții administrative și social culturale	168	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:168 mp; S. construita desfasurata:168 mp; Cladire parter, birou, magazine, construita în anul 1969.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.361
2	3	2.909

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	18.683
4	5	4.187
5	6	26.658
6	7	7.202
7	8	33.339
8	9	4.236
9	10	9.184
10	11	34.557
11	12	20.804
12	13	13.573
13	1	16.001

** 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.

Neutilizabil în
Circuitul
Civil







