

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

ANEVAR - ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Membru Titular ANEVAR– Evaluator Proprietati Imobiliare (EPI): ing. Stupar Emma Daniela
Legitimatie nr. 18426
Telefon: 0728 209 178 , 0722 708 163
E-mail: stuparemma@gmail.com , adrian.stupar@yahoo.com
www.evaluaretransilvania.ro

RAPORT DE EVALUARE nr. 233/2025

Proprietatea imobiliara: teren intravilan cu suprafata de 9 mp

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

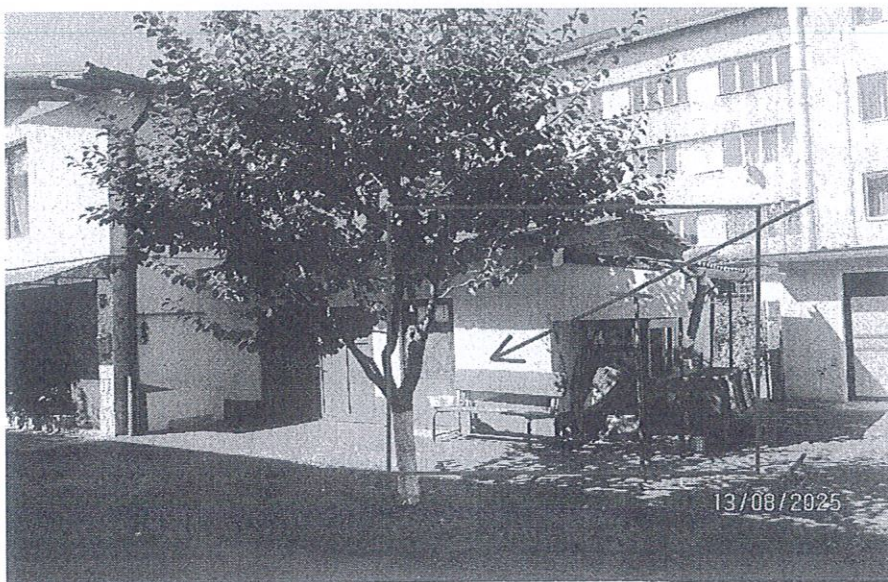
Proprietar: Municipiul Baia Mare – domeniul privat

Client : Primaria Baia Mare

Beneficiar raport de evaluare : Primaria Baia Mare

Data evaluarii : 13.08.2025

Data emitere raport : 15.08.2025



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



<u>I.1 Sinteza raportului</u>	
<u>Evaluator :</u>	ing. Stupar Emma Daniela, evaluator autorizat proprietati imobiliare EPI
	Legitimatie ANEVAR : 18426
	Parafa evaluator : 18426 /2025
	Asigurat pentru raspundere civila profesionala la compania Allianz Tiriac cu asigurarea nr. 51196 /09.12.2024
	Firma evaluator : Stupar Alexandru Adrian PFA , CUI 31483711 , Nr. Reg. Com . F24/448 /2013
	Adresa : Baia Mare , str. Alexandru Odobescu 2 , jud. Maramures Tel.: 0728 209 178, 0722 708163 Email : stuparemma@gmail.com, adrian.stupar@yahoo.com
<u>Proprietar:</u>	Orasul Baia Mare – domeniul privat , administrat de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare
	Adresa :jud . Maramures , loc . Baia Mare , str. Gheorghe Sincai nr. 37, cod 430311, Romania
	Date de identificare fiscala : CIF 3627692
<u>Client :</u>	Persoana juridica de drept public : Primaria Baia Mare
	Adresa : jud . Maramures , loc .Baia Mare , str. Gheorghe Sincai nr. 37, cod 430311, Romania
	Date de identificare fiscala : CIF 3627692
<u>Destinatarul raportului :</u>	Primaria Baia Mare
	Persoana juridica de drept public : Primaria Baia Mare Adresa : jud . Maramures , loc. Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 37, cod 430311, Romania
	Date de identificare fiscala : CIF 3627692
<u>Scopul evaluarii :</u>	Raportul de evaluare se intocmeste la cererea clientului , in scopul vanzarii directe a proprietatii imobiliare : teren intravilan , cu suprafata de 9 mp , situat în Baia Mare ,str . Rozelor nr.10 , identificat prin CF 135538 Baia Mare / nr. Cad . 135538 .
<u>Tipul valorii :</u>	Avand in vedere scopul evaluarii , tipul valorii care se va estima este : Valoarea de piata Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii : definiția valorii de piață este următoarea: <i>Valoarea de piață este suma estimată care un activ</i>



ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare

Descrierea raportului de evaluare :

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

Data evaluării : 13.08.2025

Curs BNR la data evaluării : 1 Euro = 5,0633 lei

Data inspectiei : 13.08.2025

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

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

Tip proprietate imobiliara : teren intravilan cu suprafata de 9 mp , ocupat de constructie : anexa parter din caramida cu suprafata contruita Sc= 8,6 mp . PIF 1959

Suprafata terenului evaluat : 9 mp

Acces : Terenul supus evaluarii are acces direct auto si pietonal dintr-un drum public , str .Rozelor , strada asfaltata fiind insa amplasat in curtea interioara a imobilului situat la aceasta adresa .Terenul subiect este **ocupat de o constructie anexa** și poate functiona doar ca **anexă** a



	proprietății principale, fără potențial de dezvoltare autonomă.
	Deschidere : 2,1 m
	Adancime : 4,096 m
	Forma : rectangulara



	Utilitati existente in zona : alimentare cu apa , energie electrica, retea de gaze naturale , canalizare .
	Vecini : N: alea de acces , garaj în aceeași curte apoi proprietate rezidentiala : teren + locuinte colective S : construcție rezidentiala V : teren cu bloc de locuinte E : clădire și accesul către strada Rozelor
	Zona inundabila : NU
	Teren in exces : NU , Teren in surplus : NU
	Vecinatati importante : Scoala Lucian Blaga , Policlinica



	Artere de circulatie importante : str . Progresului, str. Hortensiei
<u>Ipoteze speciale :</u>	Nu s-au emis ipoteze speciale in intocmirea prezentului raport de evaluare .
<u>Date privind dreptul de proprietate asupra terenului</u>	Drept de proprietate in cota de 1/ 1 în favoarea Municipiului Baia Mare , CIF 3627692 – domeniul privat , in baza extraselor de carte funciara anexate : 1 . Teren cu suprafata de 9 mp identificat prin CF 135538 /nr. Cad . 135538 - proprietar Municipul Baia Mare , domeniul privat
<u>Constructii :</u>	Anexa parter din caramida , construita in 1959 cu Sc = 8,6 mp , drept de proprietate Crainic Ana Florica cota actuala 1/1 , bun propriu .
<u>Sarcini</u>	1.Intabulare drept de UZUFRACT VIAGER cota actuala 1/1 in favoarea Magurean Floare asupra imobilului contruit pe terenul supus evaluarii. 2.Intabulare drept de concesiune pe durata de 10 ani incepand cu data de 29.11.2023 in favoarea : - Crainic Ana Florica - Magurean Floare
<u>Servituti :</u>	Nu sunt
<u>Mentiuni :</u>	Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate asupra terenului este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina sau servitute Nu se asuma de catre evaluator nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice ori a actelor de proprietate si se presupune ca actele de proprietate sunt valabile , proprietatea este libera de sarcini , neafectata de servituti si aceasta poate fi vanduta .
<u>Suprafata teren :</u>	9 mp , conform cu extrasul de carte funciara 135538 Baia Mare
<u>Situatia actuala a terenului :</u>	Terenul este ocupat de constructii : anexa de caramida parter cu anul punerii in functiune 1959 . Suprafata construita 8,6 mp .
<u>Caracteristici ale terenului conform</u>	Regimul juridic : teren situat in intravilanul municipiului Baia Mare , aflat in proprietatea orasului Baia Mare – domeniul privat al acestuia si identificat in CF 135538, numar cadastral 135538 cu suprafata de 9 mp .Drept de concesiune asupra terenului notat în favoarea Crainic Ana



certificatului de
urbanism : nr. 87
/05.02.2025

Florica și Magurean Floare.

Construcția anexa cu suprafața de 8,6 mp , drept de proprietate Crainic Ana Florica coata actuala 1/1 , bun propriu . Se notează drept de uzufruct viager în favoarea lui Magurean Floare .

Regimul economic :

Destinatia zonei stabilită prin P.U.Z. 881/2016 « , aprobat prin HCL HCL nr. 380 / 2016 - Etajare blocuri de locuinte P +3E+4E, str. Rozelor nr. 25,27,31,35,37 Baia Mare ;

UTR L4a- zona clădiri protejate cu interdicție de etajare sau extindere Conform PUG UTR L 4- locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizari anterioare cu P-P+2 niveluri .

Categoria de folosinta : conform C.F. : intravilan ,curti – construcții

Folosinta actuala : teren concesionat ocupat de construcție anexa parter

Zona de impozitare : zona A

Utilizari admise : locuinte

Utilizari admise cu conditionari : se admit functiuni comerciale și servicii profesionale cu conditia ca suprafața acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC ; Se admite pentru modernizarea dotarii cu încăperi sanitare a locuintelor , extinderea clădirii în partea posterioara cu o suprafața construita la sol de maxim 12 mp .

Regimul tehnic :

POT max 30 %

CUT maxim pentru inaltimei P+1=0.6 mpADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltimei P+2=0.9 mpADC/mp teren

Cea mai buna
utilizare CMBU :

Utilizare : construcție rezidentiala



Rezultatul evaluarii :

Valoarea de piata teren cu suprafata de 9 mp	1 746 Euro
	8 840 lei
Metoda de calcul : Abordarea prin piata / Metoda comparatiilor directe	
Data evaluarii : 13.08.2025	
Curs BNR la data evaluarii : 1 Euro = 5,0633 lei	
Valoare de piata unitara : 194 Euro / mp sau 982,28 lei / mp	

Valoarea de piata nu contine TVA

Calculul Valorii terenului conform cu Studiul de Piața – Grila Notarilor Publici 2025 a terenului cu suprafața de 9 mp. Terenul situat pe str. Rozelor este în Zona Imobiliara 2 – Zona Centrala Semicentrala iar valoarea este de 400 lei/mp (pt terenuri cu suprafața mai mica de 1000 mp)

Valoarea terenului conform cu Grila Notarilor Publici 2025 :

$$- 9 \text{ mp} \times 400 \text{ lei / mp} = 3.600 \text{ lei (echivalent a 711 Euro)}$$

Curs BNR la 13.08.2025 : 1 Euro = 5,0633 lei

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

Semnatura si stampila evaluator



Toate valorile sunt calculate in valoare constanta a monedei nationale la data evaluarii , 13. 08.2025 si nu in vedere cheltuieli sau taxe implicate de contractul dintre partile interesate de negocierea proprietatii .

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

Data emiterii raportului de evaluare : 15.08.2025