
ANEXA NR. 3 LA HCL / 2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Situat in intravilanul municipiului Baia Mare,

In suprafata de 455 mp, CF 106224 Baia Mare, nr cadastral 106224

proprietatea lui SC MESTER PAVEL SRL

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BAIA MARE

FEBRUARIE 2025

SINTEZA

OBIECTUL EVALUARII: TEREN SITUAT IN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI BAIA MARE, CF 106224
BAIA MARE, nr cadastral 106224

PROPRIETAR SC MESTER PAVEL SRL

BENEFICIAR MUNICIPIUL BAIA MARE

DATA EVALUARII: 26.02.2025

EVALUATOR: EC. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

DREPTUL DE EVALUAT: DREPTUL DE PROPRIETATE

TEREN: S= 455 mp inseris in CF 106224 BAIA MARE,
nr cadastral 106224

VALOREA:

200,00 lei/mp (40,18 euro/mp)

91.000 lei (18.282 euro)



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 Obiectul evaluarii
	3.2 Scopul evaluarii, definitii
	3.3 Beneficiar
	3.4 Data evaluarii
	3.5 Pozitia evaluatorului
	3.6 Responsabilitatea fata de terti
	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 PRORIIETATII IMOBILIARE
	5.1 Inspectia pe teren
	5.2 Descrierea amplasamentului
CAP 6	CEA MAI BUNA UTILIZARE
CAP 7	EVALUAREA
	7.1 Raportare la grila notarială aferentă anului 2025
CAP 8	ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
ANEXE	
	Tabel grila notarilor si index strazi Baia Mare
	Documente evaluare
	Poze

CAP 1 INFORMATII GENERALE

1.1 INFORMATII DESPRE EVALUATOR

Evaluarea se face de catre ec. Mare Rosca Marcel Andrei, având calitatea de membru a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din România - ANEVAR numar de legitimatie 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 aplicării metodelor de evaluare, valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată este:

200,00 lei/mp (40,18 euro/mp)

91.000 lei (18.282 euro)

Valoarea pentru proprietățile imobiliare mai sus menționate s-a stabilit la un curs valutar stabilit de B.N.R la data evaluării din 26.02.2025 : 4,9773 lei = 1 euro

Evaluator :

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare
26.02.2025



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, teren intravilan, situată în municipiul BAIA MARE, bdul Independenței intersecție cu str Liliacului.

3.2 SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Scopul evaluării îl reprezintă determinarea *valorii de expropriere* a proprietății amintite.

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este MUNICIPIUL BAIA MARE.

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 26.02.2025.

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
- cursul valutar comunicat de B.N.R.
- legile si normativele in vigoare
- agentii imobiliare

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 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 proprietatea este conforma cu toate reglementarile și restrictiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului și corespunde cu granitele proprietatii descrise și nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata în 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 terte persoane;
- ⇒ Suprafetele luate în 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

Conditile limitative sunt urmatoarele:

- ♦ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ♦ potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ♦ continutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzata în public prin publicitate, relatii publice, știri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.
- ♦ orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- ♦ previziunile sau estimarile de exploatare continute în raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

4.1. Identificarea proprietatii și a pietei. Analiza cererii

Proprietatea de tip teren intravilan este situata în localitatea BAIA MARE, bdul Independentei intersectie cu str Liliacului.

4.2 Analiza ofertei competitive

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

În cadrul analizei a fost luata în considerare inventarul de proprietati imobiliare care sunt comparabile în privinta destinatiei, localizarii, cu cea evaluata:

- stocul de proprietati existente;
- stocul de proprietati în constructie sau în curs de amenajare.

Oferta competitiva a cuprins studierea și analizarea urmatorilor factori:

- [cantitatea și calitatea concurente;
- [volumul constructiilor noi, concurente;
- [disponibilitatea și pretul terenului liber;
- [costurile de constructie;
- [proprietati oferite curent;
- [gradul de ocupare realizat;
- [cauzele și numarul de proprietati vacante;
- [transformarea pentru utilizari alternative;
- [caracteristici sociale;
- [disponibilitatea creditelor pentru constructii;
- [impactul reglementarilor locale asupra zonarii urbanistice și asupra volumului și costului constructiilor;

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existenta și potentiala cu oferta actuala și anticipata, se constata un *echilibru între cerere și oferta* . Acesta se datoreaza faptului ca în aceasta zona oferta de terenuri disponibile pentru constructii noi este suficient de mare pentru a acoperi cererea

CAP IV. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

Identificarea terenului s-a facut pe baza documentatiei cadastrale.

5.2.- Descrierea amplasamentului

Terenul in suprafata de 455 mp este inscris CF 106224 Baia Mare nr cadastral 106224.

CU nr 1882/13.12.2024 a fost emis pentru operatiuni notariale privind circulatia imobiliara - expropriere teren pentru cauza de utilitate publica a suprafetei de teren de 455 mp din nr cad 106224 - aferent LOT 1.

Terenul se afla pe actualul bdul Independentei. Terenul dispune de alimentare cu energie electrica, apa-canalizare si gaz metan.



CAP VI. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizari pentru proprietatile imobiliare analizata se face tinând cont de urmatoarele conditii pentru a putea fi luate în considerare. Condițiile sunt urmatoare :

- legal permisa
- fizic posibila
- financiar fezabila
- maxim profitabila

In conformitate cu elementele analizate, se considera ca pentru proprietatea descrisa, cea mai buna utilizare este cea de drum.

CAP VII. EVALUAREA

7.1 Raportare la grila notarială aferentă anului 2025

Conform indexului de strazi Baia Mare (anexa 1), bdul Independentei este in zona 3 - poz 165 (de la bdul Decebal spre iesire). Acestei pozitionari ii corespunde in grila notarilor zona 3 Periferica - Industrial - Logistica.

Valoarea obtinuta conform acestei metode este de **455 mp x 200,00 lei/mp (40,18 euro/mp) = 91.000 lei (18.282 euro)**

CAP VIII. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

Prin aplicarea acestei metode de evaluare s-au obtinut urmatoarele rezultate:

♦ grila notarilor

200,00 lei/mp (40,18 euro/mp)

91.000 lei (18.282 euro)

EVALUATOR:

Ec. MARE-ROSCA MARCEL-ANDREI

Baia Mare,
26.02.2025



NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
85	str.	Cuza Vodă	2	
86	str.	Dacia	1	
87	str.	Dăilei	3	
88	str.	Dâmbului	Firiza	
89	str.	Dealul Crucii	3	Doftana
90	str.	Dealul Florilor	3	
91	bd.	Decebal	2	
92	str.	22 Decembrie	1	Scântei
93	str.	13 Decembrie	3	
94	str.	30 Decembrie	1	
95	str.	Depozitelor	3	
96	str.	Dimitrie Cantemir	2	
97	str.	Dobrogei	1	Aleea Transilvan
98	str.	Doinei	3	
99	str.	Dorobanților	2	
100	str.	Donului	Ferneziu	
101	str.	Dragoș Vodă	3	
102	str.	Drum Nsu	3	
103	str.	Dumbravei	3	
104	str.	Ecaterina Teodorescu	1	
105	str.	Ecoului	Ferneziu	
106	str.	Electrolizei	3	
107	str.	Eliberării	3	
108	str.	Emil Racoviță	3	
109	str.	Energiei	3	
110	str.	Europa	3	Drum Centură
111	alee	Expoziției	2	
112	str.	Fabricii	3	
113	str.	Fântânele	Firiza	
114	str.	Fazanului	3	
115	str.	18 Februarie	3	
116	str.	Ferenczi Carol	2	
117	str.	Fărăstrăului	3	
118	str.	Ferigii	3	
119	str.	Fiatului	3	
120	str.	Firiza	Firiza	
121	str.	Florilor	1	
122	str.	Forestierilor	Firiza	
123	str.	Fragilor	3	
124	str.	Freziei	3	
125	str.	Fructelor	2	nr. postale de la 1 - 15, respectiv de la 2 - 38
126	str.	Fructelor	3	nr. postale de la 17 - , respectiv de la 40 -
127	str.	Frumuseaiei	3	
128	str.	Funicularului	3	
129	str.	Garaiei	3	
130	str.	Gării - între bd. București și str. Traian	2	nr. postale de la 1 - 7, respectiv de la 2 - 4
131	str.	Gării - între bd. Traian și str. Vlad Tepeș	3	nr. postale de la 9 - , respectiv de la 6 -
132	str.	George Coșbuc - între str. Culturii și bd. Republicii	1	nr. postale de la 1 - 29, respectiv de la 2 - 34
133	str.	George Coșbuc - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. postale de la 31 - , respectiv de la 36 -
134	str.	George Enescu	3	
135	str.	George Pop de Băsești	2	Ocnei
136	str.	Gheorghe Băsești	1	Karl Marx
137	str.	Gheorghe Doia	2	
138	str.	Gheorghe Marinescu	2	
139	str.	Gheorghe Sincal	1	17 Octombrie
140	str.	Ghiocelor	3	
141	str.	Giuseppe Garibaldi	2	
142	str.	Gorunului	3	Stejarului
143	str.	Grănicerilor	3	
144	str.	Grigore Ureche	2	nr. postale de la 1 - 27, respectiv de la 2 - 26
145	str.	Grigore Ureche	3	nr. postale de la 29 - , respectiv de la 26 -
146	str.	Grivitei	3	
147	str.	Gutului	3	
148	str.	Haiducilor	3	
149	str.	Hera	1	
150	str.	Herja	3	
151	str.	Hija	3	
152	str.	Holoși Simon	3	
153	str.	Horea - până la str. Simion Bărnuțiu	2	nr. postale de la 1 - 39, respectiv de la 2 - 20
154	str.	Horea - de la str. Simion Bărnuțiu	3	nr. postale de la 41 - , respectiv de la 22 -
155	str.	Homului	3	
156	str.	Hortensiei	2	
157	str.	Iancu de Hunedoara	3	Cartier Mihai Viteaz
158	str.	Iasomiei	3	
159	str.	Iazului	3	
160	str.	Iederei	3	
161	str.	Ignișului	3	
162	str.	Imagului	Ferneziu	
163	bd.	Independenței - până la bd. Republicii	1	nr. postale de la 2 - 14
164	bd.	Independenței - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. postale de la 16 - 28
165	bd.	Independenței - de la bd. Decebal spre ieșire	3	
166	str.	Industriai	2	
167	str.	Inocențiu Micu Klein	2	Spicului
168	str.	Ivan Știugariu	1	St. Gheorghe
169	str.	Ion Creangă	2	
170	str.	Ion Luca Caragiale	2	
171	str.	Ivan Slavici	2	
172	str.	Izlazului	3	
173	str.	Iuliu Maniu	1	Ciocanului
174	p-ța	1 Iunie	1	11 Iunie
175	str.	Iza	2	
176	str.	Izvoarelor	1	