

PFA STUPAR ALEXANDRU ADRIAN; Nr. la ROONRC: F2013000448248, CUI/CIF:31483711

ANEVAR - ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Membru Titular ANEVAR– Evaluator Proprietati Imobiliare (EPI): ing. Stupar Emma Daniela

Legitimatia 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. 236 / 2025

Proprietatea imobiliara: teren intravilan cu suprafata de 90 mp

**Adresa: jud.Maramures, loc. Baia Mare, str. Ferastraului 12,
identificat prin CF 136 015 Baia Mare**

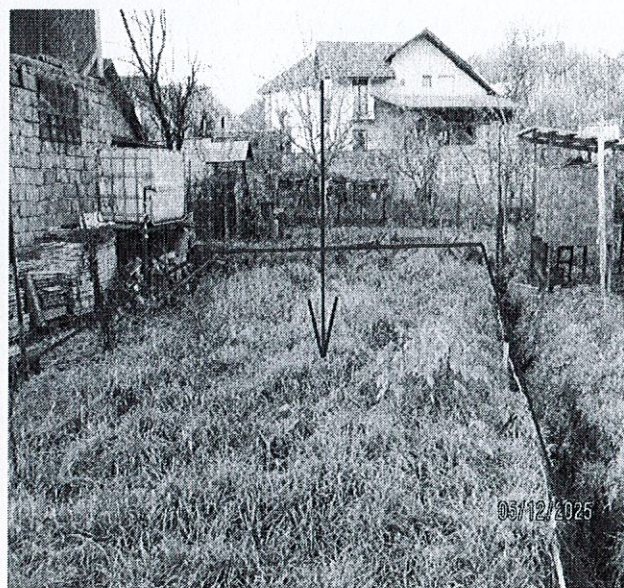
Proprietar: Municipiul Baia Mare – domeniul privat

Client: Primaria Baia Mare

Beneficiar raport de evaluare: Primaria Baia Mare

Data evaluarii: 05.12.2025

Data emitere raport: 08.12.2025



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.



I.1 Sinteza raportului	
Evaluator :	ing. Stupar Emma Daniela, evaluator autorizat proprietati imobiliare EPI
	Legitimatie ANEVAR : 18426
	Parafa evaluator : 18426 / 2025
	Asigurat pentru raspundere civila profesionala la compania Allianz Tiriace cu asigurarea nr. 51196 / 09.12.2024
	Firma evaluator : Stupar Alexandru Adrian PFA , CUI 31483711 , Nr. la ROONRC: F2013000448248
	Adresa : Baia Mare , str. Alexandru Odobescu 2 , jud. Maramures Tel.: 0728 209 178, 0722 708163 Email : stuparemma@gmail.com , adrian.stupar@yahoo.com
Proprietar:	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
Client :	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
Scopul evaluarii :	Raportul de evaluare se intocmeste la cererea clientului , in scopul determinarii redeventei minime pentru concesiunea proprietatii



	imobiliare : teren intravilan, cu suprafata de 90 mp, situat în Baia Mare ,str . Ferastraului nr. 12, identificat prin CF 136015 Baia Mare / nr. Cad . 136015, pe o durata de 25 de ani . (teren liber, neimprejmuit)
Durata concesiunii	25 de ani care se poate prelungi cu o durata cel mult egala cu jumătate din durata initiala a concesiunii .
Redeventa minima :	Valoarea redeventei minime se va stabili prin împărțirea valorii de piață a terenului la 25, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață .
Tipul valorii :	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 pentru care un activ 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 .</i> 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 : 05.12. 2025

Curs BNR la data evaluării : 1 Euro = 5,0919 lei

Data inspecției : 05.12.2025

Inspectia a fost efectuată de evaluator în prezența unui reprezentant al proprietarului terenului adiacent terenului supus evaluării, dl . Cohan Codrin Alexandru .Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost identificată și analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea .

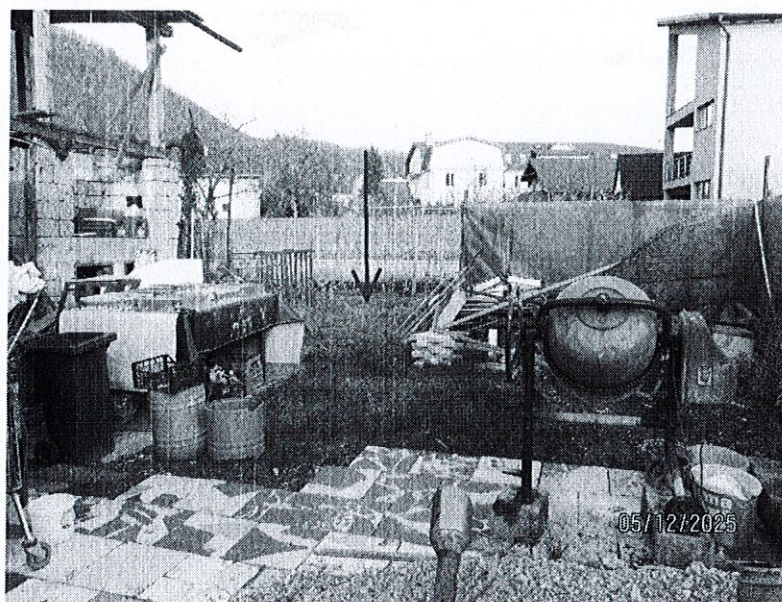
Adresa : județul Maramureș, loc . Baia Mare, str. Ferastraului nr. 12

Tip proprietate imobiliară : teren intravilan cu suprafața de 90 mp, neîmprejmuit, liber de construcții .

Suprafața terenului evaluat : 90 mp

Acces : Terenul supus evaluării NU are acces direct auto și pietonal dintr-un drum public, accesul la teren fiind posibil doar trecând prin curtea interioară a imobilului situat la adresa : Baia Mare, str . Ferastraului nr. 12 . identificat prin CF 131938, teren aflat în proprietatea lui Cohan Codrin Alexandru și Cohan Mihaela Adriana. Terenul identificat prin CF 131938 este ocupat de o construcție rezidențială și o construcție anexă proprietatea lui Cohan Codrin Alexandru și Cohan Mihaela Adriana .





Terenul de evaluat are acces auto si pietonal doar trecand peste una dintre proprietatile adiacente . Vedere din curtea imobilului notat in CF 131938 Baia Mare

Deschidere : 12,459 m catre proprietatea notata in CF 131938 Baia Mare

Forma : rectangulara

Utilitati existente in zona : alimentare cu apa, energie electrica, retea de gaze naturale, canalizare .

Vecini : N: proprietate rezidentiala : teren ocupat de casa, str. Ferastraului nr. 14

S : proprietate rezidentiala : teren ocupat de casa, str. Ferastraului nr. 10

V: proprietate rezidentiala notata în CF nr. 131938 Baia Mare, str . Ferastraului 12 și apoi acces în str . Ferastraului .

E : proprietate rezidentiala : teren ocupat de casa

Zona inundabila : NU



	Teren in exces : NU , Teren in surplus : NU Vecinatati importante : Penny Market , Stadion municipal, Casa Casatoriilor, Centrul Vechi  Artere de circulatie importante : str . Ferastraului, str. Minerilor
Ipoteze speciale :	Nu s-au emis ipoteze speciale in intocmirea prezentului raport de evaluare .
Date privind dreptul de proprietate asupra terenului	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 90 mp identificat prin CF 136015 /nr. Cad . 136015 - proprietar Municipul Baia Mare, domeniul privat
Constructii :	Nu este ocupat de constructii . Terenul este neimprejmuit.
Sarcini :	Nu sunt
Servituti :	Nu sunt
Suprafata teren :	90 mp , conform cu extrasul de carte funciara 136015 Baia Mare, nr. Cadastral 136015
Caracteristici ale terenului conform certificatului de urbanism : nr. 660	Regimul juridic : teren situat in intravilanul municipiului Baia Mare , aflat in proprietatea orasului Baia Mare – domeniul privat al acesteia si identificat in CF 136015, numar cadastral 136015 cu suprafata de 90 mp .



/13.05.2025	Regimul economic : UTR CP1c- zona centrala protejata datorită valorilor urbanistice,adiacenta nucleului istoric, având configuratia tesutului urban traditional format din clădiri cu puține niveluri P-P+1. Categoria de folosinta : conform C.F. : intravilan ,curti – construcții Folosinta actuala : teren liber de construcții,neimprejmuit Zona de impozitare : zona A Utilizari admise : servicii comerciale și comert adecvate zonei centrale și protejate,cu atractivitate ridicata pentru public și d.p.d.v. turistic -activitati productive manufacturiere de lux , nepoluante -functiuni publice -locuinte Utilizari admise cu conditionari : - se admite conversia locuintelor în alte functiuni numai în cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30 % din Acd -restaurante la minim 100 m de institutii publice și de cult Utilizari interzise : -comert și depozitare en gros ; -depozitare de materiale toxice sau inflamabile; depozitare deseuri sau materiale re folosibile ; orice alte activități generatoare de poluare sau aglomerari importante ; -spitale noi ; construcții provizorii de orice natura ;
	Regimul tehnic : se considera construibile parcelele avand maxim 150 mp si un front la strada de minim 8 m in cazul constructiilor insiruite intre doua calcane si minim 12 m in cazul constructiilor izolate sau cuplate . -adancimea lotului trebuie sa fie egala cu dimensiunea frontului la strada ; POT max 40 % CUT maxim 0,8 pentru cladirile situate pe aliniament ; CUT maxim 0,6 pentru cladirile retrase de la aliniament ;
Cea mai buna utilizare CMBU :	rezidentiala



Rezultatul evaluarii:

Valoarea de piata teren cu suprafata de 90 mp	15 025 Euro
	76 506 lei
Valoarea redeventei anuale :	601 Euro
Metoda de calcul : Abordarea prin piata / Metoda comparatiilor directe	
Data evaluarii : 05.12.2025	
Curs BNR la data evaluarii : 1 Euro = 5,0919 lei	

Valoarea de piata nu contine TVA**Valoarea terenului conform Grilei Notarilor 2025:****-teren de 90 mp, str Ferastraului, zona imobiliara 3: 90 mp x 200 lei / mp = 18 000 lei**

Ing. Stupar Emma Daniela
Evaluator Autorizat Proprietati Imobiliare (EPI)
Membru Titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor 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

Data emiterii raportului de evaluare : 08.12.2025



Toate valorile sunt calculate in valoare constanta a monedei nationale la data evaluarii, 05. 12.2025 si nu au 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.