

# **RAPORT DE EVALUARE**

**AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP**

**- TEREN INTRAVILAN – 31 MP -**

**Locatia:** Baia Mare, str. V. Tepes nr. 11, apt. 21A, jud.Maramures

**Proprietar :** **MUNICIPIUL BAIA MARE**

**Destinatar:** **ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA A MUN. BAIA MARE**

**Beneficiar:** **MUNICIPIUL BAIA MARE**

**Data:** **11.02.2022**

- Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului -

## 1 Partea I - INTRODUCERE

### Către:

ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA  
Mun. Baia Mare – Serv. Patrimoniu  
Data: 11.02.2022

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și realizat evaluarea următoarei proprietăți: „**TEREN INTRAVILAN LIBER**”, situat în Baia Mare, str. V. Tepes nr. , apt. jud. Maramures – cf. extras C.F anexat in copie.

Proprietatea este amplasată într-o zona mediana a municipiul Baia Mare – cartierul Garii, la intersecția strazilor V. Tepes cu Bogdan-voda, in apropiere de bd. Republicii si Clinica „Sf. Ioan”..

Conform extrasului C.F pus la dispozitie, proprietatea imobiliară analizată consta dintr-o parcela de teren in suprafata de 31 mp, ocupata de o constructie.

- **Terenul aferent constructiei**, in suprafata totala de 31 mp, este in **proprietatea Municipiului Baia Mare**, potrivit extrasului C.F nr. 106695 - Baia Mare, nr. cad. 106695, in baza HCL nr. 180 din 30.05.2016 emisa de Consiliul Local Baia Mare.
- **Constructia** mentionata consta dintr-o extindere a unui apartament situat la parterul unui bloc cu P+4E, avand Sc = Scd = 29 mp si avand in prezent destinatia de spatiu comercial – **BLANARIE**.
- **Proprietarii** acesteia, sunt si potrivit extrasului C.F nr. 106695-Baia Mare, nr. cad. 106695-C1 si in baza certificatului de atestare a edificarii constructiei nr. 18300 din 20.04.2021 emis de Primaria Baia Mare.

**Avand in vedere tema si scopul raportului de evaluare (vanzarea terenului aferent extinderii), proprietatea s-a asimilat ca fiind de tip "teren liber" .**

**TERENUL are acces direct din domeniu public si se invecineaza cu blocuri de locuinte cu P+4E, fiind localizat la intersecția strazilor V. Tepes si Bogdan-voda.**

Utilitățile existente pe amplasament sunt: curent electric, apă, canalizare, gaz metan, retea telefonie, cablu TV.

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață”.

Data de referință a evaluării este 11.02.2022.  
Cursul de schimb considerat este de 4,9450 LEI/1EUR .

Inspekția proprietății a fost realizată de către în data de 10.02.2022, neinsotit.  
Evaluatorul nu are niciun interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

În estimările realizate, evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Documentare și conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

**Vp = 2.905 EUR echivalent a 14.365 LEI ( 94 EUR/mp )**

- ✓ Valoarea nu este influențată de TVA, la baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor, ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR Ediția 2022.

**CALCULUL valorii terenului folosind prevederile Grilei Notarilor Publici 2022:**

- **Steren** = 31 mp
- **Situare:** zona imobiliara 3, periferica - str. V. Tepes;
- **Valoare unitara:** 220 lei/mp pt. o suprafata de pana la 500 mp;

**Valoarea terenului potrivit Grilei Notarilor Publici valabila pentru anul 2022, devine:**

$V_{\text{teren}} = 31 \text{ mp} \times 220 \text{ lei/mp} = 6.820 \text{ lei}$

**Vteren = 6.820 lei**

- evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR, EPI, EBM

