



**EVAL CONSULTING SRL**

Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 4/12

Tel/fax 0262 - 222069

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **Teren ocupat de cladire**



|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| Adresa     | Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 21A , jud.Maramures |
| Solicitant | MUNICIPIUL BAIA MARE                               |
| Proprietar | MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT                |
| Destinatar | MUNICIPIUL BAIA MARE                               |

|    |                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | EVALUATOR                                                                                  | SC PBS EVAL CONSULTING SRL                                                                                                                                                                                     |
|    | Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an                                           | Nivel de acoperire 500.000 EURO / 2025                                                                                                                                                                         |
|    | Reprezentant - functia                                                                     | ȘIMON GHEORGHE - Administrator                                                                                                                                                                                 |
|    | Expert evaluator / Parafa                                                                  | ȘIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025                                                                                                                                                                      |
|    | Adresa evaluatorului                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sediul : Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramureș</li> <li>• Telefon: 0745.304.511 și 0262-222.069</li> <li>• Email : simongheorghe55@gmail.com</li> </ul> |
| 2. | SOLICITANT                                                                                 | MUNICIPIUL BAIA MARE                                                                                                                                                                                           |
|    | Adresa                                                                                     | • Baia Mare , str. Gheorghe Șincai nr. 37                                                                                                                                                                      |
|    | DESTINATARUL RAPORTULUI                                                                    | MUNICIPIUL BAIA MARE                                                                                                                                                                                           |
| 3. | PROPRIETATEA EVALUATA                                                                      | TEREN intravilan ocupat de cladire in suprafata de 13 mp                                                                                                                                                       |
|    | Proprietar                                                                                 | MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT                                                                                                                                                                            |
|    | Adresa proprietatii                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baia Mare, Str. Horensiei nr. 21A, jud.Maramures</li> <li>• Cod postal 430294</li> </ul>                                                                              |
|    | Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu sunt.</li> </ul>                                                                                                                                                   |

#### 4. DECLARAREA VALORII

|                                                      |                                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA<br/>ESTIMATA A PROPRIETATII</b> | <b>14.384 LEI<br/>echivalent 2.890 EUR</b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

|    |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. | <b>BAZA DE EVALUARE</b>                                  | Valoarea de piata (SEV 100)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    | SCOPUL EVALUARII                                         | Vanzare - cumparare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | DATA INSPECTIEI PROPRIETATII                             | Inspectia a fost efectuata la data de 01.04.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR.<br>La inspectie nu s-au constatat modificari fata de documentele primite.                                                                                                                                                                        |
|    | DATA DE REFERINTA A EVALUARII                            | 01.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA                  | 1 EURO = 4,9770 LEI valabil la data de 01.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6. | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE                      | PROPRIETAR :<br>MUNICIPIUL BAIA MARE – domeniu privat<br>TEMEI CONTRACTUAL:<br>Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1<br>Extras CF nr. 133502<br>• teren intravilan in suprafata totala de 17 mp<br>Accesul la proprietate se realizeaza din Str. Hortensiei nr. 21A, asfaltata cu 1 banda pe sens<br>Dreptul de proprietate: deplin. |
|    | MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara             | - Extras de Carte Funciara nr 133502 nr. cadastral 133502 , cu suprafata totala de 17 mp<br>- Hotararea nr. 60/2025 emisa de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare                                                                                                                                                                                                |
|    | MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara | • Nu sunt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7. | DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA                     | Nu s-a prezentat Plan de amplasament si delimitare<br>S-a prezentat Extras de carte funciara nr. 133502 si Certificat de urbanism nr. 1163/26.07.2024<br>Evaluatorul a tinut cont in evaluare de restrictiile din CU                                                                                                                                                  |
| 8. | UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI                           | • Terenul intravilan ocupat de extindere la spatiu comercial din Baia Mare , Str. Hortensiei nr. 21A.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9. | <b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | ZONA DE AMPLASARE                                        | Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii, ocupata de blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter                                                                                                                                                                                                             |
|    | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE             | • Auto si pietonal din Str. Hortensiei , asfaltata cu 1 banda pe sens<br>• Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 banda pe sens.<br>Accesul la mijloacele de transport in comun: da , sunt statii de autobuz, troleibuz                                                                                                                                     |
|    | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI                             | Tipul zonei<br>• Zona rezidentiala , ocupata de blocuri de locuinte cu si fara spatii comerciale la parter<br>In zona se afla:<br>• Locuinte :blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter<br>• Unitati de invatamant: la distanta<br>• Unitati medicale: cabinete medicale, farmacii                                                                           |
|    | UTILITATI EDILITARE                                      | • Retea urbana de energie electrica: existenta<br>• Retea urbana de apa: existenta<br>• Retea urbana de gaze: existenta<br>• Retea urbana de canalizare: existenta<br>• Retea urbana de telefonie: existenta                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                      |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GRADUL DE POLUARE</b><br><b>ORIENTATIV</b> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor). |                                                           | Poluare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poluare fonică: mica</li> <li>• Poluare cu noxe auto: mica</li> <li>• Poluare chimică: nu este cazul</li> <li>• Altele: nu este cazul</li> </ul>                                                                                                                 |
| <b>AMBIENT</b>                                                                                                                                                       |                                                           | • Civilizat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>                                                                                                                               |                                                           | Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>10.</b>                                                                                                                                                           | <b>DATE TEREN</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                      | <b>DATE GENERALE</b>                                      | Suprafata teren intravilan in suprafata de 17 mp<br>Vecinatati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la N – blocuri de locuinte</li> <li>- la S – str. Victoriei si blocuri de locuinte</li> <li>- la E – blocuri de locuinte</li> <li>- la V – blocuri de locuinte</li> </ul>                                 |
|                                                                                                                                                                      | <b>DESCRIERE</b>                                          | Terenul are forma regulata si este ocupat de constructie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale in zona. La data inspectiei terenul este ocupat de constructie. Accesul la teren se realizeaza din Str. Hortensiei, asfaltata.</li> </ul> |
|                                                                                                                                                                      | <b>RESTRICTII</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de spatiu comercial , in suprafata totala de 17 mp.</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| <b>11.</b>                                                                                                                                                           | <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                      | <b>DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala</li> <li>• Delimitarea pietei: Zona rezidentiala</li> </ul>                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                      | <b>NATURA ZONEI</b>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona cu dezvoltare rezidentiala</li> <li>• Din punct de vedere edilitar: zona in conservare</li> <li>• Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare</li> </ul>                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                      | <b>OFERTA DE TERENURI SIMILARE</b>                        | • Centrala                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                      | <b>CEREREA DE TERENURI SIMILARE</b>                       | • Medie , in crestere                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                      | <b>ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)</b>        | • In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in crestere pe acest segment, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor.                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                      | <b>PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minim: 250 EURO/mp</li> <li>• Maxim: 425 EURO/mp</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                      | <b>CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trend relativ ridicat al valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii.</li> <li>• Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii</li> </ul>                                                                                   |

## 12. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Cea mai buna utilizare reprezinta cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare.

Desi o utilizare este permisa legal si posibila fizic, este posibil ca evaluatorul sa fie nevoit sa justifice ca este si rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare.

Utilizarea din care rezulta valoarea cu cele mai mici corectii, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.

Avand in vedere considerentele de mai sus, analizand vecinatatile si zona de amplasament, precum si caracteristicile fizice ale terenului evaluat, CMBU pentru proprietatea imobiliara analizata este cea rezidentiala/comerciala.

### 13. EVALUARE

| REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• SEV 100 – Cadrul general</li> <li>• SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii</li> <li>• SEV 102 – Documentare si conformare</li> <li>• SEV 103 – Raportare</li> <li>• SEV 104 – Tipuri ale valorii</li> <li>• SEV 105 - Abordari si metode de evaluare</li> <li>• SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare</li> <li>• GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> <li>• SEV 400 – Verificarea evaluarii</li> </ul> |
| ALTE REGLEMENTARI                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legislatia in vigoare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### 13.1. Procesul de evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Prin valoare se intelege acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unor expertize.

Conceptul de valoare presupune o suma de bani asociata unei tranzactii. Totusi, vanzarea proprietatii evaluate nu este o conditie necesara pentru estimarea pretului pentru care proprietatea ar trebui vanduta, la data evaluarii, in conditiile precizate in definitia valorii de piata. Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata aceeaasi.

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezente, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a sase metode in evaluare. In cazul de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie s-a considerat oportun a se aplica metoda comparatiei directe in ipoteza de teren liber.

#### 13.2. Evaluarea prin comparatia directa

Premisa majora a comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Aceasta tehnica se bazeaza pe principiul substitutiei, care stipuleaza ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul unei proprietati ce ii poate fi substituita in conditii similare.

Ea furnizeaza un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piata activa, data fiind o disponibilitate suficienta a datelor de piata comparabile cu proprietatea supusa evaluarii.

In aplicarea metodei se recurge la cuantificare, analizandu-se tranzactii si/sau oferte de proprietati comparabile in scopul determinarii existentei caracteristicilor inferioare, superioare sau egale cu proprietatea evaluata.

Datele utilizate pentru comparabilele din analiza sunt preluate din ofertele de vanzare existente la diferite agentii imobiliare.

Elementele de comparatie folosite sunt cele care determina variatii importante pe piata terenurilor libere din zona analizata.

Ca elemente de comparatie (prezentate in grila) au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor pe piata specifica.

#### SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 1494 mp, pret 560.000 euro, in Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 1000 mp, pret 250.000 euro, in Baia Mare, zona Spital TBC , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: imobiliare.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 468 mp, pret 199.000 euro, in Baia Mare, str. Luceafarului, zona Progresul , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 1484 mp, pret 600.000 euro, in Baia Mare, str. Moldovei, asfaltat, toate utilitatile in zona.Sursa: storia.

Grila de comparatie pentru terenul supus evaluarii este prezentata in Anexe.

**VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN  
COMPARATIA DIRECTA**

**14.384 LEI  
echivalent 2.890 EUR**

## **14. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI**

### **14.1 DEFINITII**

Definitia valorii de piata conform standardului SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), este :

*"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

De asemenea, *"Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru oricare taxa platibila de oricare dintre parti, ca efect direct al tranzactionarii."*

### **14.2 IPOTEZE DE LUCRU**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze de lucru, in concordanta cu care este exprimata opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipotezele de ordin general care stau la baza intocmirii rapoartelor de evaluare in cadrul PBS EVAL CONSULTING SRL, sunt:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de client / reprezentantii clientului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.
- b) Anexele fotocopiate si materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinata in cadrul lucrarii de fata se refera strict la proprietatea vizionata, ale carei fotografii sunt anexate, fiind identificata in baza indicatiilor clientului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite client.
- c) Evaluatorul, prin reglementarile profesionale carora se supune, nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- d) Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- e) Se presupune ca zona in care se afla proprietatea imobiliara nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator. Avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a inlatura orice contaminare, evaluatorii recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii. In acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata.
- f) Valorile estimate in prezentul raport nu pot fi utilizate in alte scopuri, in afara celui de garantare credit, declarat anterior.
- g) Valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- h) Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- i) Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara.
- j) Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- k) Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare.

#### ***Ipoteze speciale:***

- Clientul a solicitat ca la atribuirea valorii terenurilor sa se tina seama de prevederile **Legii nr. 233/2018, art. 8**, unde se specifica : Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Evaluatorilor din Romania - ANEVAR , care va intocmi raportul de evaluare prevazut la srt. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art. 77 1 alin (5) din Legeanr. **571/2003** privind **Codul Fiscal**, cu modificarile si completarile ulterioare.

#### **14.3 ALTE PRECIZARI**

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și fotografii de pe proprietate.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, dacă în perioada 2008-2014 prețurile au fost în scădere, începând cu anul 2015 și până la finele anului 2023 prețurile de pe piața imobiliară au înregistrat un trend crescător.

Vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este la nivelul mediei pieței specifice.

Referitor la „impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății în viitor”, în momentul de față nu poate fi prognozat efectul pandemiei de Coronavirus, al crizei energetice și al războiului ruso-ucrainian asupra pieței imobiliare specifice.

#### **15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE**

##### ***Informatii puse la dispozitie de catre client:***

- Scopul evaluării;
- Datele de identificare a proprietății evaluate – adresa, identificare fizică pe teren;
- Documente care să ateste situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițe și suprafețele proprietății.

##### ***Alte surse de informatii:***

- Date privind piața imobiliară;
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Bibliografie de specialitate.

#### **16. CLAUZA DE NEPUBLICARE**

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 societății comerciale PBS EVAL CONSULTING SRL, al clientului și al utilizatorului.

#### **17. RISCUL EVALUARII**

Proprietatea evaluată propusă pentru vânzare este de natura unei proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, ocupat de construcții. Din punct de vedere al pretabilității ca și vânzare, proprietatea este fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine, sau ocupanților acestora, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabilă pentru vânzare.

#### **18. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Declaram ca raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2022 cu normele și cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobil, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

#### **19. CERTIFICARE**

Prin prezenta, în limita informațiilor și cunoștințelor deținute, certificăm că:

1. Afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 01.04.2025.

2. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
3. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
4. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022 și conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

## 20. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

**ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:**

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>             | <b>14.384 LEI<br/>echivalent 2.890 EUR</b> |
| <b>VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN</b> | <b>PIATA</b>                               |

Calculul Valorii terenului folosind prevederile din Studiu de piață - Grila Notarilor Publici 2025

Conform Studiu de piață - Grila Notari publici, terenul este în Zona 2 Semicentrală - Cartier, valoare 400 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, intravilan  
Valoarea pentru 17 mp este de

$$17 \text{ mp} \times 400 \text{ lei/mp} = 6.800 \text{ lei echivalent } 1.366 \text{ euro}$$

**Evaluatorul nu va selecta valoarea din studiul de piață - grila notarilor publici și nu o va propune ca valoare de piață.**

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**ȘIMON GHEORGHE** membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM



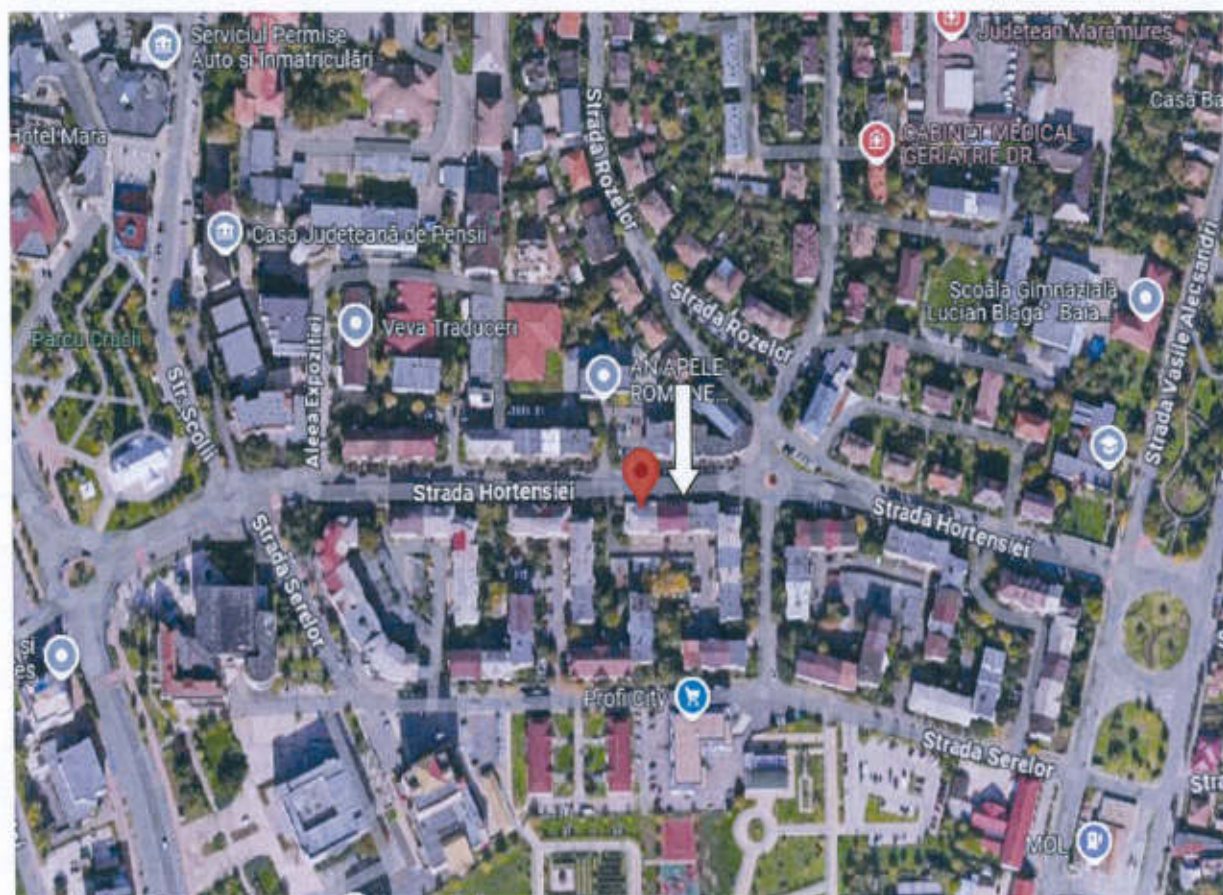
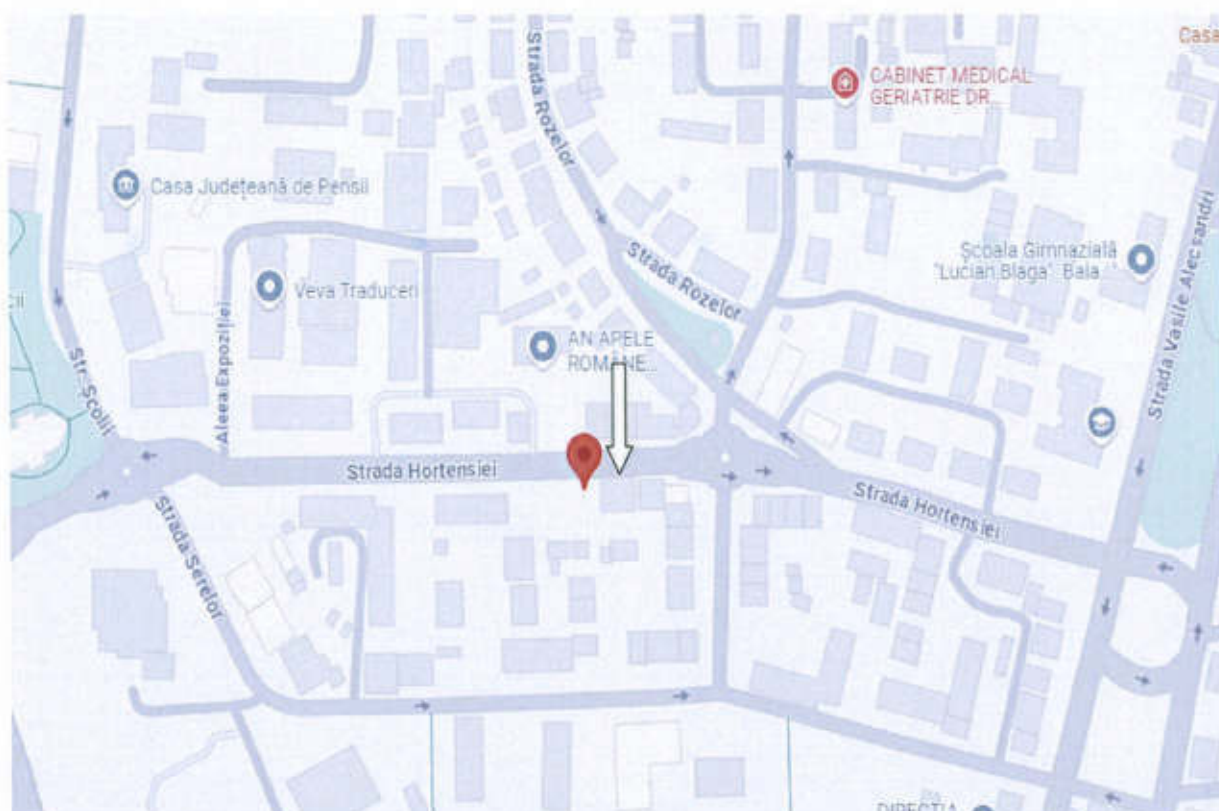
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare  
Membru corporativ al ANEVAR



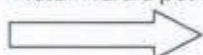
## 21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- Amplasament și Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vânzare;
- Documente proprietate.

### Harta zona amplasare:



Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.



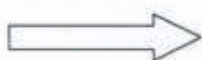
**Imobilul subiect**

Identificare imobil prin utilizarea <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Nr. cadastral 133502

Imobilul subiect



Teren ocupat de constructie - Baia Mare str. Hortensiei nr. 21A



**GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN**

| Element de comparatie                        | Subiect                            | Comparabila A                                |             | Comparabila B              |             | Comparabila C                                |              | Comparabila D            |             |
|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|----------------------------|-------------|----------------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------|
| Suprafata parcelei                           | 17 m2                              | 1.494 m2                                     |             | 1.000 m2                   |             | 468 m2                                       |              | 1.484 m2                 |             |
| Pret total (Euro)                            |                                    | 560.000                                      |             | 250.000                    |             | 199.000                                      |              | 600.000                  |             |
| Tip tranzactie                               | X                                  | oferta agentie                               |             | oferta agentie             |             | oferta agentie                               |              | oferta agentie           |             |
| negociere                                    | X                                  | -20%                                         | -75 €/mp    | -20%                       | -50 €/mp    | -20%                                         | -85 €/mp     | -20%                     | -81 €/mp    |
| Pret unitar (Euro/mp)                        |                                    | 300 €/mp                                     |             | 200 €/mp                   |             | 340 €/mp                                     |              | 323 €/mp                 |             |
| Drepturi de proprietate transmise            | integral                           | integral                                     |             | integral                   |             | integral                                     |              | integral                 |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0,0 €/mp    | 0%                         | 0,00 €/mp   | 0%                                           | 0,00 €/mp    | 0%                       | 0,00 €/mp   |
| Valoare ajustata                             |                                    | 299,9 €/mp                                   |             | 200,0 €/mp                 |             | 340,2 €/mp                                   |              | 323,5 €/mp               |             |
| Condiții de vanzare                          | la piata                           | la piata                                     |             | la piata                   |             | la piata                                     |              | la piata                 |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0,0 €/mp    | 0%                         | 0,00 €/mp   | 0%                                           | 0,00 €/mp    | 0%                       | 0,00 €/mp   |
| Valoare ajustata                             |                                    | 299,9 €/mp                                   |             | 200,0 €/mp                 |             | 340,2 €/mp                                   |              | 323,5 €/mp               |             |
| Condiții de finanțare                        | cash                               | cash                                         |             | cash                       |             | cash                                         |              | cash                     |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0,0 €/mp    | 0%                         | 0,00 €/mp   | 0%                                           | 0,00 €/mp    | 0%                       | 0,00 €/mp   |
| Valoare ajustata                             |                                    | 299,9 €/mp                                   |             | 200,0 €/mp                 |             | 340,2 €/mp                                   |              | 323,5 €/mp               |             |
| Condițiile pietei                            | aprilie 2025                       | aprilie 2025                                 |             | aprilie 2025               |             | aprilie 2025                                 |              | aprilie 2025             |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0,0 €/mp    | 0%                         | 0,00 €/mp   | 0%                                           | 0,00 €/mp    | 0%                       | 0,00 €/mp   |
| Valoare ajustata                             |                                    | 299,9 €/mp                                   |             | 200,0 €/mp                 |             | 340,2 €/mp                                   |              | 323,5 €/mp               |             |
| Amplasare                                    | Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 21A | Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor |             | Baia Mare, zona Spital TBC |             | Baia Mare, str. Luceafarului, zona Progresul |              | Baia Mare, str. Moldovei |             |
| ajustare                                     | X                                  | -40%                                         | -119,9 €/mp | -15%                       | -30,00 €/mp | -45%                                         | -153,08 €/mp | -45%                     | -145,6 €/mp |
| Valoare ajustata                             |                                    | 179,9 €/mp                                   |             | 170,0 €/mp                 |             | 187,1 €/mp                                   |              | 177,9 €/mp               |             |
| Tipul drumului de acces                      | asfaltat                           | asfaltat                                     |             | asfaltat                   |             | asfaltat                                     |              | asfaltat                 |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0,00 €/mp   | 0%                         | 0,00 €/mp   | 0%                                           | 0,00 €/mp    | 0%                       | 0,00 €/mp   |
| Valoare ajustata                             |                                    | 179,9 €/mp                                   |             | 170,0 €/mp                 |             | 187,1 €/mp                                   |              | 177,9 €/mp               |             |
| Deschidere (ml)                              |                                    |                                              |             |                            |             |                                              |              |                          |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0,0 €/mp    | 0%                         | 0,0 €/mp    | 0%                                           | 0,0 €/mp     | 0%                       | 0,0 €/mp    |
| Valoare ajustata                             |                                    | 179,9 €/mp                                   |             | 170,0 €/mp                 |             | 187,1 €/mp                                   |              | 177,9 €/mp               |             |
| Tip teren / potential utilizare              | intravilan/ constructii            | intravilan                                   |             | intravilan                 |             | intravilan                                   |              | intravilan               |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0,0 €/mp    | 0%                         | 0,0 €/mp    | 0%                                           | 0,0 €/mp     | 0%                       | 0,0 €/mp    |
| Valoare ajustata                             |                                    | 179,9 €/mp                                   |             | 170,0 €/mp                 |             | 187,1 €/mp                                   |              | 177,9 €/mp               |             |
| Utilitati                                    | toate                              | similar                                      |             | similar                    |             | similar                                      |              | similar                  |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0 €/mp      | 0%                         | 0 €/mp      | 0%                                           | 0 €/mp       | 0%                       | 0 €/mp      |
| Valoare ajustata                             |                                    | 180 €/mp                                     |             | 170 €/mp                   |             | 187 €/mp                                     |              | 178 €/mp                 |             |
| Suprafata                                    | 17 m2                              | 1.494                                        |             | 1.000                      |             | 468                                          |              | 1.484                    |             |
| ajustare                                     | X                                  | 0%                                           | 0,0 €/mp    | 0%                         | 0,0 €/mp    | 0%                                           | 0,0 €/mp     | 0%                       | 0,0 €/mp    |
| Valoare ajustata                             |                                    | 180                                          |             | 170                        |             | 187                                          |              | 178                      |             |
| Total ajustari                               |                                    | 1                                            |             | 1                          |             | 1                                            |              | 1                        |             |
| Ajustare totala bruta - procentual / valoric |                                    | 40%                                          | 119,95      | 15%                        | 30,00       | 45%                                          | 153,08       | 45%                      | 145,55      |
| Comparabila aleasa - B                       |                                    |                                              |             |                            |             |                                              |              |                          | 170,00      |
| Valoare de piata subiect - rotund (EURO)     |                                    |                                              |             |                            |             |                                              |              |                          | 2.890       |
| Valoare de piata subiect (lei)               |                                    |                                              |             |                            |             |                                              |              |                          | 14.384      |

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

\*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai bune fata de subiect cu -40% la comp. A , cu -15 la comp. B si cu -45% comp. C si D  
Acolo unde nu s-au efectuat ajustari, s-a considerat ca cele patru comparabile au caracteristicile similare cu cele ale subiectului.

Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei B, deoarece aceasta are cea mai mica ajustare bruta totala valorica, fiind considerata si cea mai apropiata de subiect ca si caracteristici.

## OFERTE TERENURI

### Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/ocazie-unic-teren-intravilan-de-vnzare-baia-mare-sala-sporturilor-IDD0kH>



OCAZIE UNICĂ Teren intravilan de vânzare Baia Mare/Sala Sporturilor

**560 000 €** 375 €/m<sup>2</sup>

Bulevardul Republicii, Traian, Baia Mare, Maramures



Alina Bohatel

RE/MAX TERRA

0741 392 472

### Teren de vânzare

1494m<sup>2</sup>

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Tip teren:       | comercial           |
| Localizare:      | urbana              |
| Suprafață utilă: | 1494 m <sup>2</sup> |
| Dimensiuni:      | fără informații     |
| Gard:            | fără informații     |
| Tip acces:       | asfaltat            |
| Împrejurimi:     | fără informații     |
| Media:           | apă curentă         |
| Tip vânzător:    | agenție             |

### Descriere

#### OCAZIE UNICĂ!

Teren intravilan de vânzare pe strada Oituz, ideal pentru investiții!

Situat ultracentral, terenul în suprafață de 1494 mp are un potențial maxim de dezvoltare pentru diverse tipuri de activități, printre care domeniul medical, comercial, retail, horeca.

#### Beneficii

- certificat de urbanism
- plan de situație
- PUZ aprobat
- utilități în zonă

OFERTE TERENURI  
Comparabila B<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-baia-mare-central-1000mp-250181371>

TEREN intravilan Zona REZIDENTIALA , toate utilitatile , panorama!

Central, Baia Mare - Vezi Harta

250 €/mp

250.000 €

Rate de la 5.541 RON/lună [simulează credit](#)

Salvează



Camelia Chira

administrator

Imobiliare Prima Casa PRO



0744 266 556

0362 412012



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Copiază



Dezactivează notificările dacă nu vrei să mai fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Dezactivează

Raportează anunț

## Descriere

Agentia Imobiliara PrimaCasa va ofera spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 1000mp avand deschidere de 31m la drum, toate utilitatile -apa, gaz, curent canalizare si o panorama deosebita!

Pentru alte detalii va rugam sa ne contactati telefonic !

## Specificații

ID Anunț: X5AP0301\$

Actualizat în: 11.02.2025

|                    |            |                       |             |
|--------------------|------------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren:   | 1000 mp    | Front stradal:        | 31 m        |
| Tip teren:         | Agricol    | Nr fronturi stradale: | 1           |
| Clasificare teren: | Intravilan | Inclinație teren:     | 11.3° (20%) |
|                    |            | Lățime drum acces:    | 4 m         |

## DESTINAȚIE

Rezidențial

## UTILITĂȚI GENERALE

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

## OFERTE TERENURI

### Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-baia-mare-central-zona-progresului-IDBgTf.html?>



Toate imaginile (3)

Teren Baia Mare -Central-Zona Progresului

**199 000 €** 425 €/m<sup>2</sup>

Strada Luceafărului, Progresul, Baia Mare, Maramures

**Nicu Cupsa**  
RE/MAX Nova  
0750 724 604

### Teren de vânzare

468m<sup>2</sup>

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

urbana

### Descriere

Oportunitate Unică în Centrul Oraşului Baia Mare – Teren de 468 mp pe Strada Luceafărului

Preţ: 199.000 Euro

Comision: 0% pentru cumpărători

RE/MAX Nova vă prezintă o oportunitate exclusivă de a achiziţiona un teren intravilan de 468 mp situat în inima oraşului Baia Mare, pe strada Luceafărului nr. 9, în zona Progresului. Aceasta este una dintre cele mai dorite locaţii din oraş, oferind toate facilităţile necesare pentru un stil de viaţă urban de calitate.

Locaţie Premium:

**Accesibilitate:** Terenul este situat în centrul oraşului, cu acces rapid la principalele puncte de interes.

**Vecinătăţi:** În imediata apropiere se găsesc şcoli, grădiniţe, magazine, Policlinica Nr. 2, şi multiple opţiuni de transport în comun.

**Possibilităţi Multiple de Dezvoltare:**

Ideal pentru construcţia unei locuinţe de lux, clinici medicale, azil de bătrâni sau clădiri de birouri.

Locaţia centrală face ca această proprietate să fie perfectă pentru cei care doresc să locuiască sau să investească într-o zonă cu potenţial de creştere şi accesibilitate maximă.

**Beneficii şi Avantaje:**

**Front Stradal:** Amplasamentul oferă o vizibilitate excelentă şi un acces facil.

**Facilităţi:** Utilităţile sunt disponibile în apropiere, gata să servească orice tip de dezvoltare.

## OFERTE TERENURI

### Comparabila D

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-15-ari-str-moldovei-fn-intre-4-bulevarde-IDBSJR>

[Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)

1/9

**Fustos Lorant**  
 Anunt agentie  
 0745 369 624

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest t  
 vânzare și aş vrea să fac o vi  
 Aştept cu interes răspunsul  
 Mulţumesc!

Administratoarea acestor date este S.I  
 Services S.R.L. (Borika) [mai mult](#)

**Trimite mesaj**

Publicitate

Teren 15 ari, Str.Moldovei FN, între 4 Bulevarde

**600 000 €** 404 €/m²

[Strada Transilvaniei, Traian, Bala Mare, Maramures](#)

**Teren de vânzare**

[1484m²](#)

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Tip teren:       | fără informații |
| Locație:         | urbana          |
| Suprafață utilă: | 1484 m²         |
| Dimensiuni:      | fără informații |
| Gard:            | fără informații |
| Tip acces:       | fără informații |
| Împrejurimi:     | fără informații |
| Media:           | fără informații |
| Tip vânzător:    | agenție         |

**Descriere**

Maya Imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan ultracentral pe Strada. Moldovei FN.

Suprafata totala 1484mp cu 2 deschideri una de 50ml si cealalta de 30ml. Terenul se pozitioneaza între 4 Bulevarde Bl.Unirii, Bl.Traian, Bl.Regele Mihai I si Bl.Republicii.

Terenul dispune de toate utilitatile : Apa , Canalizare , Curent , Gaz .

Pret: 600.000 euro , negociabil.



| NR. CRT. | TIP  | DENUMIRE                                              | ZONA IMOBILIARĂ | DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE                     |
|----------|------|-------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| 85       | str. | Cuza Vodă                                             | 2               |                                                  |
| 86       | str. | Dacia                                                 | 1               |                                                  |
| 87       | str. | Daliei                                                | 3               |                                                  |
| 88       | str. | Dâmbului                                              | Finza           |                                                  |
| 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. | Dorului                                               | Femeziu         |                                                  |
| 101      | str. | Dragos Vodă                                           | 3               |                                                  |
| 102      | str. | Drum Nou                                              | 3               |                                                  |
| 103      | str. | Dumbravei                                             | 3               |                                                  |
| 104      | str. | Ecaterina Teodorescu                                  | 1               |                                                  |
| 105      | str. | Ecoului                                               | Femeziu         |                                                  |
| 106      | str. | Electrolizei                                          | 3               |                                                  |
| 107      | str. | Elberăni                                              | 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                                             | Finza           |                                                  |
| 114      | str. | Fazanului                                             | 3               |                                                  |
| 115      | str. | 16 Februarie                                          | 3               |                                                  |
| 116      | str. | Ferenczi Carol                                        | 2               |                                                  |
| 117      | str. | Ferăstrăului                                          | 3               |                                                  |
| 118      | str. | Ferigi                                                | 3               |                                                  |
| 119      | str. | Filaturii                                             | 3               |                                                  |
| 120      | str. | Finza                                                 | Finza           |                                                  |
| 121      | str. | Florilor                                              | 1               |                                                  |
| 122      | str. | Forestierilor                                         | Finza           |                                                  |
| 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. | Frumuseaia                                            | 3               |                                                  |
| 128      | str. | Funicularului                                         | 3               |                                                  |
| 129      | str. | Garașei                                               | 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               | Onei                                             |
| 136      | str. | Gheorghe Blăscu                                       | 1               | Karl Marx                                        |
| 137      | str. | Gheorghe Doja                                         | 2               |                                                  |
| 138      | str. | Gheorghe Marinescu                                    | 2               |                                                  |
| 139      | str. | Gheorghe Sincal                                       | 1               | 17 Octombrie                                     |
| 140      | str. | Ghiocilor                                             | 3               |                                                  |
| 141      | str. | Giuseppe Garibaldi                                    | 2               |                                                  |
| 142      | str. | Gonului                                               | 3               | Stefanului                                       |
| 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 28 -    |
| 146      | str. | Griviței                                              | 3               |                                                  |
| 147      | str. | Gutului                                               | 3               |                                                  |
| 148      | str. | Haiducilor                                            | 3               |                                                  |
| 149      | str. | Hera                                                  | 1               |                                                  |
| 150      | str. | Herja                                                 | 3               |                                                  |
| 151      | str. | Hia                                                   | 3               |                                                  |
| 152      | str. | Holțoși Simon                                         | 3               |                                                  |
| 153      | str. | Horea - până la str. Simion Barnuțu                   | 2               | nr. postale de la 1 - 39, respectiv de la 2 - 20 |
| 154      | str. | Horea - de la str. Simion Barnuțu                     | 3               | nr. postale de la 41 - , respectiv de la 22 -    |
| 155      | str. | Hornului                                              | 3               |                                                  |
| 156      | str. | Hortensiei                                            | 2               |                                                  |
| 157      | str. | Iancu de Hunedoara                                    | 3               | Cartier Mha Viteazu                              |
| 158      | str. | Iasomiei                                              | 3               |                                                  |
| 159      | str. | Iazului                                               | 3               |                                                  |
| 160      | str. | Iederei                                               | 3               |                                                  |
| 161      | str. | Ignigului                                             | 3               |                                                  |
| 162      | str. | Imagului                                              | Femeziu         |                                                  |
| 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. | Industriei                                            | 2               |                                                  |
| 167      | str. | Ioan Micu Klein                                       | 2               | Spicului                                         |
| 168      | str. | Ioan Sugeriu                                          | 1               | St. Gheorghe                                     |
| 169      | str. | Ion Creangă                                           | 2               |                                                  |
| 170      | str. | Ion Luca Caragiale                                    | 2               |                                                  |
| 171      | str. | Ioan Slavici                                          | 2               |                                                  |
| 172      | str. | Islazului                                             | 3               |                                                  |
| 173      | str. | Iuliu Maniu                                           | 1               | Ciocanului                                       |
| 174      | p-ța | 1 Iunie                                               | 1               | 11 Iunie                                         |
| 175      | str. | Iza                                                   | 2               |                                                  |
| 176      | str. | Izvoarelor                                            | 1               |                                                  |

# COMMAND A

MINISTERUL  
CENTRALA CU 5627692  
CENTRINDEREA  
LOCALITATEA DOLOHAU  
STRADA 24 SINCER  
DETIL HARMONITES  
Nr. 37 Cod postal  
Telefon

SC TBS EVAL CONSULTING-S&A

Localitatea Șaua Mare Cod postal 5112  
Strada Refectoria  
Indicatul Novaci

|              |
|--------------|
| Cod furnizor |
|              |

| Cod<br>operativ | Cod beneficiar | Nr. comanda | Data |    |
|-----------------|----------------|-------------|------|----|
|                 |                |             | Zi   | An |
|                 |                |             | 12   | 31 |
|                 |                |             | 03   | 25 |

Rugăm a expedii pe adresa: Localitatea ..... Strada ..... Nr. ....  
Cod Postal ..... Județul ..... la stația ..... Cod stație .....  
Prin ..... Banca ..... Poziția ..... Capital ..... Nr. rep. ....  
Plata se va face: Nr. cont ..... Ambalaj .....  
Scutirea se va face conform .....  
Scutirea se va face conform .....

VA nuăm transmiteți contractul sau confirmarea comenzii

[illegible]

TRAVEL 1 APRIL 2025  
3103

COZMA ERICA  
Sof Servo Patrino

TE SCARU BACA



## MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332  
Email: [primar@baiamare.ro](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

Nr. 12632/04.03/ 2025

VIZAT  
PRIMAR

Ioan Doru Dăncuș  
Primarul Municipiului Baia Mare

Către,

S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L.  
str. Hortensiei, nr. 4/12,  
Baia Mare, Jud. Maramureș

Vă rugăm ca în termen de 5 zile de la primirea prezentei, să ne comunicați oferta de preț pentru realizarea unui raport de evaluare în vederea efectuării demersurilor pentru vânzarea directă a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 60/2025.

2.

De asemenea, vă comunicăm, că este necesar a finaliza lucrarea în termen de 15 de zile de la validarea ofertei și primirea comenzii.

Anexăm:

- H.C.L. nr. 60/2025
- Certificat de urbanism nr. 1163/26.07.2024
- C.F. nr. 133502 Baia Mare

Cu respect,

Vasile Cameliu Gligan  
Director General  
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura  
Șef Serviciu Patrimoniu

Intocmit  
Pescaru Andra  
Inspector serviciu



## CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
www.baia mare.ro

### HOTĂRÂREA NR. 60/2025

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,  
MARȚI 18 FEBRUARIE 2025

#### Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 63/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 63/2025;
- Raportul de specialitate nr. 397/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 17 mp, aferent extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Hortensiei, nr. 21A, înscris în C.F. nr. 133502 Baia Mare, nr. cadastral 133502, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta;
- Adresa domnului Narița Remus Dan, în calitate de administrator al S.C. TUNNING-GSM S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 6123/04.02.2025;
- Extrasul de carte funciară nr. 133502 Baia Mare;
- Extrasul de carte funciară nr. 133502-C1 Baia Mare;
- Extrasul de carte funciară nr. 100177-C1-U5 Baia Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 1163/26.07.2024;
- Contractul de suprafață autentificat de NP Dragoș Bogdana Maria cu nr. 1056/16.05.2024;
- Contractul de suprafață nr. 144/18.04.2024;
- Autorizația de Construire nr. 103/23.03.2011;
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/17.07.2013;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 144/2024 privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 17 mp situat pe str. Hortensiei nr. 8/21A, ocupat de un spațiu comercial cu regim de înălțime D+P, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 229/2025;

#### Având în vedere :

- Art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. 14 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I și II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

#### În temeiul prevederilor:

- Art. 133 alin. 1, art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

**CARTE FUNCİARĂ NR. 133502**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 133502 Baia Mare

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Str. HORTENSIEI, Nr. 21A, Jud. Maramureș

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                             |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 133502                       | 17              | Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 133502-C1;<br>Teren neîmprejmuit |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                    | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 13890 / 08/03/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Act Normativ nr. Hotărârea nr. 934, din 09/09/2009 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 248, din 09/02/2023 emis de Primaria Municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 462, din 31/10/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. documentație cadastrală avizată sub nr. 13890, din 08/03/2023 emis de OCPI MARAMUREȘ; Act Normativ nr. Hotărârea nr. 656, din 30/07/2010 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. adresa nr. 49453, din 14/11/2022 emis de Primaria Municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. adeverința nr. 49176, din 14/11/2022 emis de Primaria Municipiului Baia Mare; |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | se înființează cartea funciară nr. 133502 a imobilului cu nr. cadastral 133502/Baia Mare, rezultat din nr. top 1590/23/1, în suprafața de 17 mp, înscris în cartea funciară nr. 19454 a localității Baia Mare      | A1        |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1                                                                                                                          | A1        |
| 1) <b>MUNICIPIUL BAI A MARE</b> , ZIF:3627692, domeniul privat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| 25827 / 02/05/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 17080, din 18/04/2023 emis de Municipiul Baia Mare;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | pe terenul nr. 133502 se înregistrează construcția spațiu comercial - edificată cu autorizație de construire 103/23.03.2011 și există încheiat proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/17.07.2013 | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                    | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 25827 / 02/05/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                    |           |
| Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 143, din 24/01/2011 emis de Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități Baia Mare; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 256, din 24/01/2011 emis de Serviciul Public Administrarea Patrimoniului Local și Utilități Baia Mare; |                                                                                                                                    |           |
| C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 13 ani, începând cu data încheierii contractului, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 | A1        |
| 1) SC TUNNING-GSM S.R.L., CIF:15516868                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                    |           |
| 31415 / 17/05/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                    |           |
| Act Notarial nr. Contract de suprafață autentificat sub nr. 1056, din 16/05/2024 emis de NP Dragoș Bogdana Maria;                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                    |           |
| C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | se radiază dreptul de CONCESIUNE de sub C1                                                                                         | A1        |
| C3                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioadă de 10 ani                                                                            | A1        |
| 1) SC TUNNING-GSM S.R.L., CIF:15516868                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                    |           |

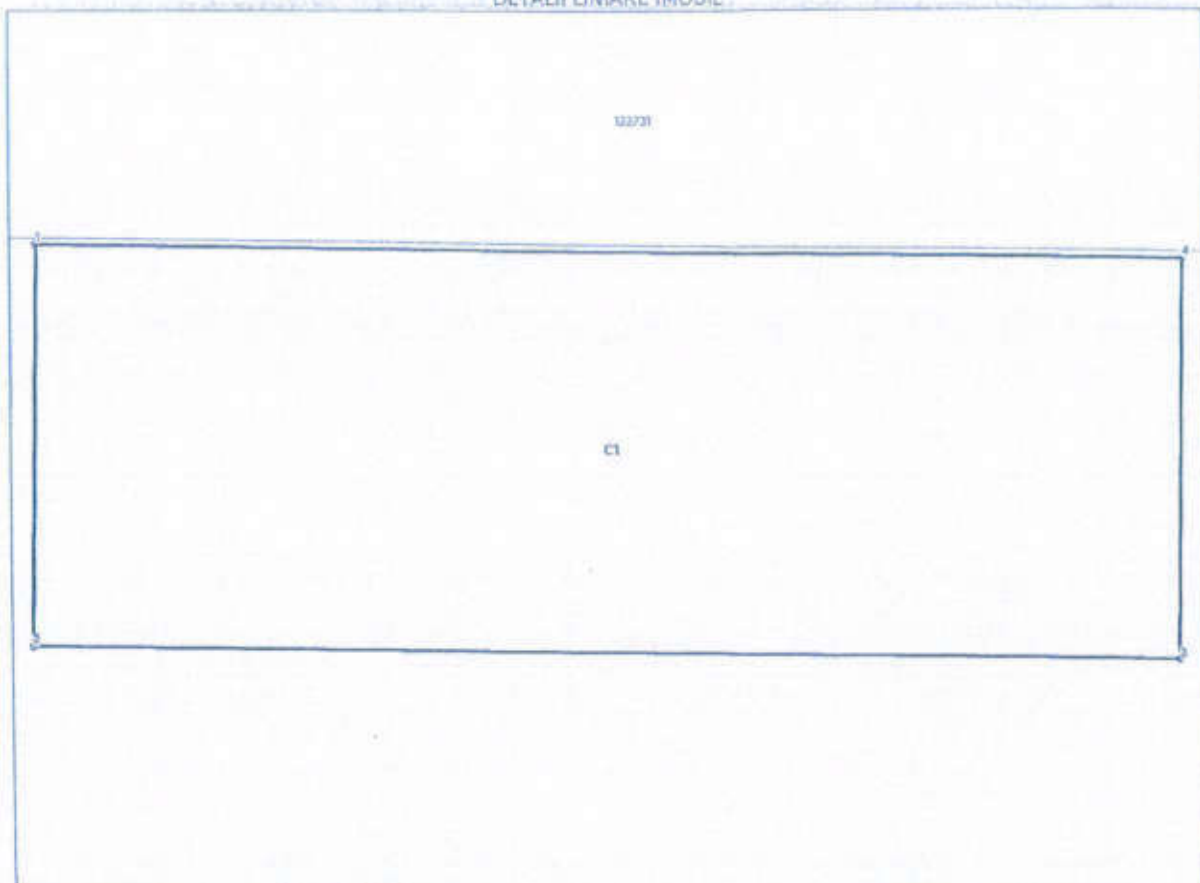
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 133502       | 17              | Teren neîmprejmuit     |

\* 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 construcții   | Dc          | 17             | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct Inceput | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 2.4                      |
| 2             | 3             | 7.0                      |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 3             | 4             | 2.4                    |
| 4             | 1             | 7.0                    |

\*\* 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

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1163 din 26.07.2024.

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ -  
VÂNZARE/CUMPĂRARE TEREN AFERENT EXTINDERII

Ca urmare a cererii adresate de SC TUNNING-GSM SRL reprezentata prin NARIȚA REMUS DAN, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal .... STRADA HORTENSIEI nr. 8 bl. 8 sc. .... et. .... ap. 21A telefon/fax 0740676843 e-mail narita\_tina@yahoo.com, înregistrat la nr. 34400 din 19.07.2024,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE  
cod poștal .... STRADA HORTENSIEI nr. .... bl. 8 sc. .... et. .... ap. ....

Cartea funciara Baia Mare numar 133502 numar cadastral 133502 sau identificat prin Plan de amplasament și delimitare;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 12/1996 și nr. alocat în registru , faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

TEREN în suprafață de 17 mp, aferent spațiului comercial cu drept de proprietate municipiul BAI A MARE. Este întocmit Contractul de Superficie nr. 1056 din 16.05.2024 pe o perioadă de 10 ani.

• VÂNZAREA TERENULUI va fi posibilă în următoarele condiții:

- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 608/2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a comisiei de licitație pentru închirieri, concesiuni, vânzări și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare.

• Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în:

1) drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);

2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: CA1 - centrul de afaceri - subzona centrală cu funcțiuni de centru de afaceri, cu clădiri de înălțime medie și accente înalte;

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ conform C.F.: curți construcții;

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform CF: teren aferent spațiului comercial D+P;

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: vânzare cumpărare teren aferent extinderii spațiului autorizat prin A.C. nr.103/2011;

ZONA DE IMPOZITARE (conform HCL 665/20.12.2018): zona A;

UTILIZĂRI ADMISE: Se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri;

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- unele inserții de instituții și servicii publice supramunicipale și municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- bibliotecă-mediateră;

- rețea infrastructură, poșta și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- centre de expoziții, galerii;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere, loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar;
- locuințe cu partiu special pentru profesii libere;
- parcaje multietajate.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării condițiilor de compatibilitate ca funcționare și aspect cu zona centrală.

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refozabile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

### 3. REGIMUL TEHNIC:

• Regulamentul de urbanism aferent zonei CA1 prevede următoarele:

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):**  $POT_{maxim} = 80\%$

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):**  $CUT_{maxim} = 2,2$

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** conform PUZ cu următoarele condiționări: - pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24.0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcani; sunt necesare operațiuni - pentru funcțiuni de interes general și locuințe se consideră constructibile parcelele având minim 800 mp și un front la stradă de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral și de minim 15.0 metri în cazul construcțiilor alipite la două calcani laterale;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** conform PUZ cu următoarele condiționări: - clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii; - clădirile pot fi retrase de la aliniament la o distanță cel puțin egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri și nu cu mai mult de 9.0 metri;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** conform PUZ cu următoarele condiționări: - clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe dar nu mai puțin de 4.0 metri, respectiv 9.0 metri;

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** conform PUZ cu următoarele condiționări: - nu se impun restricții de înălțime cu următoarele excepții: respectarea în planul aliniamentului a unei înălțimi la cornișe egală cu distanța dintre aliniamente și retragerea volumelor mai înalte la o distanță egală cu diferența, dar nu mai puțin de 4.0 m.;

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** conform PUZ cu următoarele condiționări: - va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unui centru de afaceri dictate de exprimarea prestigiului investitorilor.

Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr.

**ACCESSE CAROSABILE.** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate. Accesul carosabil la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se vor dimensiona conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 - Anexa nr. 4 - Accese carosabile- capitolul 4.1 pentru construcţii administrative. Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

**STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR:** Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. În dreptul acceselor pe parcele se vor amenaja platforme de parcare în afara părţii carosabile, de-alungul drumului public, platforme ce vor fi folosite şi ca supralărgiri de depăşire. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5.1 pentru construcţii administrative şi a Normativului P 132-93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

Locurile de parcare se dimensionează conform H.C.L. nr. 104/2019, precum şi HG 525/1995 şi vor fi dispuse în construcţii supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol, iar staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice, sau pe terenuri care se află la o distanţă de max. 500 m şi pentru care se defineşte un drept real asupra acestuia.

Se vor respecta Normele de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 .

**ÎMPREJMUIRI:** Gardurile spre stradă vor avea înălţimea de max. 2,20 metri şi min. 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri şi o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2.20 metri. Se vor respecta prevederile art. 560 şi 561 din Codului Civil cu privire la obligaţia de grădiniş şi dreptul de îngrădire; Împrejmuirea se va proiecta şi executa exclusiv pe proprietatea solicitantului astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini. În situaţia amplasării împrejmuirii pe limita de separaţie dintre 2 proprietăţi cu afectarea proprietăţilor învecinate, se va obţine acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 şi art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

#### REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A

**REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:** În situaţia modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentaţia de urbanism menţionată, se va întocmi o nouă documentaţie de urbanism PUZ/PUD, după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obţinându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentaţiei de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesul auto şi pietonal se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcţiunii zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 şi Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare.; Planul urbanistic zonal se elaborează prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul şef şi aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, cu respectarea prevederilor/etapelor prevăzute în Regulamentul de informare şi consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011. Obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului revin investitorului privat-iniţiator al documentaţiei de urbanism, care identifică şi notifică proprietarii ale căror proprietăţi vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

#### VÂNZARE/CUMPĂRARE TEREN AFERENT EXTINDERII

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAIĂ MARE, str. IZA, nr. 1A.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contesta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovida titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale  
☐ canalizare ☐ telefonizare  
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate  
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Extras C.F. actualizat;

P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;

Hotărâre de Consiliu Local cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului aferent extinderii autorizate prin A.C. nr.103/2011;

Contract de vânzare-cumpărare;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); NU ESTE CAZUL

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul Certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

p.PRIMAR  
Viceprimar desemnat  
Ioan Doru Dăncuș

SECRETAR GENERAL,  
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,  
Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 11,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 1063180266165 din 19.07.2024 valoare 11,00  
Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. .... din .....  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de .....

Intocmit,  
Făt Cristina

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile  
legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,  
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,  
Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Intocmit,  
.....