



EVAL CONSULTING SRL
Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 4/12
Tel/fax 0262 - 222069

RAPORT DE EVALUARE

Teren liber



Adresa	Baia Mare, str. Magura , fn , 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	• Sediul : Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramureș • Telefon: 0745.304.511 și 0262-222.069 • Email : simongheorghe55@gmail.com
2.	SOLICITANT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Baia Mare , str. Gheorghe Șincai nr. 37
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN intravilan liber in suprafata de 403 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. Magura , fn, jud.Maramures • Cod postal 430153
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	66.602 LEI echivalent 13.382 EUR
--	---

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare - cumparare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 18.02.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR. La inspectie nu s-au constatat modificari fata de documentele primite.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	18.02.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9771 LEI valabil la data de 18.02.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAIA MARE – domeniu privat TEMEI CONTRACTUAL: Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 Extras CF nr. 118424 • teren intravilan in suprafata totala de 403 mp Accesul la proprietate se realizeaza din str. Magura fn Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 118424 nr. cadastral 118424 , cu suprafata totala de 403 mp - Hotararea nr. 588/2024 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 S-a prezentat Extras de carte funciara nr. 118424 si Certificat de urbanism nr. 1697/14.11.2024 Evaluatorul a tinut cont in evaluare de restrictiile din CU
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan liber din Baia Mare , str. Magura fn
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, ocupata de cladiri de tip case de locuit
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din str.Valea Rosie , str. Magura care se ramifica din str. Valea Rosie , asfaltata cu 1 banda pe sens • Feroviar: nu • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 banda pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: nu
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona rezidentiala , ocupata de case de locuit In zona se afla: • Case de locuit cu unul si doua nivele • Unitati de invatamant: scoli gimnaziale – cam 1km distanta • Unitati medicale: cabinete medicale, farmacii – cam 1km Unitati de cult: apropiere – cam 1km distanta
	UTILITATI EDILITARE	• Retea urbana de energie electrica: existenta • Retea urbana de apa: existenta • Retea urbana de gaze: existenta • Retea urbana de canalizare: existenta • Retea urbana de telefonie: existenta

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).		Poluare: • Poluare fonică: mica • Poluare cu noxe auto: mica • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
AMBIENT		• Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona periferica a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 304 mp Vecinatati: - la N – proprietati particulare - la S – str. Magura - la E – proprietati particulare - la V – str. Magura
	DESCRIERE	Terenul are forma neregulata si este liber in totalitate, neutilizat • Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale in zona. La data inspectiei terenul este liber. Accesul la teren se realizeaza din str. Magura, asfaltata.
RESTRICTII		• Utilizare doar in scopul declarat – teren liber , in suprafata totala de 403 mp.
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala • Delimitarea pietei: Zona rezidentiala
	NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare rezidentiala • Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare • Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Periferica
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Medie , in crestere
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	• In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in crestere pe acest segment, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor.
	PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim: 42 EURO/mp • Maxim: 53 EURO/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		• Trend relativ ridicat al valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii. • Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

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	• SEV 100 – Cadrul general • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii • SEV 102 – Documentare si conformare • SEV 103 – Raportare • SEV 104 – Tipuri ale valorii • SEV 105 - Abordari si metode de evaluare • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile • SEV 400 – Verificarea evaluarii
ALTE REGLEMENTARI	• Legislatia in vigoare

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 738 mp, pret 38.900 euro, in Baia Mare, str. Valea Borcutului, zona periferica , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 3400 mp, pret 159.000 euro, in Baia Mare, str. Valea Rosie, zona periferica , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 1300 mp, pret 50.500 euro, in Baia Mare, str. M.Costin, zona periferica , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 1181 mp, pret 500.000 euro, in Baia Mare, str. Viilor, zona periferica , 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**

**66.602 LEI
echivalent 13.382 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 Evaluatoarelor 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 preturile au fost în scădere, începând cu anul 2015 și până la finele anului 2023 preturile 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.RISCU EVALUARII

Proprietatea evaluată propusă pentru vânzare este de natură 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.DECLARATIE DE CONFORMITATE

Declarăm 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 18.02.2025.

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 influența 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 editia 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:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	66.602 LEI echivalent 13.382 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

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

Conform Studiu de piața - Grila Notari publici, terenul este în Zona 3 Periferică – Industrial-Logistica, valoare 200 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, intravilan
Valoarea pentru 403 mp este de

403 mp x 200 lei/mp = **80.600 lei echivalent 16.194,17 euro**

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

EVALUATOR AUTORIZAT

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

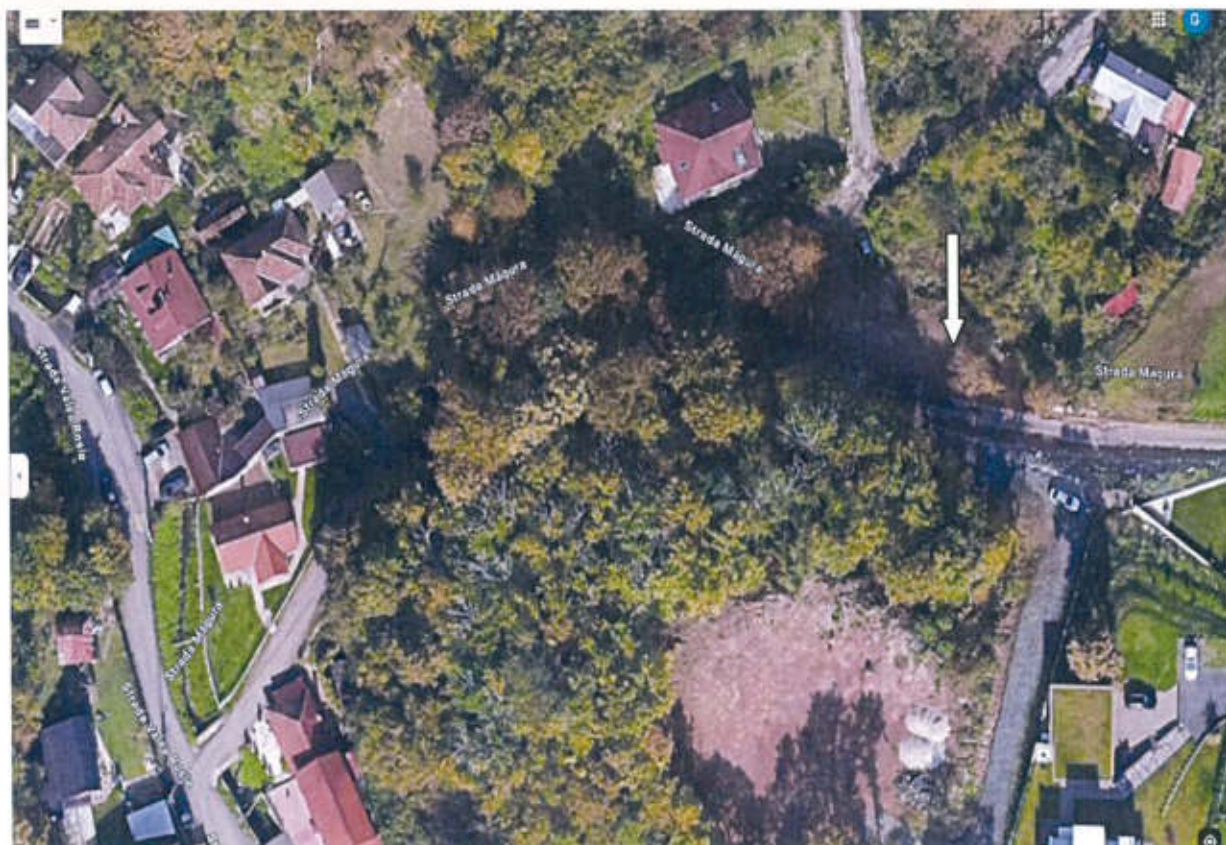
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR



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

Teren liber - Baia Mare str. Magura, fn



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	403 m2	738 m2		3.400 m2		1.300 m2		1.181 m2	
Pret total (Euro)		38.900		159.000		50.500		50.000	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-10%	-5 €/mp	-10%	-5 €/mp	-10%	-4 €/mp	-10%	-4 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		47 €/mp		42 €/mp		35 €/mp		38 €/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		47,4 €/mp		42,1 €/mp		35,0 €/mp		38,1 €/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		47,4 €/mp		42,1 €/mp		35,0 €/mp		38,1 €/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		47,4 €/mp		42,1 €/mp		35,0 €/mp		38,1 €/mp	
Condițiile pietei	decembrie 2024	decembrie 2024		decembrie 2024		decembrie 2024		decembrie 2024	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		47,4 €/mp		42,1 €/mp		35,0 €/mp		38,1 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, str. Magura fn	Baia Mare, str. Valea Borcutului		Baia Mare, str. Valea Rosie		Baia Mare, str. M.Costin		Baia Mare, str. Viilor	
ajustare	X	-20%	-9,5 €/mp	-10%	-4,21 €/mp	-5%	-1,75 €/mp	-10%	-3,8 €/mp
Valoare ajustata		38,0 €/mp		37,9 €/mp		33,2 €/mp		34,3 €/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		38,0 €/mp		37,9 €/mp		33,2 €/mp		34,3 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		38,0 €/mp		37,9 €/mp		33,2 €/mp		34,3 €/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		38,0 €/mp		37,9 €/mp		33,2 €/mp		34,3 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		38 €/mp		38 €/mp		33 €/mp		34 €/mp	
Suprafata	403 m2	738		3.400		1.300		1.181	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		38		38		33		34	
Total ajustari		1		1		1		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		20%	9,49	10%	4,21	5%	1,75	10%	3,81
Comparabila aleasa - C									33,21
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)									13.384
Valoare de piata subiect (lei)									66.602

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai bune fata de subiect cu -20% la comp.A, cu -10% comp. B si cu -5% la comp.C si -10% la comp.D

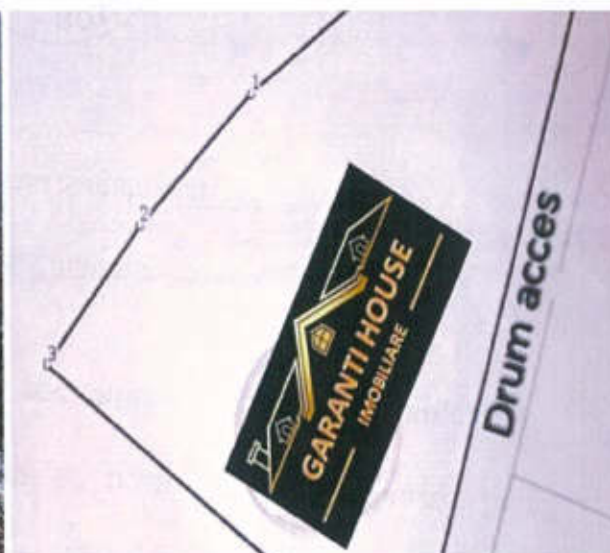
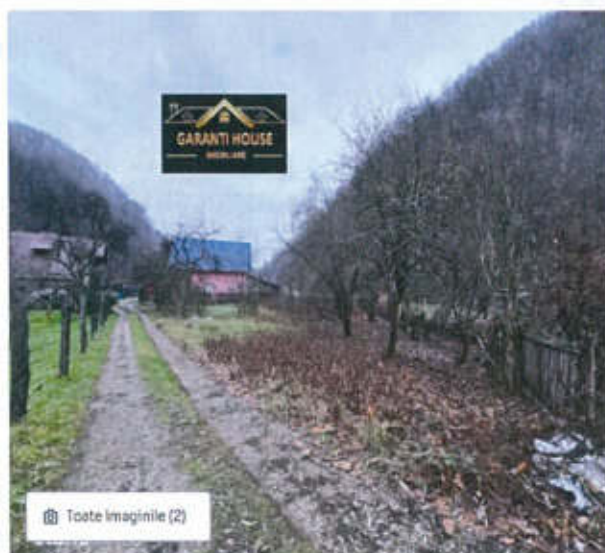
Acolo unde nu s-au efectuat ajustari, s-a considerat ca cele patru comparabile au caracteristicile similare cu cele ale subiectului.

Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei C, 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/valea-borcutului-738-mp-teren-intravilan-38-900-negociabil-IDCchI>



Valea Borcutului, 738 mp teren, intravilan, 38 900€ negociabil

38 900 € 53 €/m²

Baia Mare, Maramures

GARANTI HOUSE IMOBILIARE

GARANTI HOUSE IMOBILIARE

0756 453 393

Teren de vânzare

738m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	738 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	padure
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Garanti House Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 738 mp, localizat pe strada Valea Borcutului (zona Castelului).

Terenul beneficiaza de urmatoarele facilitati:

- Teren intravilan
- Teren plan
- Front stradal de 43.6 m
- Utilitati langa proprietate (apa, gaz, curent)
- Cota din drum de acces

Pentru vizionarea mai multor oferte existente, va invitam sa accesati site-ul nostru : garantihouseimobiliare.ro

Pentru mai multe detalii si vizionare nu ezitati sa ne contactati la unul dintre urmatoarele numere de telefon:

OFERTE TERENURI

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-34-ari-intravilan-pozitie-superba-IDBVnk>



Vanzare - teren 34 ari , intravilan, pozitie superba

159 000 € 47 €/m²

Valea Rosie, Baia Mare, Maramures



Crina Oșan

OK Imobiliare

0745 562 703

Teren de vânzare

3400m²

Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	3400 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim pentru achiziție un teren superb, situat pe Valea Rosie, foarte aproape de Parcul Regina Maria, cu acces din drum asfaltat, pozitie cu panorama deosebita atat spre oras cat si spre padure, oferind intimitate, liniste si confortul de a fi totusi in oras.

Terenul in suprafata totala de 34 ari este intravilan, din care curti constructii 21 ari, restul fiind incadrat in padure si faneata.

Accesul este in panta, drum privat ce face parte din suprafata de 34 ari, asfaltat si imprejmuit, curentul si statia de pompare apa (Vital) este la baza parcelei.

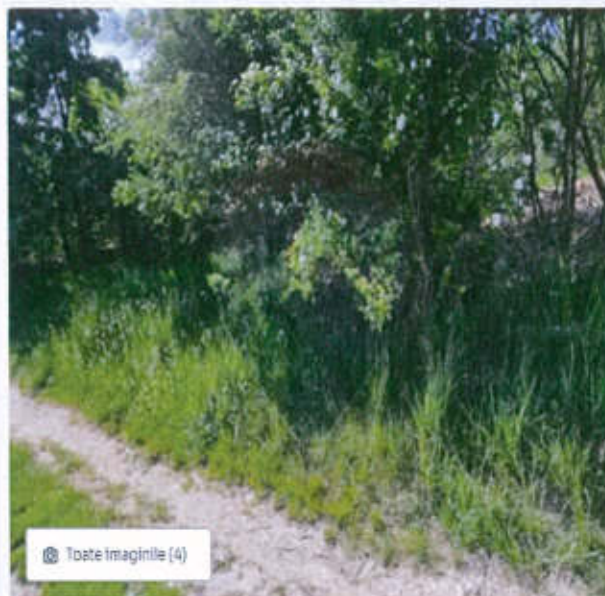
Pozitia este insorita pe intreaga zi.

PUZ-UL ESTE IN CURS DE EFECTUARE

OFERTE TERENURI

Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pe-strada-miron-costin-priveliste-deosebita-IDBAU8>



[Toate imaginile \(4\)](#)



Teren pe Strada Miron Costin- priveliste deosebita.

50 500 € 39 €/m²

[Strada Miron Costin, Valea Borcutului, Baia Mare, Maramures](#)



Mirela Filip

RE/MAX TERRA

[0742 362 037](tel:0742362037)

Teren de vânzare

[1300m²](#)

Tip teren:	agricol
Localizare:	rurala
Suprafață utilă:	1300 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim la vanzare o parcela teren extravilan, cu deschidere de 29 m la drum servitute (cca 20 m), drum care se va asfalta din resurse proprii, restul lucrarilor de consolidare fiind facute.

Amplasarea, orientarea terenului si pozitia lui, posibilitatea de racordare la utilitati care sunt in imediata vecinatate, ofera multiple facilitati pe care le puteti avea odata cu obtinerea documentatiei PUZ.

Va stam la dispozitie pentru mai multe detalii si pentru programarea unei vizionari - telefon [Contactează](tel:0742362037) Mihaela Mirela Filip

OFERTE TERENURI

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-viilor-baia-mare-1181-mp-IDAdoE>

[Toate imaginile \(8\)](#)

Teren Viilor Baia Mare, 1181 mp

50 000 € 42 €/m²

Sasar, Baia Mare, Maramures



Plan Haus Imobiliare

PlanHaus Imobiliare

☎ 0743 698 875

Teren de vânzare

 1181m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	1181 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Planhaus vă propune spre vânzare un teren cu un view superb asupra orașului, situat pe strada Viilor.

Suprafață de 1181 mp - 756 teren + cotă drum 456 mp.

Utilități la limita de proprietate.

Ideal pentru construcție de casă, împrejmuit.

Preț. 50 000 euro

Detalii și vizionări la [Contactează](#) sau [Contactează](#).



MUNICIPIUL BAI A 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@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 6231/0402 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
Email – pbsevalconsulting@gmail.com

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 prin licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 403 mp, situat în Baia Mare, strada Măgura f.n., Inscris în C.F. nr. 118424 Baia Mare, nr. cadastral 118424, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 588/19.12.2024.

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

Oferta de preț va fi formulată fără TVA, cu specificația plătitor/neplătitor de TVA.

Anexăm:

- H.C.L. nr. 588/19.12.2024
- Certificat de urbanism nr. 1697/14.11.2024
- C.F. nr. 118424 Baia Mare, nr. cadastral 118424

Cu respect,

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit
Păcurar Paul
Inspector superior



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR. 588/2024

privind aprobarea Studiului de Oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 403mp, înscris în C.F. nr. 118424 Baia Mare, nr. cadastral 118424

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 19 DECEMBRIE 2024

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 608/2024;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 608/2024;
- Raportul de specialitate nr. 3134/2024 promovat de Serviciul Patrimoniu privind aprobarea Studiului de Oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 403mp, înscris în C.F. nr. 118424 Baia Mare, nr. cadastral 118424 ;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 53491/15.11.2024, prin care doamna Toma Andreea Carletta solicită cumpărarea terenului în suprafață de 403mp, înscris în C.F. nr. 118424 Baia Mare, nr. cadastral 118424, teren învecinat cu proprietatea solicitantei ;
- Certificatul de Urbanism nr. 1697/14.11.2024 favorabil pentru vânzarea terenului, în baza unei hotărâri de Consiliu Local al Municipiului Baia Mare, regimul economic – destinația zonei fiind spații plantate , păduri de agrement;
- C.F. nr. 118424 Baia Mare, nr. cadastral 118424;

Având în vedere :

- Art.1650-1762 Cod Civil;
- 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;

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 403mp, identificat prin 118424 Baia Mare, nr. cadastral 118424, situat în Baia Mare, str. Măgura f.n.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 403mp, identificat prin 118424 Baia Mare, nr. cadastral 118424, situat în Baia Mare, str. Măgura f.n.

Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi recuperată de la câștigătorul licitației în cazul în care se aprobă vânzarea.

Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Urbanism - Arhitect Șef;
- Direcția Generală Juridică și Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Doamna Toma Andreea Carletta, str. Măgura nr. 17A, Baia Mare, Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Pirvu Ionuț Rareș
Președinte de ședință

Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	18
Impotrivă	-
Abțineri	1

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 53267 din 14.11.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1697 din 14.11.2024

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ:
VÂNZARE - CUMPĂRARE TEREN C.F. NR. 118424

Ca urmare a cererii adresate de TOMA ANDREEA-CARLETTA, cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal, STRADA MĂGURA nr. 17A bl. sc. et. ap. telefon/fax 0756056900 e-mail, înregistrat la nr. 53267 din 13.11.2024.

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal, STRADA MĂGURA nr. bl. sc. et. ap.

Fisa cadastru Baia Mare număr 118424, număr cadastral 118424 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

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, TEREN, este situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, drept de proprietate MUNICIPIUL BAIA MARE- domeniu privat, cota actuala 1/1.

- Pentru acest imobil și în același scop a mai fost emis Certificatul de urbanism nr. 540 din 05.04.2024.

• Vânzarea-cumpărarea terenului va fi posibilă în baza unei H.C.L. emisă în acest scop.

• Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

- Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F. dintr-o strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentație cadastrală P.A.D., vizată de OCPI Maramureș

- În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autenticat al proprietarilor identificați.

- 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, conform P.U.G.: U.T.R. V6 - zona spațiilor plantate, păduri de agrement;

ZONA DE IMPOZITARE(conform HCL 665/2018): zona C;

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: curți construcții;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: vânzare-cumpărare teren;

• UTILIZARE FUNCTIONALA U.T.R. - V6;

UTILIZARI ADMISE: conform legilor și normelor în vigoare;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI : se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie deminuat efectul de ameliorare a climatului local.

UTILIZARI INTERZISE: se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; - se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor (subzona B 2) stabilite prin regulament; - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

3. REGIMUL TEHNIC:

• VÂNZAREA/CONCESIONAREA TERENULUI se va face cu respectarea următoarelor prevederi legale:

- Se vor respecta prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind CODUL ADMINISTRATIV;

- Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Art. 13 (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de

către titular a construcției.

Art. 15 Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- f) pentru lucrări de protecție ori de punere în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, cu avizul comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, atunci când terenul se află în zona de protecție a acestora.

g) pentru lucrări de protecție ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Art. 15¹ (1) Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesionare, vânzare ori închiriere.

• **REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM** aferent P.U.G. U.T.R. - V6:

- **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni): -conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CIRCULATII SI ACCESE: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ÎMPREJMUIRI: -conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

P.O.T. MAX.; C.U.T. MAX.: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

În vederea construirii pe terenul aflat în V6 este obligatorie elaborarea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. pentru zona spațiilor plantate, păduri de agrement și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

• **LEGEA NR. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

• Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin **ORDINUL nr. 119/2014** modificat prin **ORDINUL NR.994/2018** - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

• **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**: potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în situația modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

• **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996** cu privire la dimensionarea acceselor:

CIRCULATII SI ACCESE, conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z. la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996** cu privire la dimensionarea acceselor:

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: **Accese carosabile** (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile

publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26: Accese pietonale.

ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective

4.11.1. - Pentru CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- accese la parcaje și garaje.

• ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, este necesar în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpilor fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

- Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

- în situația în care prin lucrările propuse sunt afectate construcțiile învecinate se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate, pentru schimbarea funcțiunii spațiului

CODUL CIVIL. În conformitate cu prevederile art. 612 din Codul Civil, amplasarea construcțiilor față de linia de proprietate se poate face cu condiția respectării unei distanțe minime de 60 cm, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. Conform art. 615 din Codul Civil, este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 m între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. locuințelor direct afectate.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT: În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația de urbanism menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ PUD, după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare

ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.; Planul urbanistic zonal se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și 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 și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011. Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Documentația faza D.T.A.C. se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism în consiliul local;

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

VÂNZARE - CUMPĂRARE TEREN C.F. NR. 118424

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 documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAI A 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 contacta 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) dovada 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:

Hotărâre de Consiliu Local privind vânzarea-cumpărarea terenului;

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);

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 16,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 106318 0271764 din 14.11.2024 valoare 16,00

Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit,
Dreagan Georgeta

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/prin poștă .

Întocmit,
.....



Carte Funciară Nr. 118424 Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Str MAGURA, Nr. f. nr., Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118424	403	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25590 / 20/05/2015		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.87, din 27/02/2015 emis de Consiliul Local al municipiului Baia Mare (Anexa 2, Documentația cadastrală avizată de OCPI Maramures sub nr 20259/24.04.2015);		
B1	Se înființează cartea funciara 118424 a imobilului cu numărul cadastral 118424/Baia Mare, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 108537 înscris în Cartea funciara 5591 (identificator electronic 108537);	A1
Adresa nr. 22938 din 23.11.1949 emisă de Ministerul Minelor și Petrolului (Centră Auro - Argentifera și a Metalelor Neferoase - Direcția Regională Baia Mare - în temeiul dispozițiilor legilor nr. 119 din 1948, 126 din 1948, Deciziunea nr. 58 din 1948 a Ministerului Minelor și Petrolului și Adresa nr. 4689 din 1949 emisă de Combinatul Metalurgiei Neferoase Baia Mare - întemeiată pe dispozițiile Deciziei nr. 540 din 1948 a Ministerului Metalurgiei și Industriei Chimice);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept naționalizare, dobândit prin Lege, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108537/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 83 din 09/02/1950; pozitie transcrisa din CF 108537/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 83 din 09/02/1950;</i>	A1 / B-3
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.87, din 27/02/2015 emis de Consiliul Local al municipiului Baia Mare (Anexa 2, Documentația cadastrală avizată de OCPI Maramures sub nr 20259/24.04.2015);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicare HG 934/2002, L 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL BAI A MARE , domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

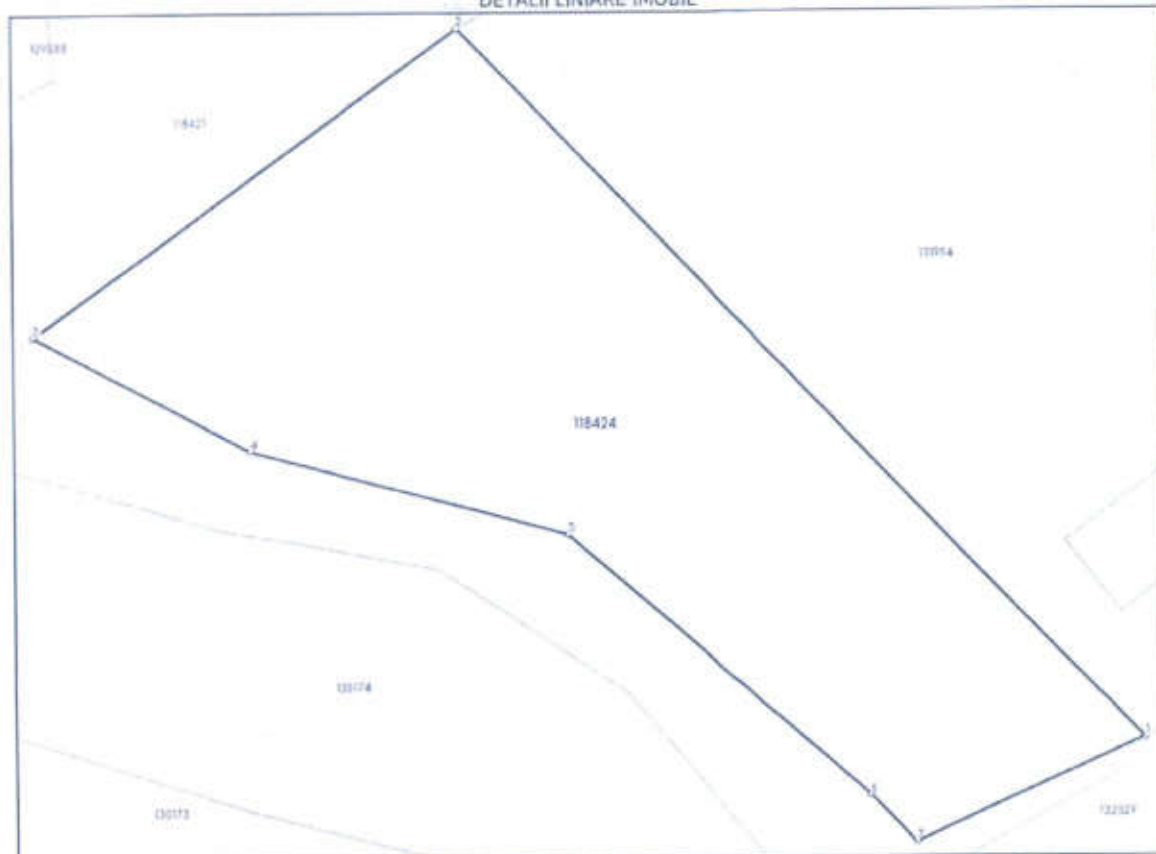
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
118424	403	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilari	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	403	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.074
2	3	18.565
3	4	8.689
4	5	11.73
5	6	14.295
6	7	2.348

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	8.98

** 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