



**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. Victoriei nr. 90A , 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. Victoriei nr. 90A, jud.Maramures</li> <li>• Cod postal 430122</li> </ul>                                                                              |
|    | Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru) | • Nu sunt.                                                                                                                                                                                                     |

#### 4. DECLARAREA VALORII

|                                                      |                                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA<br/>ESTIMATA A PROPRIETATII</b> | <b>12.940 LEI<br/>echivalent 2.600 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. 132650<br>• teren intravilan in suprafata totala de 13 mp<br>Accesul la proprietate se realizeaza din Str. Victoriei nr. 90A, asfaltata cu 1 banda pe sens<br>Dreptul de proprietate: deplin. |
|    | MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara             | - Extras de Carte Funciara nr 132650 nr. cadastral 132650 , cu suprafata totala de 13 mp<br>- Hotararea nr. 61/2025 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. 132650 si Certificat de urbanism nr. 471/26.03.2024<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. Victoriei nr. 90A.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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. Victoriei, 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 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                                                                                                                                                         |
|    | GRADUL DE                                                | Poluare:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|     |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | POLUARE<br>ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor). | <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>                                                                                                                           |
|     | AMBIENT                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Civilizat.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL                                                                                                              | Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10. | DATE TEREN                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | DATE GENERALE                                                                                                                                | Suprafata teren intravilan in suprafata de 13 mp<br>Vecinatati:<br><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>                               |
|     | DESCRIERE                                                                                                                                    | Terenul are forma regulata si este ocupat de constructie<br><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. Victoriei, asfaltata.</li> </ul> |
|     | RESTRICTII                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de spatiu comercial , in suprafata totala de 13 mp.</li> </ul>                                                                                                                                                            |
| 11. | ANALIZA PIETEI IMOBILIARE                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala</li> <li>• Delimitarea pietei: Zona rezidentiala</li> </ul>                                                                                                                                                       |
|     | NATURA ZONEI                                                                                                                                 | <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>                                                                                                   |
|     | OFERTA DE TERENURI SIMILARE                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrala</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |
|     | CEREREA DE TERENURI SIMILARE                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medie , in crestere</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
|     | ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in crestere pe acest segment, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor.</li> </ul>                                                                                                                           |
|     | PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minim: 250 EURO/mp</li> <li>• Maxim: 425 EURO/mp</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |
|     | CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII                                                                                              | <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.



**VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN  
COMPARATIA DIRECTA**

**12.940 LEI  
echivalent 2.600 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 oricărui eveniment previzibil 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**

##### ***Informații puse la dispoziție de către 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 informații:***

- 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 EVALUĂRII**

Proprietatea evaluată propusă pentru vânzare este de natura unei proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, ocupat de construcții. Din punct de vedere al preabilității 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**

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 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 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 DESCRISE ESTE:**

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>             | <b>12.940 LEI<br/>echivalent 2.600 EUR</b> |
| <b>VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN</b> | <b>PIATA</b>                               |

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

Conform Studiu de piața - Grila Notari publici, terenul este în Zona 1 Centrală – Semicentrală, valoare 500 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, intravilan  
Valoarea pentru 13 mp este de

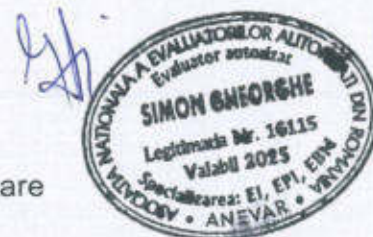
13 mp x 500 lei/mp = **6.500 lei echivalent 1.306 euro**

**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



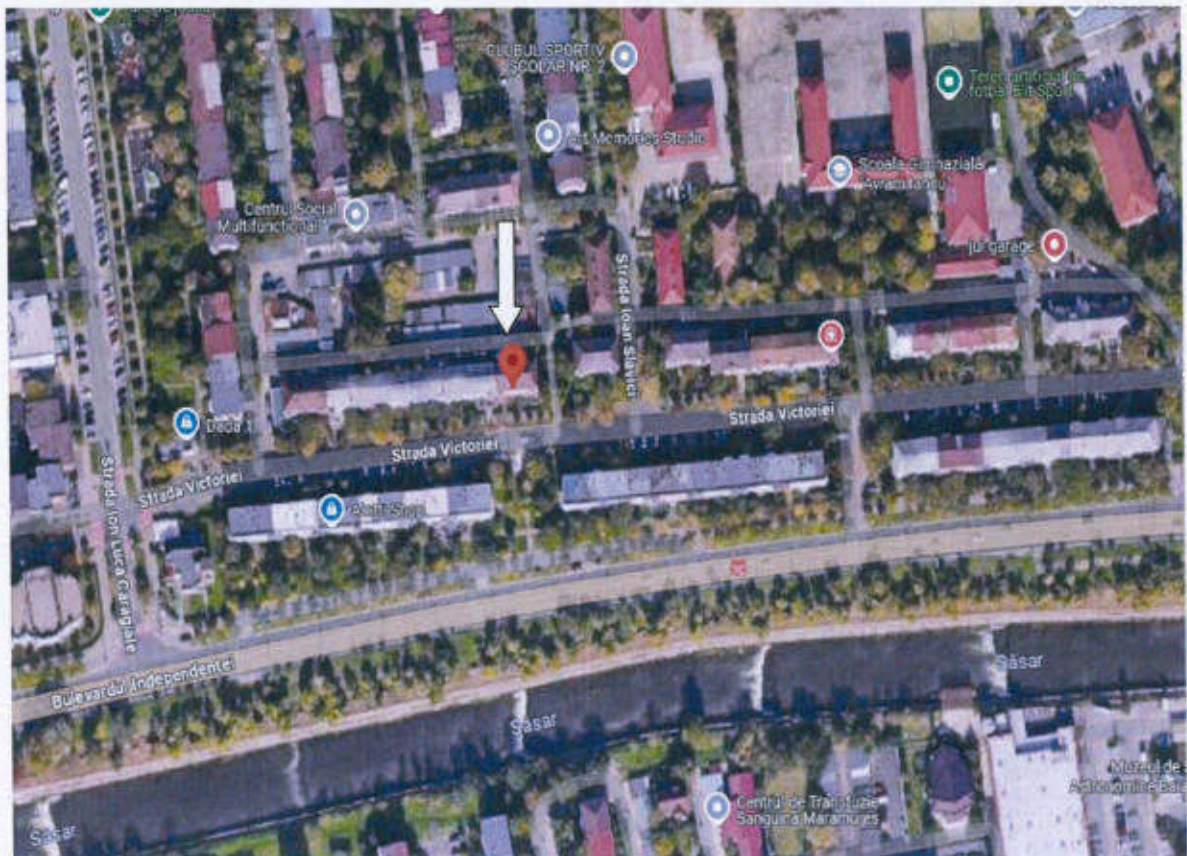
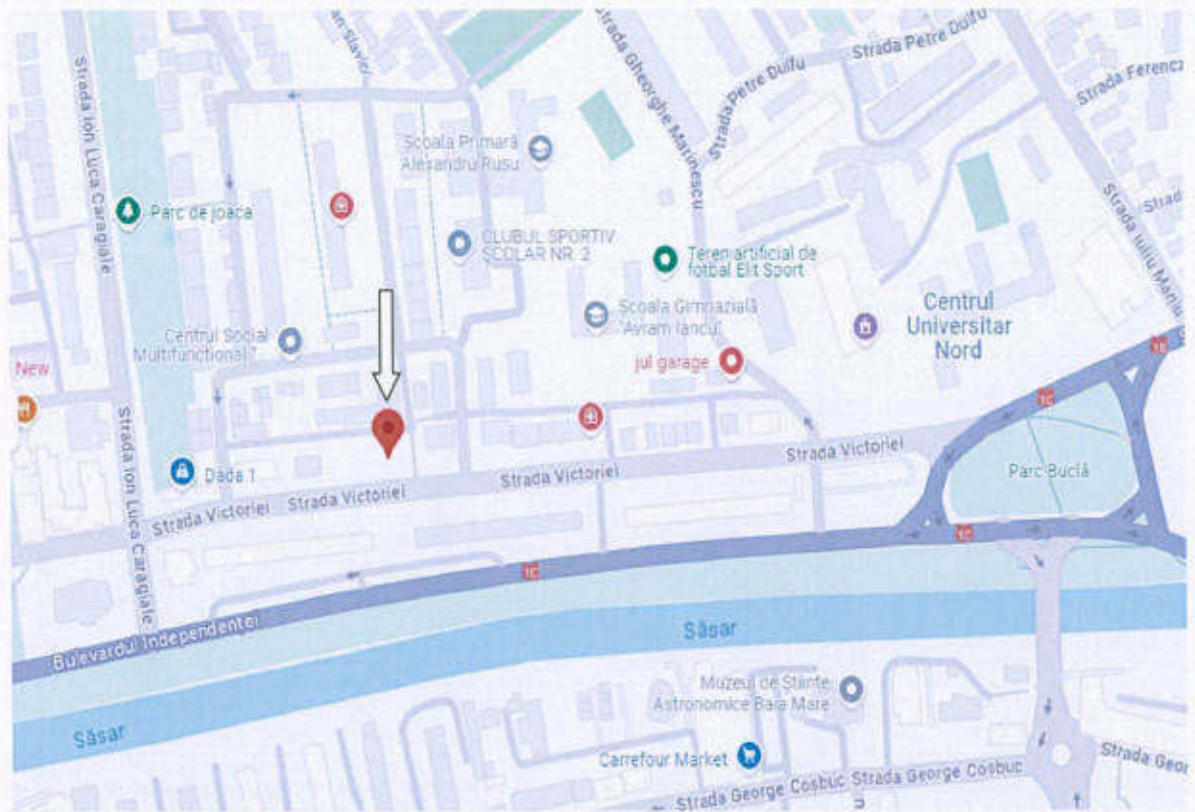
## 21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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





## Harta zona amplasare:



Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.



**Imobilul subiect**



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



Nr. cadastral 132650

Imobilul subiect





Teren ocupat de constructie - Baia Mare str. Victoriei nr. 90A





### GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

| Element de comparatie                        | Subiect                           | Comparabila A                                |            | Comparabila B              |           | Comparabila C                                |              | Comparabila D            |             |
|----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------|----------------------------|-----------|----------------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------|
| Suprafata parcelei                           | 13 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. Victoriei nr. 90A | Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor |            | Baia Mare, zona Spital TBC |           | Baia Mare, str. Luceafarului, zona Progresul |              | Baia Mare, str. Moldovei |             |
| ajustare                                     | X                                 | -30%                                         | -90,0 €/mp | 0%                         | 0,00 €/mp | -40%                                         | -136,07 €/mp | -40%                     | -129,4 €/mp |
| Valoare ajustata                             |                                   | 209,9 €/mp                                   |            | 200,0 €/mp                 |           | 204,1 €/mp                                   |              | 194,1 €/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                             |                                   | 209,9 €/mp                                   |            | 200,0 €/mp                 |           | 204,1 €/mp                                   |              | 194,1 €/mp               |             |
| Deschidere (ml)                              |                                   |                                              |            |                            |           |                                              |              |                          |             |
| ajustare                                     | X                                 | 0%                                           | 0,0 €/mp   | 0%                         | 0,0 €/mp  | 0%                                           | 0,0 €/mp     | 0%                       | 0,0 €/mp    |
| Valoare ajustata                             |                                   | 209,9 €/mp                                   |            | 200,0 €/mp                 |           | 204,1 €/mp                                   |              | 194,1 €/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                             |                                   | 209,9 €/mp                                   |            | 200,0 €/mp                 |           | 204,1 €/mp                                   |              | 194,1 €/mp               |             |
| Utilitati                                    | toate                             | similar                                      |            | similar                    |           | similar                                      |              | similar                  |             |
| ajustare                                     | X                                 | 0%                                           | 0 €/mp     | 0%                         | 0 €/mp    | 0%                                           | 0 €/mp       | 0%                       | 0 €/mp      |
| Valoare ajustata                             |                                   | 210 €/mp                                     |            | 200 €/mp                   |           | 204 €/mp                                     |              | 194 €/mp                 |             |
| Suprafata                                    | 13 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                             |                                   | 210                                          |            | 200                        |           | 204                                          |              | 194                      |             |
| Total ajustari                               |                                   | 1                                            |            | 0                          |           | 1                                            |              | 1                        |             |
| Ajustare totala bruta - procentual / valoric |                                   | 30%                                          | 89,96      | 0%                         | 0,00      | 40%                                          | 136,07       | 40%                      | 129,38      |
| Comparabila aleasa - B                       |                                   |                                              |            |                            |           |                                              |              |                          | 200,00      |
| Valoare de piata subiect - rotund (EURO)     |                                   |                                              |            |                            |           |                                              |              |                          | 2.600       |
| Valoare de piata subiect (lei)               |                                   |                                              |            |                            |           |                                              |              |                          | 12.940      |

Ajustările cantitative s-au luat in considerare astfel:

\*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai bune fata de subiect cu -30% la comp. A, cu -40% comp. C si D

Acolo unde nu s-au efectuat ajustări, 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 vei  
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: X5AP05015

Actualizat în: 11.02.2025

|                    |            |                       |             |
|--------------------|------------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren:   | 1000 mp    | Front stradal:        | 31 m        |
| Tip teren:         | Agricol    | Nr fronturi stradale: | 1           |
| Clasificare teren: | Intravilan | Inclinatie 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

**Fustos Lorant**  
Agent agentie  
☎ 0745 369 624

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizită. Aștept cu interes răspunsul Mulțumesc!

Administrarea acestor date este S.C. Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Trimite mesaj**

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

**600 000 €** 404 €/m²

Strada Transilvaniei, Traian, Baia Mare, Maramures

**Teren de vânzare**

1484m²

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Tip teren:       | fără informații |
| Locație:         | urbană          |
| 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 50m si cealalta de 30m . Terenul se pozitioneaza intre 4 Bulevarde Bl.Unirii, Bl.Traian, Bl.Regele Mihai 1 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                         |
|----------|------|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|
| 361      | bd   | Unirii - de la bd. Independenței până la bd. Republicii                | 1                | nr. postale de la 1 - 17, respectiv de la 2 - 28     |
| 362      | bd   | Unirii - de la bd. Republicii până la str. Vasile Alecsandri           | 2                | nr. postale de la 19 - 21, respectiv de la 30 - 34   |
| 363      | bd   | Unirii - de la str. Vasile Alecsandri spre ieșire                      | 3                | nr. postale de la 23 - , respectiv de la 36 -        |
| 364      | str. | Universității - de la str. Izvoare până la str. Luminii                | 2                | nr. postale de la 1 - 23 A, respectiv de la 2 - 36   |
| 365      | str. | Universității - de la str. Luminii până la str. Târgului               | 3                | nr. postale de la 25 - , respectiv de la 38 -        |
| 366      | alee | Uranius                                                                | 3                |                                                      |
| 367      | str. | Uzinei                                                                 | 3                |                                                      |
| 368      | str. | Vagonetilor                                                            | 3                |                                                      |
| 369      | str. | Valea Borcutului                                                       | 3                | nr. postale de la 1 - 121, respectiv de la 2 - 178   |
| 370      | str. | Valea Borcutului                                                       | Valea Borcutului | nr. postale de la 123 - , respectiv de la 178 -      |
| 371      | str. | Valea Cerbului                                                         | 3                |                                                      |
| 372      | str. | Valea Glodilor                                                         | Femeziu          |                                                      |
| 373      | str. | Valea Neagră                                                           | Valea Neagră     |                                                      |
| 374      | str. | Valea Oșenilor                                                         | Finza            |                                                      |
| 375      | str. | Valea Roșie - de la str. Victoriei până la str. Giuseppe Garibaldi     | 2                | nr. postale de la 1 - 83, respectiv de la 2 - 36     |
| 376      | str. | Valea Roșie - de la str. Giuseppe Garibaldi spre ieșire                | 3                | nr. postale de la 85 - , respectiv de la 38 -        |
| 377      | str. | Valea Stejarului                                                       | 3                |                                                      |
| 378      | str. | Valea Tinei                                                            | 3                |                                                      |
| 379      | str. | Valea Vălenilor                                                        | Finza            |                                                      |
| 380      | str. | Vasile Alecsandri - între str. Izvoare și str. Progresului             | 1                | nr. postale de la 1 - 23, respectiv de la 2 - 22     |
| 381      | str. | Vasile Alecsandri - între str. Progresului și bd. Republicii           | 2                | nr. postale de la 25 - 79, respectiv de la 24 - 70   |
| 382      | str. | Vasile Alecsandri - între bd. Republicii și bd. Unirii                 | 3                | nr. postale de la 81 - , respectiv de la 72 -        |
| 383      | str. | Vasile Lucaci - între piața Libertății și str. Industriei              | 1                | nr. postale de la 1 - 58, respectiv de la 2 - 50     |
| 384      | str. | Vasile Lucaci - de la str. Industriei până la str. Electrolizei        | 2                | nr. postale de la 61 - 105, respectiv de la 52 - 122 |
| 385      | str. | Vasile Lucaci - de la str. Electrolizei spre ieșire                    | 3                | nr. postale de la 107 - , respectiv de la 124 -      |
| 386      | str. | Vălini                                                                 | Finza            |                                                      |
| 387      | str. | Victor Babeș                                                           | 2                |                                                      |
| 388      | str. | Victoriei - de la str. Podul Viilor până la str. Dimitrie Cantemir     | 1                | nr. postale de la 1 - 57, respectiv de la 2 - 102    |
| 389      | str. | Victoriei - de la str. Dimitrie Cantemir până la str. Dr. Victor Babeș | 2                | nr. postale de la 59 - 71, respectiv de la 104 - 132 |
| 390      | str. | Victoriei - de la str. Victor Babeș spre ieșire                        | 3                | nr. postale de la 73 - , respectiv de la 134 -       |
| 391      | str. | Vilor                                                                  | 3                |                                                      |
| 392      | p-ța | Vitorului                                                              | 2                |                                                      |
| 393      | str. | Vlad Tepeș                                                             | 3                |                                                      |
| 394      | str. | Vrancei                                                                | 3                |                                                      |
| 395      | alee | Zambilei                                                               | 3                |                                                      |
| 396      | str. | Zefrului                                                               | 3                |                                                      |
| 397      | str. | Zorilor                                                                | 3                | + H. Dezideriu                                       |
| 398      | str. | Dura                                                                   | 1                | extravilan                                           |
| 399      | top  | Cotău                                                                  | 3                |                                                      |
| 400      | str. | Fagului                                                                | 3                |                                                      |
| 401      | str. | Fluerului                                                              | 3                |                                                      |
| 402      | str. | Oțelilor                                                               | 3                |                                                      |
| 403      | str. | Zmeurei                                                                | 3                |                                                      |



MINISTERUL AUN. 3011 1112  
CENTRALA CU 3627692  
INTEPRINDEREA  
LOCALITATEA Baia Mare  
STRADAZA 2000 Nr. 37 Cod postal  
UDETUL Maramureş Telefon

MUN. BIA HALL  
IN 3627692

ÎNȚEPRINDEREA *harc* Cod poștal  
LOCALITATEA *Bala* Nr. *37* Telefon  
STRADA *Sucei*  
JUDEȚUL *Maramureș*

Către furnizor SC PBS EVAL CONSULTING SRL

Localitatea Băile Hare Cod poștal .....  
Strada Hortensiei Nr. 4/2  
Judetul Harghita

Rugăm a expedia pe adresa: Localitatea ..... Strada ..... Nr. ....  
 Cod Poștal ..... Județul ..... Cod stație .....  
 Prin ..... la stația ..... Cod destinație .....  
 Banca ..... Poșta ..... Nr. rep. ....  
 Plata se va face: Nr. cont ..... Capital .....  
 Recența se va face conform ..... Ambalaj .....

**Vă rugăm transmiteți contractul sau confirmarea comenzii**

[illegible]

PRINT NOV 2015  
TAKING 31.09.2015

COZMA Ecica  
Sef Serviziu

RESEARCH ANOVA





## 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@baimare.ro](mailto:primar@baimare.ro)  
Web: [www.baimare.ro](http://www.baimare.ro)

Nr. 12628/0403 / 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 13 mp, ocupat de extindere cabinet de nutriție, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 61/2025.

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. 61/2025
- Certificat de urbanism nr. 471/26.03.2024
- C.F. nr. 132650 Baia Mare

Cu respect,

Vasile Cameliu Gligan  
Director General  
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura  
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit  
Pescaru Anca  
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

**HOTĂRĂREA NR. 61/2025**

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, 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. 55/2025,
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 55/2025,
- Raportul de specialitate nr. 386/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării fără licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 13 mp, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, înscris în C.F. nr. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Țandea Mihaela Georgiana, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 18255/03.04.2024, completată cu adresele nr. 26712/28.05.2024 și nr. 1398/14.01.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 132650 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100480-C1-U38 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100480 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 471/26.03.2024,
- Contractul de suprafață nr. 2549/06.11.2023,
- Autorizația de Construire nr. 602/11838/31.08.1998,
- Autorizația de Construire nr. 400/28.11.2022,
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/15.03.2023,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 172/2023 privind aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 13 mp situat pe str. Victoriei nr. 90A/2, ocupat de un cabinet de nutriție, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta, Stan Mihaela Georgiana,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 9527/10.12.2024;

**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;



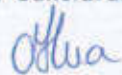
**HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 132650 Baia Mare, nr. cadastral 132650, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 90A, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărător, 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 Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
  - Direcția Economică;
  - Dna Țandea Mihaela Georgiana, str. Dâmbu Morii, nr. 49, sat Săsar, jud. Maramureș;
  - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Ardelean Radu Daniel  
Președinte de ședință



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



|                  |    |
|------------------|----|
| Total consilieri | 23 |
| Prezenți         | 21 |
| Pentru           | 21 |
| Impotrivă        | -  |
| Abțineri         | -  |



**CARTE FUNCIARĂ NR. 132650**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 132650 Baia Mare

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Jud. Maramures

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                    |
|---------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| A1      | 132650                       | 13              | Teren neîmprejmuit;<br>Teren neîmprejmuit |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                         | Observații / Referințe                                                                                                                                                        |
|------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 132650-C1                   | Loc. Baia Mare, Jud. Maramures | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Extindere cabinet de nutritie P, edificata in anul 2023, suprafata construita desfasurata=13 mp. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                             | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>52626 / 19/08/2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 331, din 09/08/2022 emis de Consiliul local al municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 38503, din 18/08/2022 emis de Primaria municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala vizata sub nr. 52626, din 19/08/2022 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 35529, din 18/08/2022 emis de Primaria municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 36503, din 18/08/2022 emis de Primaria municipiului Baia Mare; |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | se infiinteaza cartea funciara nr. 132650 a unitatii administrative teritoriale Baia Mare pentru imobilul identificat prin nr. cad. 132650 atribuit nr. top. 4232/24/3/3/4/3/2/2/1 in scris in cartea funciara nr. 115969 Baia Mare         | A1        |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL BAI A MARE</b> , CIF:3627692, domeniul privat                                                                                 | A1        |
| <b>7142 / 07/02/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Act Administrativ nr. Certificat de atestarea a edificarii constructiei nr 51765, din 18/12/2023 emis de Primaria Baia Mare; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 7142, din 07/02/2024 emis de OCPI Maramures;                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Asupra imobilului de sub A+1 se inscrie constructia: C1 - exindere cabinet de nutritie P, edificata cu autorizatia de construire nr 602/31.08.1998 nr 400/28.11.2022 si proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr 1/15.03.2023. | A1, A1.1  |
| B4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>TANDEA MIHAELA-GEORGIANA</b>                                                                                                       | A1.1      |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembreările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                   |                                                         | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>69191 / 07/11/2023</b>                                                                                          |                                                         |           |
| Act Notarial nr. Contract de supraficie autentificat sub nr. 2549, din 06/11/2023 emis de NP Dragoș Bogdana Maria; |                                                         |           |
| C1                                                                                                                 | Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de 10 ani | A1        |
| 1) <b>TANDEA MIHAELA-GEORGIANA</b>                                                                                 |                                                         |           |



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale  
de garanție și sarcini

Referințe

Neutilizabil în circuitul  
civil



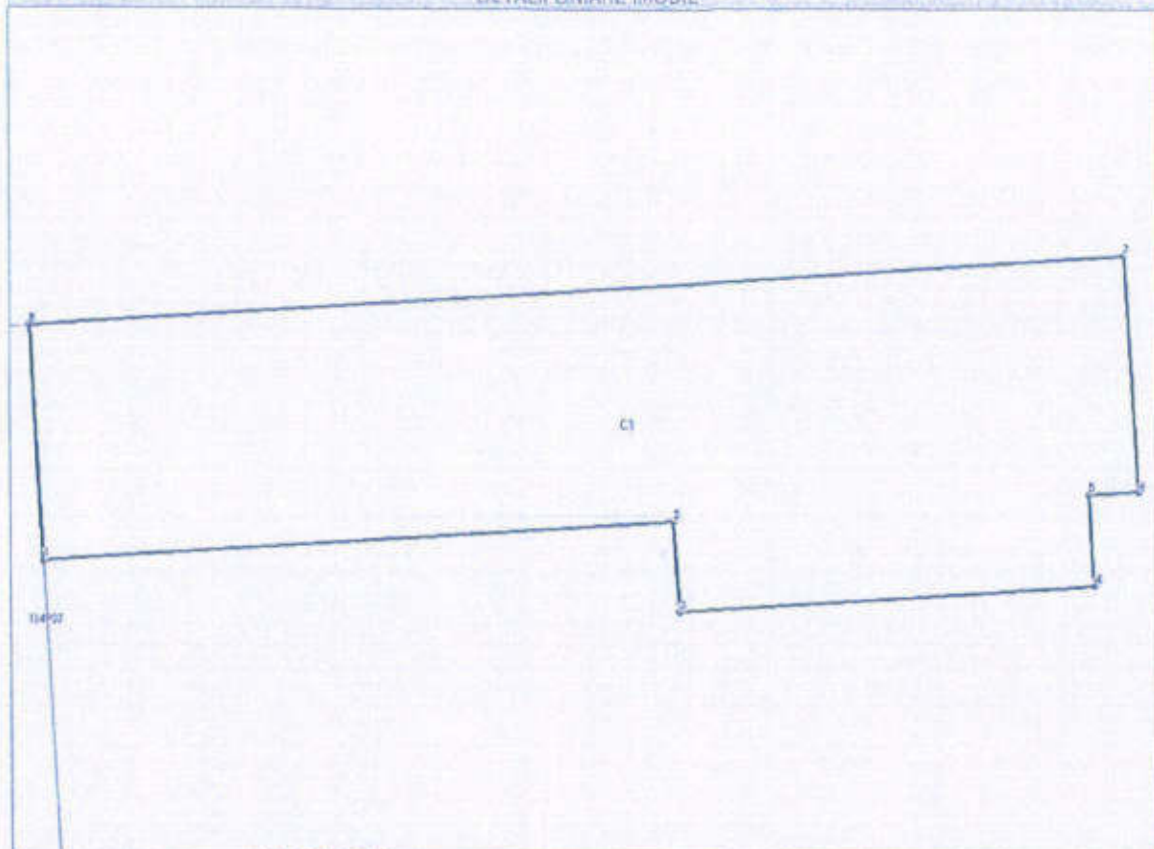
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---------------|-----------------|------------------------|
| 132650        | 13              | Teren neîmprejmuit     |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Sterco 70.

## DETALII UNIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intra-vilaz | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curți construcții   | DA          | 13             | -     | -       | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Nr. nr.   | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                                                                           |
|------|-----------|------------------------------------------------|--------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 132650-C1 | construcții administrative și social culturale | 13           | Cu acte           | Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 13 mp; S. construită desfasurată: 13 mp; Extindere cabinet de nutriție P, edificată în anul 2023, suprafața construită desfasurată=13 mp. |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 4.207               |
| 2             | 3             | 0.6                 |
| 3             | 4             | 2.626               |



| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 4             | 5             | 0.6                    |
| 5             | 6             | 0.33                   |
| 6             | 7             | 1.55                   |
| 7             | 8             | 7.35                   |
| 8             | 1             | 1.55                   |

\*\* 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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MARAMUREȘ  
MUNICIPIUL BAIA MARE  
Primar  
Nr. 13231 din 13.03.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 621 din 26.03.2024

**În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - CUMPĂRARE TEREN  
AFERENT EXTINDERII CABINETULUI DE NUTRIȚIE**

Ca urmare a cererii adresate de **ȚANDEA MIHAELA GEORGIANA**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ** comuna **Recea**, sat **SASAR** cod poștal ..... **DAMBU MORII** nr. 49 bl. .... sc. .... et. .... ap. .... telefon/fax 0726 / 521576 e-mail chereji@project@gmail.com, înregistrat la nr. 13231 din 12.03.2024,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal ..... **STRADA VICTORIEI** nr. 90A bl. .... sc. .... et. .... ap. ....

**Cartea funciara** Baia Mare număr 132650 număr cadastral 132650 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:

**IMOBIL** situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.

**CONSTRUCȚII**. Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată.

- Conform CF 100480-C1-U38 - Unitate individuală - apartament nr. 2 - drept de proprietate **STAN MIHAELA GEORGIANA**, bun propriu, cota actuală 1/1. Se notează interdicția de înstrăinare și este înțebulat drept de ipotecă în favoarea **UNICREDIT BANK SA**.

- S-a emis A.C. nr. 400 din 28.11.2022 pentru **MODERNIZARE FAȚADĂ, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN SEDIU FIRMĂ EXECUTAT ÎN BAZA AC NR.602/1998, ÎN CABINET DE NUTRIȚIE** - beneficiar **ȚANDEA MIHAELA GEORGIANA**.

**TEREN** - Conform CF 132650 teren în suprafață de 13 mp - drept de proprietate **MUNICIPIUL BAIA MARE** - domeniu privat - cota actuală 1/1. Este înțebulat drept de suprafață pe 10 ani, în favoarea lui **TANDEA MIHAELA GEORGIANA**.

Potrivit 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/destăinare, 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, suprafață, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);

2) **DREPT DE CREAȚĂ** 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.**: Zona L5 - subzona locuințelor colective medii (P+3,4) sau medii și înalte (P+3 - P+8,10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

**ZONA DE IMPOZITARE** stabilită conform H.C.L. nr.665 din 20.12.2018 - zona A

**FOLOSINȚA ACTUALĂ** conform CF: U.I. apartament nr. 2, cabinet nutriție, conform A.C. nr. 400/2022

**DESTINAȚIA SOLICITATĂ**: cumpărare teren

**UTILIZARI ADMISE**: locuințe în proprietate privată; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**: locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor; - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp.; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului portarului angajat



permenent.- cladirile medii de locuinte din zonele protejate se vor inscrie in exigentele acestora si vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

**UTILIZARI INTERZISE:** - se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate; - se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa inmodezeze locuintele;- activitati productive;- constructii provizorii de orice natura;- depozitare en gros sau mic-gros;- depozitari de materiale re folosibile;

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Documentatia cadastrala a fost intocmita de topograf Poduj Ciprian, in vederea cumpararii terenului aferent extinderii cabinetului medical.

• **EXTINDEREA SPATIULUI SI CONCESIONAREA TERENULUI AFERENT** este reglementata prin HCL nr. 392/2017 privind Schimbarea destinatiei apartamentelor si spatiilor cu alta destinatie situate in cladirile - bloc de locuinte colective si a Regulamentului anexa la HCL:

Art. 1- Se aproba schimbarea destinatiei locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta, situate in cladirile colective de locuit, fata de destinatia initiala, precum si extinderea acestora, numai in baza unei hotarari de consiliu local si in cazul indeplinirii cumulative a urmatoarelor conditii:

- (1) sa existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la constructiile colective de locuinte in care este situat apartamentul/spatiul a carui extindere si schimbare de destinatie se solicita si sa nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajarile existente;
  - (2) extinderea si transformarea apartamentelor in spatii cu alta destinatie la blocurile de locuinte care nu sunt situate pe artere de circulatie sau unde nu exista extinderi aprobate anterior, precum si la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spatiul se află în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuata o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întreg imobil la care se solicită extinde...
  - (3) suprafața de teren afectată de extinderea propusă, inclusiv podestul și scările de acces (proiecția pe planul orizontal), nu poate depăși 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spatiului supus transformării;
  - (4) dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spatiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea;
  - (5) apartamentul supus transformării va putea avea acces și extindere pe fațada clădirii-bloc de locuinte adiacentă arterelor de circulație;
  - (6) în situația realizării unei extinderi a apartamentului/spatiului, cu fără acces separat de cel al locatarilor, se va obține:
    - acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (cei cu ziduri și planșee comune);
  - (7) în situația în care accesul la apartamentul/spatiul supus transformării se realizează din scara comună a locatarilor se va obține avizul comitetului executiv al asociației de proprietari pentru aprobarea schimbării destinatiei acceptul tuturor proprietarilor de pe scară (din proprietarii înscrși în cartea funciară), acceptul fiind exprimat în forma prevăzută în anexele 2-5;
  - (8) proprietarul locuintei sau spatiului supus schimbării trebuie să fie:
    - agent economic înființat ca societate comercială;
    - persoană autorizată pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008 privind desfasurarea activitatilor economice de catre persoanele fizice autorizate, intreprinderile individuale si intreprinderile familiale;
    - persoană autorizată pentru exercitarea profesiei în baza unor legi speciale, cu condiția ca pentru desfășurarea activității să fie justificată amenajarea spațiului;
    - persoană fizică cu condiția să facă dovada că în apartamentul/spatiul pentru care se solicită schimbarea destinatiei și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit prevederilor Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008, sau a unor legi speciale;
  - (9) solicitantul persoană fizică autorizată sau liberi profesioniști și persoană fizică vor face dovada existenței unui domiciliu stabil în alt spațiu decât cel supus transformării;
  - (10) spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice, excepție făcând spațiile cu altă destinație existente din construcția blocului de locuinte;
  - (11) programul zilnic va fi limitat prin autorizația de funcționare;
  - (12) să nu fie afectate spațiile verzi cuprinse în Registrul spațiilor verzi al Municipiului Baia Mare la data solicitării extinderii spațiului în vederea schimbării destinatiei acestuia;
  - (13) să obțină avizul favorabil al CTATU și al CAEU.
  - (14) în zonele protejate sau de protecție a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută, stabilite prin documentații de urbanism se interzice extinderea spațiilor situate la parterul blocurilor de locuinte;
  - (15) se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spatiului, atunci cand deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corectură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD) care să justifice corectura din punct de vedere urbanistic și estetic;
- art. 6, alin. 2 pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei.



- proprietarul apartamentului va face dovada că în spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/ va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă sau exercită profesia în baza unor legi speciale

**CONCESIONAREA TERENULUI:** Contractul de concesiune va include următoarele clauze:

- proprietarul spațiului se obligă la respectarea destinației spațiului extins, în care se vor desfășura exclusiv activități economice;

- **NU SE ADMITE SCHIMBAREA DESTINAȚIEI APARTAMENTULUI ȘI EXTINDERII REALIZATE, ÎN SPAȚIU DE LOCUIT,** decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată;

- terenul cuprins între limita extinderii aprobate și trotuarul stradal din fața acestora va fi amenajată ca zonă verde și întreținută de beneficiarul extinderii pe cheltuielile acestuia. Proiectul D.T.A.C. privind schimbarea destinației apartamentului/ spațiului și extinderea acestuia va cuprinde atât suprafața cât și toate detaliile privind amenajarea zonei verzi cu referire în mod obligatoriu la suprafața gazonată și la tipul de puiet ce se vor planta indicându-se și numărul acestora, cu avizul de specialitate al Direcției de Utilități Publice - Birou Spații Verzi-Amenajare Peisagistică și/sau Serviciul Public Ambient Urban;

• **SCHIMBAREA DESTINAȚIEI spațiului se va putea realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare:**

- **ORDINUL** Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate, modificat prin **ORDINUL NR. 994/2018** - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit: la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, **CABINETE MEDICALE**, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (art.6); Se vor respecta prevederile cu privire la planificarea spațiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) și la respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime încăperi) care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor.

- **H.G. nr. 525/1996** privind Regulamentul General de Urbanism - **ANEXA nr. 1:** construcțiile comerciale, în funcție de destinația acestora - respectiv alimentație publică se pot amplasa în cadrul localității în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement, fiind admisă amplasarea acestora la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

- **Hotărârea nr. 571/10.08.2016**, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, **Anexa nr. 1, alin II: lit. a)** comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; **lit. b)** alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; **lit. k)** producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și **alin.II** clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație.

- **Regulamentul Local de Urbanism** aferent **P.U.G.**, aprobat prin **HCL nr. 349/1999**, interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici. Conform **HCL 392/2017**, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent, spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice.

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și **Legea Locuinței nr. 114/1996**.

- **H.C.L. nr. 392/2017**, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent - spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice. Prin **Regulamentul Local de Urbanism** aferent **P.U.G.**, aprobat prin **HCL nr. 349/1999**, se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

• **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; :- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate; - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

• **REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ** 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.374/2015**.

- Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de arhitectură și estetică urbană, constituită în baza **HCL nr. 171/2015**.

**REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:**



În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația 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 art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesul auto și pietonal 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 va elabora 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, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- prevederile/etapele 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.

- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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.

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. c), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56' din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

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

#### **Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - cumpărare teren aferent extinderii cabinetului de nutriție**

**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. 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 contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ nelucrarea 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



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):

- |                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

Extras C.F. nr. 100480-CI-U38 actualizat la zi, conform A.C. nr. 400/2022;

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

H.C.L. privind aprobarea vânzării terenului aferent extinderii cabinetului de nutriție;

d.2) avize și acorduri privind:

- |                                                  |                                           |                                                          |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

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

....

d.4) studiul 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 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. 106318 0257957 din 12.03.2024 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,  
Gheorasi Camelia

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

**SE PRELUNGEȘTE 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,