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

RAPORT DE EVALUARE
Teren sub cladire

Adresa	Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A , 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	ŞIMON GHEORGHE - Administrator
	Expert evaluator / Parafa	ŞIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025
	Adresa evaluatorului	• Sediu : Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramureş • Telefon: 0745.304.511 şi 0262-222.069 • Email : simongheorghe55@gmail.com
2.	SOLICITANT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Baia Mare , str. Gheorghe Şincai nr. 37
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN intravilan sub cladire in suprafata de 42 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A, jud.Maramures • Cod postal 430293
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	**30.535 LEI echivalent 6.135 EUR**

5.	**BAZA DE EVALUARE**	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare - cumparare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 05.05.2025 de catre evaluator autorizat Şimon Gheorghe, membru titular ANEVAR. La inspectie nu s-au constatat modificari fata de documentele primite.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	05.05.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9775 LEI valabil la data de 05.05.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAIA MARE – domeniu privat TEMEI CONTRACTUAL: Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 Extras CF nr. 135042 • teren intravilan in suprafata totala de 42 mp Accesul la proprietate se realizeaza direct din str. Rozelor Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 135042 nr. cadastral 135042-C1 , cu suprafata totala de 42 mp - Hotararea nr. 116/2025 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 •
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan ocupat de casa de locuit P+M din Baia Mare , str. Rozelor nr. 10A
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala – semicentrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala si comerciala , ocupata de cladiri de tip blocuri de locuinte fara spatii comerciale la parter, aproape de Scoala gimnaziala 8 , Liceul Economic si Liceul de Constructii.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal str.Rozelor, asfaltata sens unic 1 banda pe sens • Feroviar: foarte departe • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 si 2 benzi pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: da
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona rezidentiala , aproape de zona financiar bancara si comerciala in conservare In zona se afla: • Blocuri de locuinte , cladiri comerciale , proprietate privata • Unitati de invatamant: liceu • Unitati medicale: cabinete medicale, farmacii • Unitati de cult: apropiere
	UTILITATI EDILITARE	• Retea urbana de energie electrica: existenta • Retea urbana de apa: existenta • Retea urbana de gaze: existenta • Retea urbana de canalizare: existenta • Retea urbana de telefonie: existenta

	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observaţii sau informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Poluare: • Poluare fonică: medie • Poluare cu noxe auto: medie • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
	AMBIENT	• Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, in apropiere zona financiar bancara ,comerciala si prestari servicii.
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 42 mp Vecinatati: - la N – bloc de locuinte - la S – garaje si blocuri de locuinte - la E – str. Rozelor si bloc de locuinte - la V – Liceul de Constructii
	DESCRIERE	Terenul are forma regulata si este ocupat in totalitate de casa de locuit P+M • Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale la strada si in cladire.La data inspectiei terenul este ocupat in totalitate de extinderea parterului. Accesul la teren si cladire se realizeaza din str. Rozelor, asfaltat.
RESTRICTII		• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de casa de locuit P+M , in suprafata de 42 mp ce face obiectul evaluarii.
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala, comerciala • Delimitarea pietei: Zona rezidentiala Baia Mare
	NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare rezidentiala
		• Din punct de vedere edilitar: zona in conservare • Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Centrala si semicentrala
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Medie , in crestere
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	• In ceea ce priveste piata imobiliara, aceasta este in crestere pe acest segment, putand estima ca suntem pe o piata a cumparatorilor.
	PRETURI OFERTA IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim: 120 EURO/mp • Maxim: 360 EURO/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		• Trend relativ constant al valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii. • Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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

Desi o utilizare este permisa legal si posibila fizic, este posibil ca evaluatorul sa fie nevoit sa justifice ca este si rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare.
Utilizarea din care rezulta valoarea cu cele mai mici corectii, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.
Avand in vedere considerentele de mai sus, analizand vecinatatile si zona de amplasament, precum si caracteristicile fizice ale terenului evaluat, CMBU pentru proprietatea imobiliara analizata este cea rezidentiala.

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022	• SEV 100 – Cadrul general • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii • SEV 102 – Documentare si conformare • SEV 103 – Raportare • SEV 104 -- Tipuri ale valorii • SEV 105 - Abordari si metode de evaluare • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile • SEV 400 – Verificarea evaluarii
ALTE REGLEMENTARI	• Legislatia in vigoare

13.1. Procesul de evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.
Prin valoare se intelege acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unor expertize.
Conceptul de valoare presupune o suma de bani asociata unei tranzactii. Totusi, vanzarea proprietatii evaluate nu este o conditie necesara pentru estimarea pretului pentru care proprietatea ar trebui vanduta, la data evaluarii, in conditiile precizate in definitia valorii de piata. Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata aceeasi.
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.

<u>SURSE DE INFORMARE</u>
Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 500 mp, pret 97.000 euro, in Baia Mare, zona Parc Regina Maria, asfaltat , toate utilitatile.Sursa: storia

- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 1500 mp, pret 535.000 euro, in Baia Mare , zona Sala Sporturilor, asfaltat , toate utilitatile.Sursa: storia.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 662 mp, pret 79.500 euro, in Baia Mare, zona TBC str. Dr.Victor Babes , asfaltat , toate utilitatile.Sursa: remax.
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 647 mp, pret 100.000 euro, in Baia Mare, str. Viilor nr. 16A/2 , asfaltat, toate utilitatile.Sursa: remax.

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

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN COMPARATIA DIRECTA	**30.535 LEI echivalent 6.135 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 platibilade 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 valabilă numai în cazul utilizării prezente în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă 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 şi fotografii de pe proprietate.
În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.
In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, daca in perioada 2008-2014 preturile au fost in scadere, incepand cu anul 2015 si pana la finele anului 2023 preturile de pe piata imobiliara au inregistrat un trend crescator.
Vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este la nivelul mediei pietei specifice.
Referitor la „impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii in viitor", in momentul de fata nu poate fi prognozat efectul pandemiei de Coronavirus, al crizei energetice si al razboiului ruso-ucrainian asupra pietei imobiliare specifice.

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

- Scopul evaluarii;
- Datele de identificare a proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren;
- Documente care sa ateste situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Schite si suprafetele proprietatii.

Alte surse de informatii:

- Date privind piata imobiliara;
- Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Bibliografie de specialitate.

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al societatii comerciale PBS EVAL CONSULTING SRL, al clientului si al utilizatorului.

17.RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata propusa pentru vanzare este de natura unei proprietati imobiliare de tip teren intravilan, ocupat de constructii. Din punct de vedere al pretabilitatii ca si vanzare, proprietatea este fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine, sau ocupantilor acestora, putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata" utilizabila pentru vanzare

18.DECLARATIE DE CONFORMITATE

Declaram ca raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022 cu normele si cu metodologia de lucru recomandata de ANEVAR, si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se

bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobil, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

19. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita informatiilor si cunostintelor detinute, certificam că:

1. Afirmaţiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 05.05.2025.
2. Analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind imparţiale şi nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
3. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenta legata de părţile implicate.
4. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
5. Analizele, opiniile şi concluziile noastre au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 si conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator , in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

20. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**30.535 LEI echivalent 6.135 EUR**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**PIATA**

Calculul Valorii terenului folosind prevederile din Studiu de piata - Grila Notarilor Publici 2024
Conform Zona Imobilara Baia Mare din Studiu de piata - Grila Notari publici, terenul este in Zona 2 Semicentrala-Cartier, valoare 400 lei/mp, pentru primii 1000 mp , pag. 17, intravilan si pag. 21
Valoarea pentru 42 mp este de

42 mp x 400 lei/mp = **16.800 lei echivalent 3.375 euro**

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

EVALUATOR
ŞIMON GHEORGHE membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM

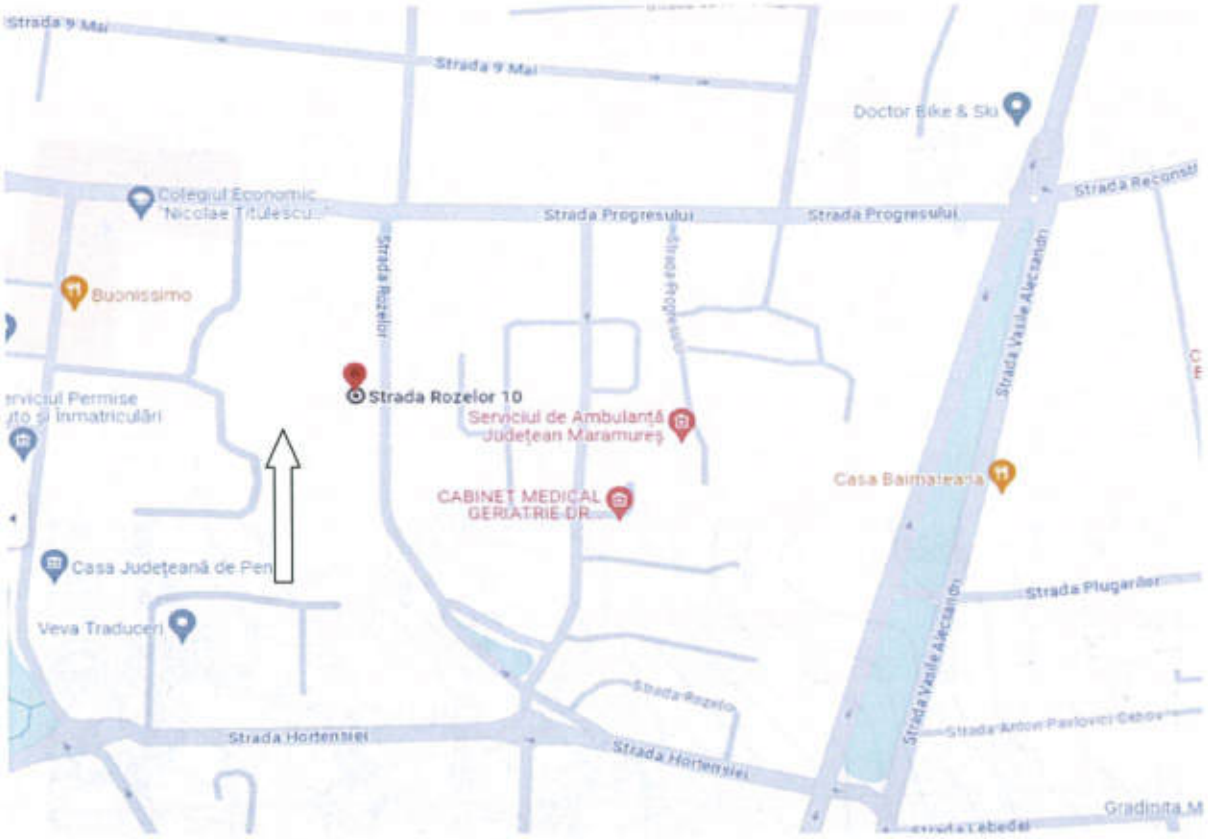
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA CUI 15656268 PBS EVAL CONSULTING S.R.L. J24/870/2003 BAIA MARE, ROMANIA

21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- Amplasament si Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vanzare;
- 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

Teren sub cladire - Baia Mare str. Rozelor nr. 10A

GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	42 m2	500 m2		1.500 m2		662 m2		647 m2	
Pret total (Euro)		97.000		535.000		79.500		100.000	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-10%	-19 €/mp	-10%	-36 €/mp	-10%	-12 €/mp	-10%	-15 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		175 €/mp		321 €/mp		108 €/mp		139 €/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		174,6 €/mp		321,0 €/mp		108,1 €/mp		139,1 €/mp	
Condiţii 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		174,6 €/mp		321,0 €/mp		108,1 €/mp		139,1 €/mp	
Condiţii de finanţare	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		174,6 €/mp		321,0 €/mp		108,1 €/mp		139,1 €/mp	
Conditiile pietei	mai 2025	mai 2025		mai 2025		mai 2025		mai 2025	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		174,6 €/mp		321,0 €/mp		108,1 €/mp		139,1 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A	Baia Mare, zona Parc Regina Maria		Baia Mare , zona Sala Sporturilor		Baia Mare, zona TBC, str. V.Babes		Baia Mare, str. Viilor nr. 16A/2	
ajustare	X	-10%	-17,5 €/mp	-20%	-64,20 €/mp	15%	16,21 €/mp	5%	7,0 €/mp
Valoare ajustata		157,1 €/mp		256,8 €/mp		124,3 €/mp		146,1 €/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		157,1 €/mp		256,8 €/mp		124,3 €/mp		146,1 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		157,1 €/mp		256,8 €/mp		124,3 €/mp		146,1 €/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		157,1 €/mp		256,8 €/mp		124,3 €/mp		146,1 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		157 €/mp		257 €/mp		124 €/mp		146 €/mp	
Suprafata	42 m2	500		1.500		662		647	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		157		257		124		146	
Total ajustari		1		1		1		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		10%	17,46	20%	64,20	15%	16,21	5%	6,96
								Comparabila aleasa - D	146,06
								Valoare de piata subiect - rotund (EURO)	6.134,52
								Valoare de piata subiect (lei)	30.535

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

* S-au efectuat ajustari pentru situare in zona mai buna fata de subiect, cu -10% la comp.A , cu -20% la comp.B, pentru situare in zona mai slaba fata de subiect cu 15% la comp. C si cu 5% la comp. D

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

Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei D, 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/teren-de-vanzare-zona-parc-IDCjyp

Teren de vanzare zona Parc

97 000 €

194 €/m²

Anca Florescu
GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL
0758 261 984

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	500 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă electricitate canalizare gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

GDN Imobiliare are plăcerea de a vă prezenta, în vederea vânzării, un teren intravilan in loc. Baia Mare, in vecinătatea parcului Regina Maria cu o suprafață de 500 mp la pretul de 97.000 euro.

Pentru detalii suplimentare și programări la vizionări, vă stăm cu plăcere la dispoziție! Contactează
GDN Imobiliare – prietenii și consultanții voștri imobiliari, de la idee până la cheie!

OFERTE TERENURI
Comparabila B

https://www.storia.ro/ro/oferta/central-teren-1500-mp-pretabil-clinica-cldire-birouri-minimarket-IDB4ey

Central Teren 1500 mp pretabil Clinica ,clădire birouri,minimarket

535 000 €

357 €/m²

www.agentia-office.ro

Office Imobiliare

Afișează numărul

Nume*

Teren de vânzare

1500m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	1500 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan, 1500 mp, pretabil Clinica Medicala/Cladire birouri Office Imobiliare va ofera in Exclusivitate un teren intravilan cu o suprafata de 1500 mp Terenul se află într-o poziție strategică în zona centrală langa Camera de comert si Sala Polivalenta Lascar Pana , oferind oportunități excelente de dezvoltare pentru investitori . Cu facilități importante în zonă, cum ar fi ,scoli ,gradinite, licee magazinele în proximitate,2 min de Parcul central ,terenul de atletism , mijloc de transport în comun , și accesul facil pentru autovehicule, acest teren este o alegere excelentă pentru investitori care caută să capitalizeze pe piața imobiliară din zona centrală... Pentru detalii și vizionare ne puteți contacta telefonic la numărul de telefon Contactează Pret 535.000€ Dacă ai o proprietate pe care vrei să o vinzi sau să o închiriezi, suntem aici pentru tine! intră pe agentia-office.ro și descoperă cele mai recente oferte, actualizate zilnic #officeimobiliare #agentiaimobiliarabaiamare #realestatebaiamare #fyp #baiamare #maramures #imobiliarebaiamare #terenuri

OFERTE TERENURI
Comparabila C

https://www.remax.ro/anunt/147153/teren-662mp-baia-mare-strada-doctor-victor-babes

Teren 662mp Baia Mare / Strada Doctor Victor Babes

Teren Construcții, Intravilan vanzare, in Maramures, Baia Mare, Sasar - vezi locația pe hartă

ID: RMX147153

EXCLUSIVITATE COMISION 0%

PREȚ DE VÂNZARE:
79.500 €
120.09 € /mp

Ioan Cupcea
Sales Associate
RE/MAX Terra, Baia Mare
T: 0371785240

CONTACTEAZĂ-MĂ

Detalii proprietate

- **Supr. teren:** 662 mp
- **Disponibilitate:** Imediat
- **Unitate Suprafață:** mp
- **Etaj:**
- **Reper:**
- **Clasificare:** Intravilan
- **Tip teren:** Construcții
- **Construcție aprobată:** Nu

Facilitati

- **Amenajare străzi:** Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport în comun

Descriere proprietate

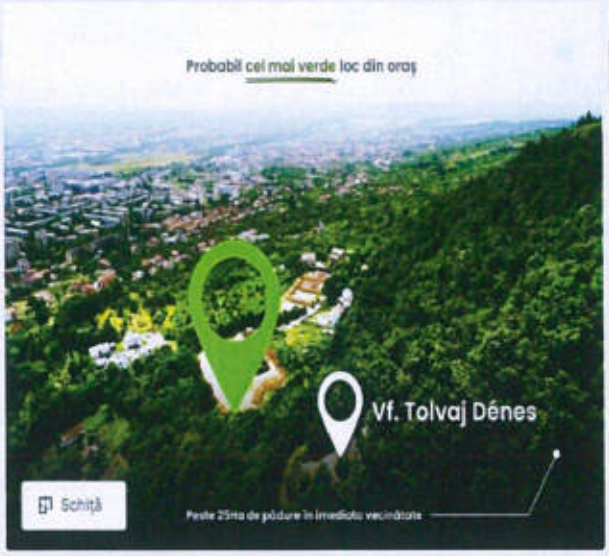
Vă propunem spre vânzare un teren în suprafață de 662 m2 cu acces din 2 părți, într-o zona foarte verde a orașului.

Terenul este ideal pentru construcția unei locuințe tip duplex precum cele din fotografia cu proiect sau a unei clinici fiind situata în imediata apropiere a spitalului TBC.

Pentru mai multe detalii și informații vă stau la dispoziție.

OFERTE TERENURI
Comparabila D

imobiliare.ro/vanzare-terenuri/judetul-maramures/baia-mare?cq_src=google_ads&cq_cmp



TEREN DE VANZARE-In cel mai verde loc din Baia Mare

100 000 €

155 €/m²

Mihai Burzo

0757 497 395

Nume*

Teren de vânzare

647m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	647 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

CARACTERISTICI TEREN:

-Amplasare: Str. Viilor, nr. 16A/2
-Situare urbanistica: Intravilanul municipiului Baia Mare
-Suprafata: 6,47 ari (647 mp)
-Situatie cadastrala: Intabulat cu extras de carte funciara
-Drum de acces privat (de servitute) cu cota de 1/10 (85.5mp), conform extras CF cu o latime de 6.00m.
-Dimensiuni: 27.80 m front stradal pe partea estica cu panorama catre oras, 41.15 m pe latura nordica cu vedere directa catre padure, 7.05 m pe latura vestica si 36 m pe latura sudica.
-Terenul are numar postal inscris in nomenclatorul stradal al Primariei Baia Mare- nr. 16A/2
-Zona in care se afla terenul are PUZ aprobat de catre Primaria Baia Mare- PUZ nr. 755/2009 aprobat prin HCL NR. 173/2009.
-Regimul economic al zonei: locuinte individuale in regim de construire zolat cu parter (P) sau parter si mansarda (P+M).
-Indici urbanistici: Procent maxim de ocupare a terenului (POT)=20% si coeficient de utilizare maxima a terenului de 0.3 (pentru P+M).

ANEXA NR.1

FONDUL IMOBILIAR JUD. MARAMUREȘ

Valabil la data de 01.01.2023

NR. CRT.	CIRCUMSCRIPȚIE JUDECĂTORIE	LOCAȚIE (ZONA IMOBILIARĂ)	VALORI																		
			Teren intravilan							Construcții						Teren extravilan				
			Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Pentru partea de suprafață până la 1.000 mp	Pentru partea de suprafață cuprinsă în interval 1.000-2.500 mp	Pentru partea de suprafață peste 2.500 mp	Fâșii utilizate în aceeași	Casă (bonă, cărămidă, vălătuci)	Casă (piatră, cărămidă, beton, lemn)	Spații comerciale (orice tip de spațiu comercial)	Spații industriale (indiferent de structură)	Garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Anexe (indiferent de structură)	Zona limitată cu intravilanul și pentru partea de suprafață până la 1.500 mp	Arători productive	Neproductive	Livezi, vie	Pășune
			lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp/Sd	lei/mp/Sd	lei/mp/Sd	lei/mp/Sd	lei/mp/Sd	lei/mp/Sd	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
ORAȘE - LOCALITĂȚI																					
1	BAIA MARE	BAIA MARE - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	5.000	4.500	4.000	500	350	200		900	4.500	5.500	1.800	750	250	20,00	2,50	1,00	2,50	2,50
		BAIA MARE - ZONA 2 - Semicentrală - Centru	4.500	4.000	3.600	400	350	200	50	900	3.000	4.000	1.800	700	250					
		BAIA MARE - ZONA 3 - Periferie - Industrial-Logistică	3.500	3.200	3.200	200	150	110	50	900	2.500	4.000	1.800	650	250					
		cartierele și aparținând Baia Mare: Bălănești, Ferneziu, Firiza, Valea Borcutului și Valea Neagră	1.800	1.500	1.500	80	60	20	5	800	1.500	2.000	1.100	600	250					
2	BAIA MARE	BAIA SPRIE	1.600	1.500	1.500	70	50	10	5	900	1.500	2.000	1.200	600	250	7,00	2,50	1,00	2,50	2,00
		Loc. aparținând orașului Baia Sprie: Cicârlău, Târgul de Sus și Satu Rou de Sus	1.300	1.200	1.200	40	20	10	5	600	1.100	1.600	900	450	150					
		SIGHET	1.600	1.500	1.500	60	50	10	5	900	1.500	2.000	1.200	600	250	5,00	2,50	1,00	2,50	2,00
		Loc. aparținând orașului Sighet: Siliștea și Ville Apei	1.300	1.200	1.200	40	20	10	5	600	1.100	1.600	900	450	150					
		SOMCUTA MARE	1.600	1.500	1.500	60	30	10	5	800	1.500	2.000	1.100	600	250	5,00	2,50	1,00	2,50	2,00
		Loc. aparținând orașului Șomcuta Mare: Bocicoi, Cicâ, Huverla, Vălenii Șomcutei, Botoșana, Centru Bocicoi și Botoșana Mare	1.300	1.200	1.200	40	20	10	5	600	1.100	1.600	900	450	150					
		TÂRGU MAGHIERAȘ	1.600	1.500	1.500	70	40	20	5	900	1.500	2.000	1.200	600	250	10,00	2,50	1,00	2,50	2,00
		Loc. aparținând orașului Târgul Maghiarului: Eștiu, Dumș, Hotiu, Ocnița Mare, Moișor și Ulmeșu	1.300	1.200	1.200	30	20	10	5	600	1.100	1.600	900	450	150					
		ULMENI	1.600	1.500	1.500	60	30	10	5	800	1.500	2.000	1.100	600	250	5,00	2,50	1,00	2,50	2,00
		Loc. aparținând orașului Ulmeni: Tohan, Ardoștei, Chuștița, Mănăștie, Șomuș Ulmeș, Dobș și Vișeu	1.300	1.200	1.200	40	20	10	5	600	1.100	1.600	900	450	150					
3	SIGHETU MARMAȚIEI	SIGHETU MARMAȚIEI - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	3.000	2.500	2.400	250	200	100	30	900	1.900	2.800	1.200	600	250	5,00	2,00	0,75	2,00	2,00
		SIGHETU MARMAȚIEI - ZONA 2 - Periferie - Industrială	2.100	2.000	2.000	200	150	100	30	900	1.400	2.800	1.200	600	250					
4	TÂRGU LĂPUȘ	TÂRGU LĂPUȘ	1.500	1.300	1.300	60	40	10	5	900	1.500	1.600	1.200	450	250	3,00	2,00	0,75	2,00	2,00
		Loc. aparținând orașului Târgu Lăpuș: Bolonești, Burcut, Cohuța, Dămăcușeni, Dobolcu Lăpușului, Dumbrava, Fântânele, Groșani, Iețu, Răscruce, Roșcu, Rodna și Stoișani	1.100	1.100	1.100	30	15	10	5	600	900	1.300	900	350	150					
		CAVNIC	1.400	1.300	1.300	50	40	10	5	900	1.300	1.600	1.100	450	250	3,00	2,00	0,75	2,00	2,00
5	VIȘEU DE SUS	VIȘEU DE SUS	1.600	1.500	1.500	60	30	10	5	600	1.300	1.700	1.100	450	250	3,00	2,00	0,75	2,00	2,00
		Loc. aparținând orașului Vișeu de Sus: Vișeu de Mijloc	1.400	1.300	1.300	40	20	10	5	450	900	1.300	900	350	150					
		BORȘA	2.100	2.000	2.000	90	80	30	10	650	1.300	1.700	1.200	450	250	3,00	2,00	0,75	2,00	2,00
		Loc. aparținând orașului Borșa: Băile Borșa	1.600	1.500	1.500	60	40	20	10	450	900	1.300	900	350	150					
	DRAGOMIREȘTI	DRAGOMIREȘTI	1.600	1.500	1.500	60	40	10	5	600	1.300	1.700	1.100	450	250	3,00	2,00	0,75	2,00	2,00
		SĂLIȘTEA DE SUS	1.600	1.500	1.500	60	40	10	5	600	1.300	1.700	1.100	450	250	3,00	2,00	0,75	2,00	2,00
SATE - COMUNE																					
6	BAIA MARE	comune: ARDUSAT, CICĂRĂU, COLTĂU, DUMBRĂVIȚA, FÂRCAȘA, GÂRDANI, GROȘI, MIREȘU MARE, RECEA, SACALAȘENI, SALSIG, SATULUNG, ȘIȘETI, VALEA CHIOARULUI	1.200	1.100	1.100	45	30	12	5	550	1.100	970	600	360	150	3,00	1,75	0,75	1,75	2,00
		satele aparținând comunelor: ARDUSAT, CICĂRĂU, COLTĂU, DUMBRĂVIȚA, FÂRCAȘA, GÂRDANI, GROȘI, MIREȘU MARE, RECEA, SACALAȘENI, SALSIG, SATULUNG, ȘIȘETI, VALEA CHIOARULUI	870	820	820	35	20	10	5	400	800	730	400	270	110					
		comune: ARINIȘ, ASUAJUL DE SUS, BAȚA DE SUS-CODRU, BĂRȘEȘTI-RICAȚ, BOIU MARE, GARȚA DE JOS	820	760	760	30	15	10	5	300	800	720	350	350	100					
		satele aparținând comunelor: ARINIȘ, ASUAJUL DE SUS, BAȚA DE SUS-CODRU, BĂRȘEȘTI-RICAȚ, BOIU MARE, GARȚA DE JOS	710	650	650	25	12	10	5	300	750	660	300	200	100					
7	SIGHETU MARMAȚIEI	loc. aparținând municipiului Sighetu Marmației: APA, LAZU BACIULUI, ȘUGĂU, VALEA CUTINDOARĂ, VALEA HOTARULUI	1.200	1.100	1.100	45	30	12	5	550	1.100	970	600	360	150	3,00	1,75	0,75	1,75	2,00
		comune: BOCICOIU MARE, BUDEȘTI, CĂLINEȘTI, CÂMPULUNG LA TISA, DESEȘTI, GULEȘTI, OCNA ȘUGATAG, ONCEȘTI, REMETI, RONA DE JOS, RONA DE SUS, SĂPÂNȚA, SARASAU, VADU IZEI	1.200	1.100	1.100	45	30	12	5	550	1.100	970	600	360	150					
		satele aparținând comunelor: BOCICOIU MARE, BUDEȘTI, CĂLINEȘTI, CÂMPULUNG LA TISA, DESEȘTI, GULEȘTI, OCNA ȘUGATAG, ONCEȘTI, REMETI, RONA DE JOS, RONA DE SUS, SAPANȚA, SARASAU, VADU IZEI	870	820	820	35	20	10	5	400	800	730	400	270	110					
8	TÂRGU LĂPUȘ	comune: BĂIUȚ, BOIU MARE, CERNEȘTI, COAȘ, COPALNIC MĂRĂȘTIR, CORNENI, CUPȘENI, GROȘI, TIBLE ȘULUL LĂPUȘ, REMETEA CHIOARULUI, SICIU DE SUS, VIMA MICĂ	1.200	1.100	1.100	20	15	10	5	500	850	970	600	360	150	2,50	1,75	0,75	1,75	2,00
		satele aparținând comunelor: BĂIUȚ, BOIU MARE, CERNEȘTI, COAȘ, COPALNIC MĂRĂȘTIR, CORNENI, CUPȘENI, GROȘI, TIBLE ȘULUL LĂPUȘ, REMETEA CHIOARULUI, SICIU DE SUS, VIMA MICĂ	870	820	820	17	12	10	5	350	600	730	400	270	110					
9	VIȘEU DE SUS	comune: BISTRA, LEORDINA, MOISEI, PETROVA, POENILE DE SUB MUNTE, REPEDEA, RUSCOVA	1.200	1.100	1.100	35	20	12	5	550	900	970	550	360	150	3,00	1,75	0,75	1,75	2,00
		satele aparținând comunelor: BISTRA, LEORDINA, MOISEI, PETROVA, POENILE DE SUB MUNTE, REPEDEA, RUSCOVA	870	820	820	25	15	10	5	400	680	730	400	270	110					
	DRAGOMIREȘTI	comune: BĂRȘANA, BOGDAN VODĂ, BOTIZA, IEUD, POENILE IZEI, ROZAVLEA, SĂCEL, ȘIȘU, STRÂMTURA	1.200	1.100	1.100	35	20	12	5	550	900	970	600	360	150	3,00	1,75	0,75	1,75	2,00
		satele aparținând comunelor: BĂRȘANA, BOGDAN VODĂ, BOTIZA, IEUD, POENILE IZEI, ROZAVLEA, SĂCEL, ȘIȘU, STRÂMTURA	870	820	820	25	15	10	5	400	680	730	400	270	110					

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHE / DELIMITARE
269	str.	Petofi Sandor - până la aleea N. Grigorescu	2	nr. poştale de la 1 - 13, respectiv de la 2 - 14
270	str.	Petofi Sandor - de la aleea N. Grigorescu pre ieşire	3	nr. poştale de la 15 - , respectiv de la 16 -
271	str.	Petre Dulfu	2	Secerei
272	str.	Petru Maior	1	F. Engels
273	str.	Petru Rareş	3	
274	str.	Pictorilor	2	
275	str.	Pietrarilor	3	
276	str.	Pietrosului	1	
277	str.	Pintea Viteazul	1	
278	str.	Plaiului	3	
279	alee	Plaiului	3	
280	str.	Plevnei	3	
281	str.	Plugarilor	2	
282	str.	Podinei	3	
283	str.	Podul Viilor	1	
284	str.	Poiana	3	
285	alee	Porumbeilor	1	Aleea Turbinei
286	str.	Postfunduş	3	
287	str.	Poştaşului	3	
288	str.	Potcoavei	3	
289	str.	Primăverii	3	
290	str.	Privighetorii	3	
291	str.	Progresului	1	
292	str.	Proletarilor	2	
293	str.	Prundului	3	
294	str.	Prunului	3	
295	str.	Rândunicii	1	
296	str.	Rapsodiei	3	
297	str.	Râului	Femeziu	
298	str.	Răzoarelor	3	
299	str.	Reconstrucţiei	2	
300	bd.	Republicii - de la bd. Independenţei până la str. Vlad Ţepeş	1	nr. poştale de la 1 - 31, respectiv de la 2 - 30 B
301	str.	Republicii - de la str. Vlad Ţepeş până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. poştale de la 33 - 47, respectiv de la 32 - 64
302	str.	Republicii - de la Vasile Alecsandri	3	
303	p-ţa.	Revoluţiei	1	P-ţa G. G. Dej
304	str.	Rodnei	1	
305	str.	Romană	1	
306	alee	Romană	1	
307	alee	Rotundă	3	
308	str.	Rozelor	2	
309	str.	Runcului	3	
310	str.	Salcâmului	1	
311	str.	Şalciei	3	
312	str.	Sânzâienelor	3	
313	alee	Saturn	3	
314	str.	Sănătăţii	2	
315	str.	Săsarului	1	
316	str.	Sebeşului	3	
317	str.	13 Septembrie	3	Al. Fadeev
318	alee	Serelor	2	
319	str.	Silviculturii	3	
320	str.	Simion Bărnuţiu	2	nr. poştale de la 1 - 33, respectiv de la 2 - 30
321	str.	Simion Bărnuţiu	3	nr. poştale de la 35 - 59, respectiv de la 32 - 54
322	str.	Soarelui	2	
323	str.	Someşului	2	
324	str.	Speranţei	3	
325	str.	Splaiul Republicii	3	
326	alee	Stelei	3	
327	str.	Stibinei	3	Pompiliu Ştefan
328	str.	Strâmtori	Firiza	Zona Ocol Silvic Firiza
329	str.	Sudului	3	
330	alee	Şcolii	1	
331	str.	Şoimului	3	
332	str.	Şteampului	2	
333	str.	Ştefan Luchian	2	
334	str.	Ştefan cel Mare	2	
335	str.	Tâmplarilor	3	
336	str.	Târgului	3	
337	str.	Tărnavelor	2	
338	str.	Tăul Roşu	Femeziu	
339	str.	Tăuri	3	
340	str.	Teatrului	1	
341	str.	Teiului	2	
342	str.	Theodor Aman	3	
343	str.	Tineretului	1	
344	alee	Toamnei	3	
345	str.	Topazului	3	
346	bd.	Traian - de la bd. Unirii până la bd. Republicii	1	Ion Şiugariu - nr. poştale de la 1 - 9, respectiv de la 2 - 16
347	str.	Traian - de la bd. Republicii până la str. Gării	2	Ion Şiugariu - nr. poştale de la 11 - , respectiv de la 18 -
348	str.	Traian Demetrescu	3	
349	str.	Traian Vuia	2	
350	str.	Trandafirilor	2	
351	str.	Transilvaniei	1	
352	str.	Trompetei	2	
353	str.	Tudor Vladimirescu	2	
354	str.	Turbinei	1	
355	str.	Trunătorilor	3	
356	str.	Turnului	2	
357	str.	Ţapinarilor	Firiza	
358	str.	Ţebea	3	
359	str.	Ţibleşului	1	
360	str.	Ulmului	3	

CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR.116/2025
privind aprobarea Studiului de oportunitate şi aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitaţie publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, în suprafaţă de 42mp, ocupat de Casă P+M, str. Rozelor nr. 10A

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ŞEDINŢĂ ORDINARĂ, LUNI 24 MARTIE 2025

Examinând:

- Proiectul de hotărâre iniţiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 111/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr 111/2025;
- Raportul de specialitate nr. 748/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate şi aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitaţie publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, în suprafaţă de 42mp, ocupat de Casă P+M, str. Rozelor nr. 10A;
- Adresele doamnei Porumb Aurica, înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr.7960/12.02.2025 completată cu adresa înregistrată cu nr. 11516/27.02.2025;
- Extrasul de carte funciară nr. 135042 Baia Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 81/05.02.2025 favorabil pentru cumpărare teren concesionat în suprafaţă de 42mp;
- Contractul de concesiune nr. 447/1/29.11.2023 şi Actul Adiţional nr. 1A/447/1/20.09.2024;
- Autorizaţia de Construire nr. 42/03.02.2014;
- Procesul verbal de recepţie la terminarea lucrărilor nr. 1/14.02.2014;
- Referatul Serviciului Contracte Imobiliare nr. 130/11.03.2025;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 391/27.01.2025;
- Art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14 si art. 364 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I şi 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 Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări şi completări;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre,cu privire la vânzarea prin licitaţie publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafaţă de 42mp, identificat prin C.F. nr. 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafaţă de 42mp, identificat prin C.F. nr. 135042 Baia Mare, nr. cadastral 135042, situat în Baia Mare, str. Rozelor nr. 10A.

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 Se aprobă întocmirea Documentației de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a terenului menționat la Art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Doamna Porumb Aurica, str. Rozelor nr. 10/3, Baia Mare;
- 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	22
Prezenți	20
Pentru	20
Impotrivă	-
Abțineri	-

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

ANCPI

Nr. cerere	80598
Ziua	02
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100189589487

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 135042 Baia Mare

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	135042	42	Teren delimitat de construcţie.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	135042-C1	Loc. Baia Mare, Str ROZELOR, Nr. 10 A, Jud. Maramures	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:42 mp; casa de locuit P+M, construita in 2013,din caramida, avand la parter Sc= 42 mp, mansarda Sc=30 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30402 / 14/05/2024		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare cu clauza de intretinere autentificat sub nr.3458, din 23/06/2015 emis de NP Capusan Niculina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **PORUMB VASILE**, si sotia 2) **PORUMB AURICA**, bun comun	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 129527/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 75064 din 19/11/2021; pozitie transcrisa din CF 114473/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 32104 din 24/06/2015; vezi C14, C15	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 25, din 29/01/2021 emis de Consiliul Local Baia Mare;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicare Legea 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BAIA MARE**, CIF:3627692, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 129527/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 75064 din 19/11/2021; pozitie transcrisa din CF 114473/Baia Mare, inscrisa prin incheierea nr. 60134 din 16/09/2021; vezi C 10	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
80598 / 02/12/2024		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 447/1, din 29/11/2023 emis de Municipiul Baia Mare; Act Administrativ nr. Actul adiţional nr. 1A/447/1, din 20/09/2024 emis de Municipiul Baia Mare;		
C10	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 10 ani, începând cu data de 29.11.2023	A1
	1) **PORUMB VASILE** 2) **PORUMB AURICA**	

Carte Funciară Nr. 135042 Comuna/Oraş/Municipiu: Baia Mare

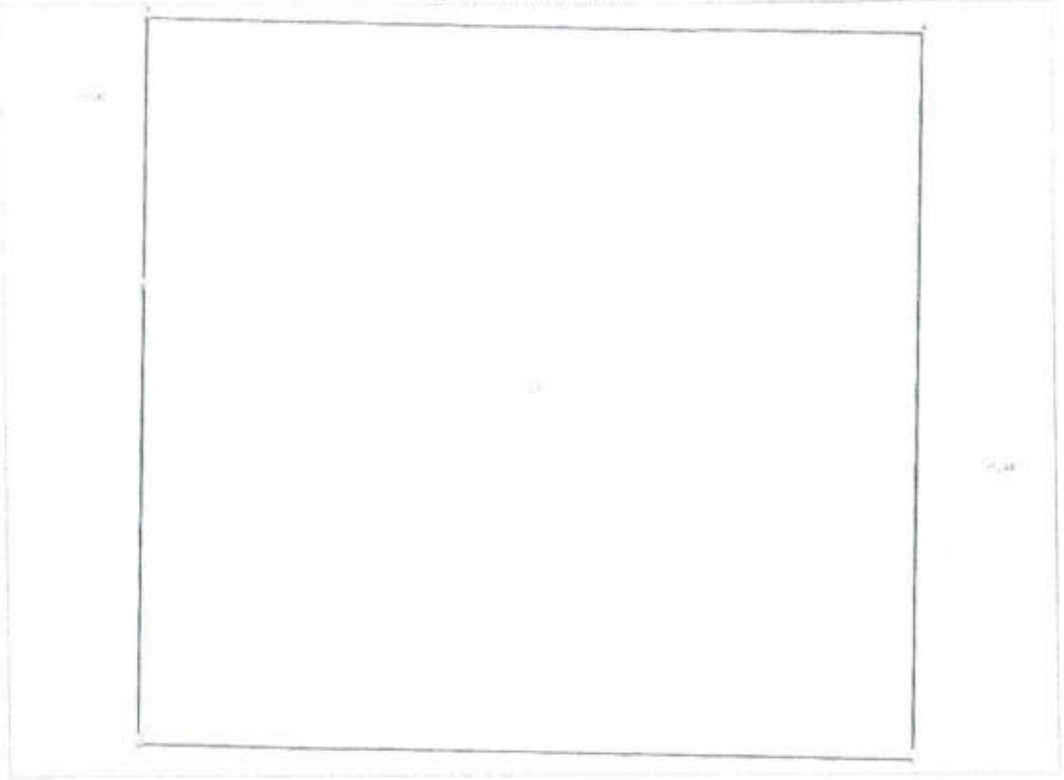
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
135042	42	Teren delimitat de construcţie.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	42	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	135042-C1	construcţii de locuinţe	42	Cu acte	S. construita la sol 42 mp, casa de locuit P+1M, construita in 2013,din caramida, avand la parter Sc= 42 mp, mansarda Sc=30 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	3.891
2	3	6.776
3	4	6.211

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
4	5	6.777
5	1	2.32

** 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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 645 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.507/29-11-2024 in suma de 570,Chitanta externa nr.460770/23-12-2024 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 242.

Data soluționării,	Asistent Registrator,	Referent,
30-12-2024	Mariana-Cristina BONAȚ	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa și semnătura)*	*(parafa și semnătura)*

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 3815 din 28.01.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 81 din 05.02.2025

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ: CUMPĂRARE TEREN CONCESIONAT ÎN SUPRAFAȚĂ DE 42MP

Ca urmare a cererii adresate de **PORUMB VASILE**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE** cod poștal ..... **STRADA ROZELOR nr. 10** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. **3** telefon/fax **0751224057** e-mail **contact@grupconstructii.ro,** înregistrat la nr. **3815** din **27.01.2025.**

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE** cod poștal ..... **STRADA ROZELOR nr. 10A** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....
Cartea funciara Baia Mare numar **135042, numar cadastral 135042** sau identificat prin **Plan de amplasament și delimitare;**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul studiat, teren, este situat în intravilan, drept de proprietate MUNICIPIUL BAIA MARE, domeniul privat. Se notează drept de concesiune în favoarea lui PORUMB VASILE și PORUMB AURICA.
Imobilul construcție - casă de locuit P+M, drept de proprietate PORUMB VASILE și soția PORUMB AURICA , cota actuală 1/1, bun comun.

- Vânzarea - cumpărarea terenului concesionat va fi posibilă doar în baza unei Hotărâri de Consiliu Local emise în acest scop.
- Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI, conform Planului director din Planul Urbanistic Zonal nr. 881/2016: " ETAJARE BLOCURI DE LOCUINȚE P+3E+4E retras", strada Rozelor, nr. 25, 27, 31, 35, 37, Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 380/2016 - UTR L4a - zonă clădiri protejate cu interdicție de etajare sau extindere.
Conform PUG U.T.R. L4 - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P - P+2 niveluri;
ZONA DE IMPOZITARE (conform HCL 665/20.12.2018): zona A;
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ conform C.F.: curți construcții;
FOLOSINȚA ACTUALĂ construcție: casă de locuit P+M;
DESTINAȚIA PROPUSĂ: cumpărare teren concesionat;
UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe;
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC. Se admite pentru modernizarea dotării cu încăperi sanitare (băi, w.c.) a locuințelor, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.0 m p.
- în ariile protejate orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.
UTILIZĂRI INTERZISE:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC , generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine.

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care ar împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- în ariile protejate se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zona protejata și caracterului general al lotizării.

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentația cadastrală a fost întocmită de topograf Iuga Vasile-Radu, în vederea cumpărării terenului concesionat în suprafață de 42 mp.

VÂNZAREA TERENULUI va fi posibilă în următoarele condiții:
- Se vor respectarea prevederilor H.C.L. nr. 302/29.08.2013 privind aprobarea "Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a municipiului Baia Mare și în condițiile prevăzute de Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții- Capitolul II - Concesionarea terenurilor pentru construcții, art.13, 16: Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în baza elaborării unui studiu de oportunitate.
- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 608/2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a comisiei de licitație pentru închirieri, concesionări, vânzări și achiziții de imobile în favoarea Municipiului Baia Mare.

Conform PUG regulamentul pentru zona UTR L4 prevede:
POT maxim = 30%; CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren; CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:
Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață minimă cuprinsă între 300-500mp și un front la stradă de minim 12-14m pentru construcțiile cuplate și minim 15-18m pentru construcțiile izolate;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:
- se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și circa 4.0 si 5.0 metri;
- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibila (aliniament posterior).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;
- retragerea față de limita posterioara a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim 12.0 mp. construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- pentru clădirile cuplate - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respectă regula valabila pentru întreaga lotizare;
- pentru clădirile cuplate - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezintând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egala cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m.).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:
- staționerea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:
- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișe va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția luării în calculul CUT a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii.
- pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

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;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea arbocimentului și tablei strălucitoare la aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și

anexelor.
- orice intervenţii în zonele protejate se vor aviza conform legii.

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ:
- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod rapid evacuarea şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:
- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanţi se recomandă speciile a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ÎMPREJMUIRI: se va menţine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. înălţime şi minim 1.80 m. înălţime din care un soclu opac de 0.30 şi vor fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;

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

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

CUMPĂRARE TEREN CONCESIONAT ÎN SUPRAFAŢĂ DE 42 MP

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI MARAMUREŞ, loc. BAIA MARE, str. IZA, nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea unorului planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, necesitatea parcurgerii procedurii de evaluare publică privat la proiectul propus, în vederea evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de contactare a autorităţii de mediu este de Direcţia după eliberarea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor se solicită la autoritatea de mediu competentă.

În cazul în care sunt necesare comisii de avizare a documentaţiei de mediu, se solicită pentru proiectul propus, pe baza prezentei adresei, organizarea acestora pe baza de ordin oficial.

cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri:

Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;
Hotărâre de Consiliu Local cu privire la vânzarea-cumpărarea terenului concesionat;
Contract de vânzare-cumpărare;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

.....

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

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); nu este cazul

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

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

PRIMAR	SECRETAR GENERAL,	ARHITECT ȘEF,
Ioan Doru Dâncuș	Lia Augustina Muresan	Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de **12.00** lei, a fost achitată conform **chitanței** nr. **106318 0251568** din **27.01.2025** valoare **12.00**.
Achitat taxa de urgență **0.00** lei, a fost achitată conform **chitanței** nr. ..... din .....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de .....

Semnătura
.....

MINISTERUL MUN. BAIA MARE
CENTRALA CUI 36277692
ÎNTREPRINDEREA
LOCALITATEA Baia Mare Cod poștal
STRADA Gh. Sincai Nr. 37 Telefon
JUDEȚUL Maramureș

COMANDA

Către furnizor SC PBS EVAL CONSULTING SRL

Cod furnizor

Localitatea Baia Mare Cod poștal
Strada Hortensiei Nr. 4/12
Județul

Cod operațiu	Cod beneficiar	Nr. comandă	Data		
			Zi	Lună	An
		16	30	04	25

Rugăm a expedia pe adresa: Localitatea Strada Nr.
Cod Poștal Județul Cod stație destinație
Prin la stația
Plata se va face: Nr. cont Banca Poz. plan Capitol Nr. rep.
Recepția se va face conform Ambalaj

Vă rugăm transmiteți contractul sau confirmarea comenzii

Cod produs	Denumirea produsului și caracteristici	U.M.	Cod U.M.	Cantitate	Preț unitar - lei -	Valoare - lei -	Termen de livrare zi	lună	an
	Rap. Eval pt. vânzare prin licitație publică teren str Roșelor 10				600,00	=600,00=			
	Doc. va fi predată în termen de 10 zile lucrătoare de la primirea comenzii								

TRIMIS MAIL 30.04.2025

COZMA ERICA
Șef Serv. Patrimoniu

PAQUETE PAUL