



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

RAPORT DE EVALUARE

Teren liber



Adresa	Baia Mare, str. Margeanului , jud.Maramures
Solicitant	MUNICIPIUL BAIA MARE
Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
Destinatar	MUNICIPIUL BAIA MARE

1.	EVALUATOR	SC PBS EVAL CONSULTING SRL
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / 2025
	Reprezentant - functia	ȘIMON GHEORGHE - Administrator
	Expert evaluator / Parafa	ȘIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025
	Adresa evaluatorului	• Sediul : Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramureș • Telefon: 0745.304.511 și 0262-222.069 • Email : simongheorghe55@gmail.com
2.	SOLICITANT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Baia Mare , str. Gheorghe Șincai nr. 37
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN intravilan liber in suprafata de 2772 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. Margeanului , jud.Maramures • Cod postal 430014
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	756.703 LEI echivalent 149.688 EUR
--	---

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Concesiune
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 26.08.2025 de catre evaluator autorizat Șimon Gheorghe, membru titular ANEVAR. La inspectie nu s-au constatat modificari fata de documentele primite.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	26.08.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 5,0552 LEI valabil la data de 26.08.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAIA MARE – domeniu privat TEMEI CONTRACTUAL: Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicare Legea 213 din 1998, dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 Extras CF nr. 136656 • teren intravilan in suprafata totala de 2772 mp Accesul la proprietate se realizeaza din str. Margeanului Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 136656 nr. cadastral 136656 , cu suprafata totala de 2772 mp - Hotararea nr. 329/2025 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 S-a prezentat Extras de carte funciara nr. 136656 si Certificat de urbanism nr. 294/03.03.2025 Evaluatorul a tinut cont in evaluare de restrictiile din CU
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan liber din Baia Mare , str. Margeanului.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica a municipiului Baia Mare, zona industriala, prestari servicii
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din str.Margeanului, asfaltata cu 2 benzi pe sens • Feroviar: nu • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 2 benzi pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: in apropiere
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona industriala, prestari servicii , ocupata de cladiri tip hale In zona se afla: • Hale de productie si depozitare, birouri de firma • Unitati de invatamant: scoli gimnaziale – cam 1km distanta • Unitati medicale: cabinete medicale, farmacii – cam 1km • Unitati de cult: cam 1km distanta
	UTILITATI EDILITARE	• Retea urbana de energie electrica: existenta • Retea urbana de apa: existenta • Retea urbana de gaze: existenta • Retea urbana de canalizare: existenta • Retea urbana de telefonie: existenta

	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	Poluare: • Poluare fonică: medie • Poluare cu noxe auto: medie • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
	AMBIENT	• Civilizat.
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona periferică a municipiului Baia Mare, zona industrială, prestări servicii
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafața teren intravilan în suprafața de 2772 mp Vecinatati: - la N – proprietati particulare - la S – str.Margeanului și proprietati particulare - la E – proprietati particulare - la V – Municipiul Baia Mare
	DESCRIERE	Terenul are forma regulată și este liber în totalitate, neutilizat • Utilitati: curent electric , apa, canalizare și rețea de gaze naturale în zona.La data inspecției terenul este liber. Accesul la teren se realizează din str.Margeanului, asfaltată.
	RESTRICTII	• Utilizare doar în scopul declarat – teren liber , în suprafața totală de 2772 mp.
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	• Piața terenurilor intravilane cu destinație industrială, prestări servicii • Delimitarea pieței: Zona industrială, prestări servicii
	NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare industrială, prestări servicii • Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare • Din punct de vedere economic: localitate în dezvoltare
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Periferică
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Medie , în creștere
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	• În ceea ce privește piața imobiliară, aceasta este în creștere pe acest segment, putând estima că suntem pe o piață a cumpărătorilor.
	PREȚURI OFERTA ÎN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	• Minim: 60 EURO/mp • Maxim: 65 EURO/mp
	CONCLUZI ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	• Trend relativ ridicat al valorilor pe piața specifică, număr mediu de tranzacții. • Raportul cuprinde anexe privind prețurile pe segmentul de piață al proprietatii

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Cea mai bună utilizare reprezintă cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare.

Deși o utilizare este permisă legal și posibilă fizic, este posibil ca evaluatorul să fie nevoit să justifice că este și rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare.

Utilizarea din care rezultă valoarea cu cele mai mici corecții, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună 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 industriala, prestari servicii /comerciala.

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2025	• SEV 100 – Cadrul general (IVS 100) • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) • SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) • SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103) • SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104) • SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) • SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106) • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile • SEV 400 – Verificarea evaluarii
ALTE REGLEMENTARI	• Legislatia in vigoare

13.1. Procesul de evaluare

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

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

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

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

13.2. Evaluarea prin comparatia directa

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

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

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

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

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

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

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

SURSE DE INFORMARE

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

- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 7400 mp, pret 444.000 euro, in Baia Mare, str. Bazaltului, zona periferica , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 10000 mp, pret 650.000 euro, in Baia Mare, str. Europa, Depozitelor, zona periferica , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 6550 mp, pret 6.500 euro/ar, in Baia Mare, zona Spa Seneca, zona periferica , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 2458 mp, pret 159.770 euro, in Baia Mare, zona Romstal, Independentei, zona periferica ,asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia.

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

**VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN
COMPARATIA DIRECTA**

**756.703 LEI
echivalent 149.688 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 neconcordanțele 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 utilizării prezente în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare.

Ipoteze semnificative speciale:

- Clientul a solicitat ca la atribuirea valorii terenurilor sa se țină 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 Legea nr. 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

Informatii puse la dispozitie de catre client:

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

Alte surse de informatii:

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

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al societății comerciale PBS EVAL CONSULTING SRL, al clientului și al utilizatorului.

17. RISCUL EVALUĂRII

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

18. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm ca raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2025 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 si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 26.08.2025.

2. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
3. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influența legată de părțile implicate.
4. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025 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:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	756.703 LEI echivalent 149.688 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

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

Conform Studiu de piața - Grila Notari publici, terenul este în Zona 3 Periferică – Industrial-Logistica, valorile conform pag. 17, intravilan și pag. 20, sunt:

1. Suprafața până la 1000 mp, valoare 200 lei/mp
2. Suprafața între 1000 – 2500 mp, valoare 150 lei/mp
3. Suprafața peste 2500 mp, valoare 110 lei/mp

Valoarea pentru suprafața de 2772 mp este de:

1000 mp x 200 lei/mp = 200.000 lei

1500 mp x 150 lei/mp = 225.000 lei

272 mp x 110 lei/mp = 29.920 lei

TOTAL 454.920 lei echivalent 89.985,50 euro

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

EVALUATOR AUTORIZAT

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



[Handwritten signature]

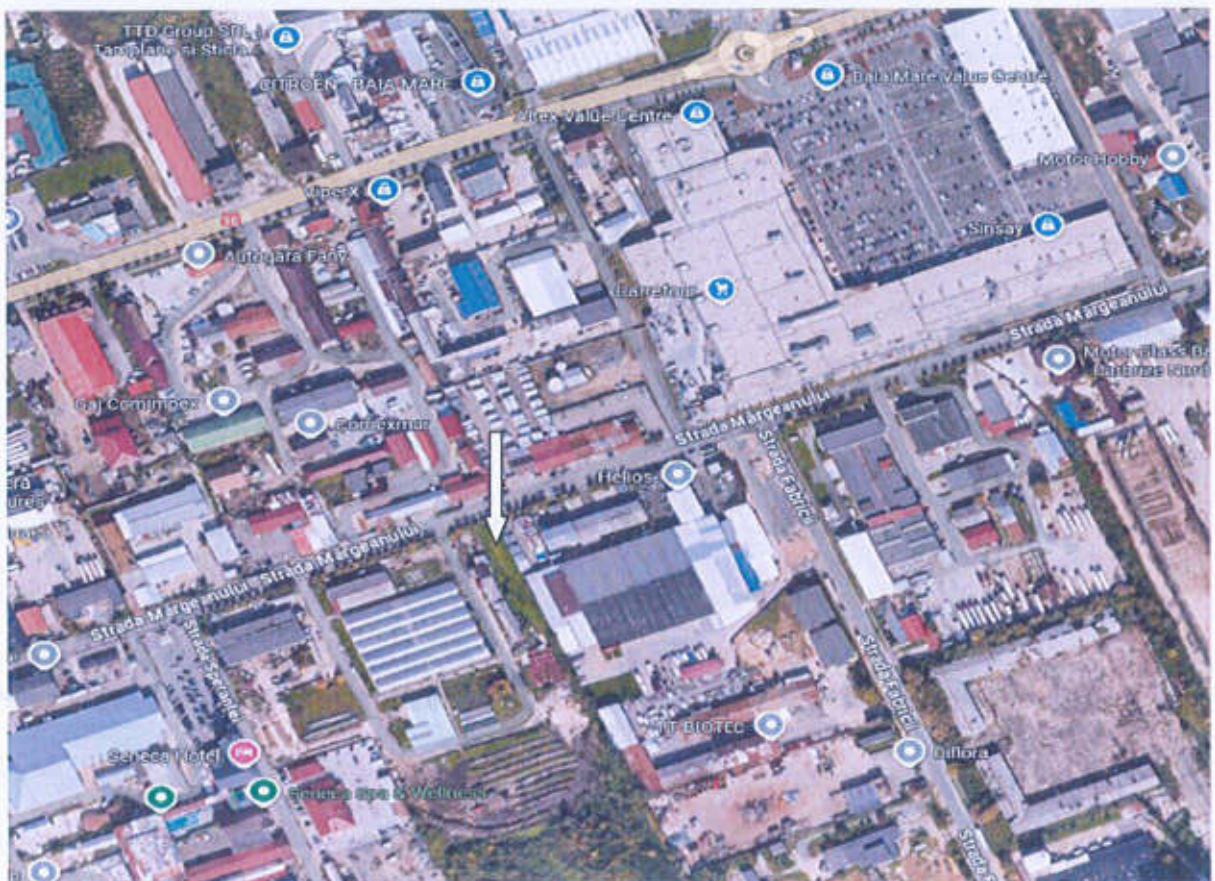
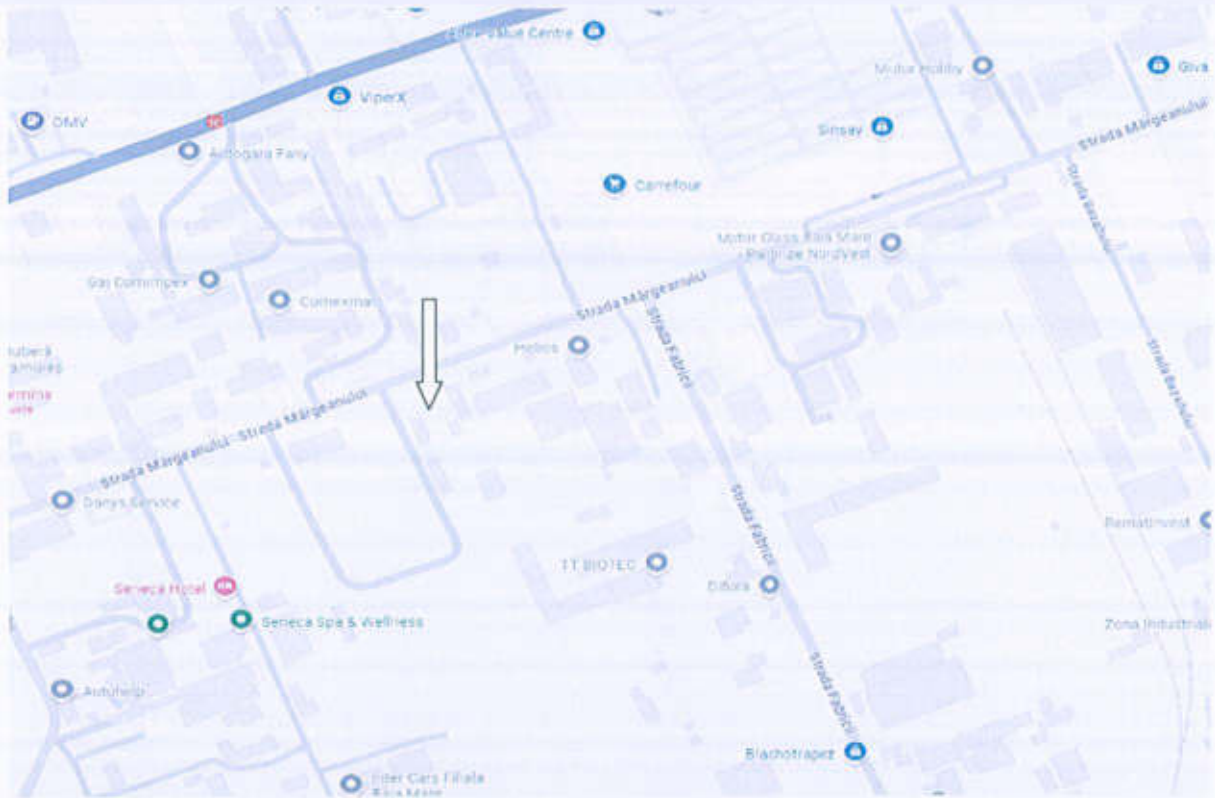
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR



21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- Amplasament si Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vanzare;
- Documente proprietate.

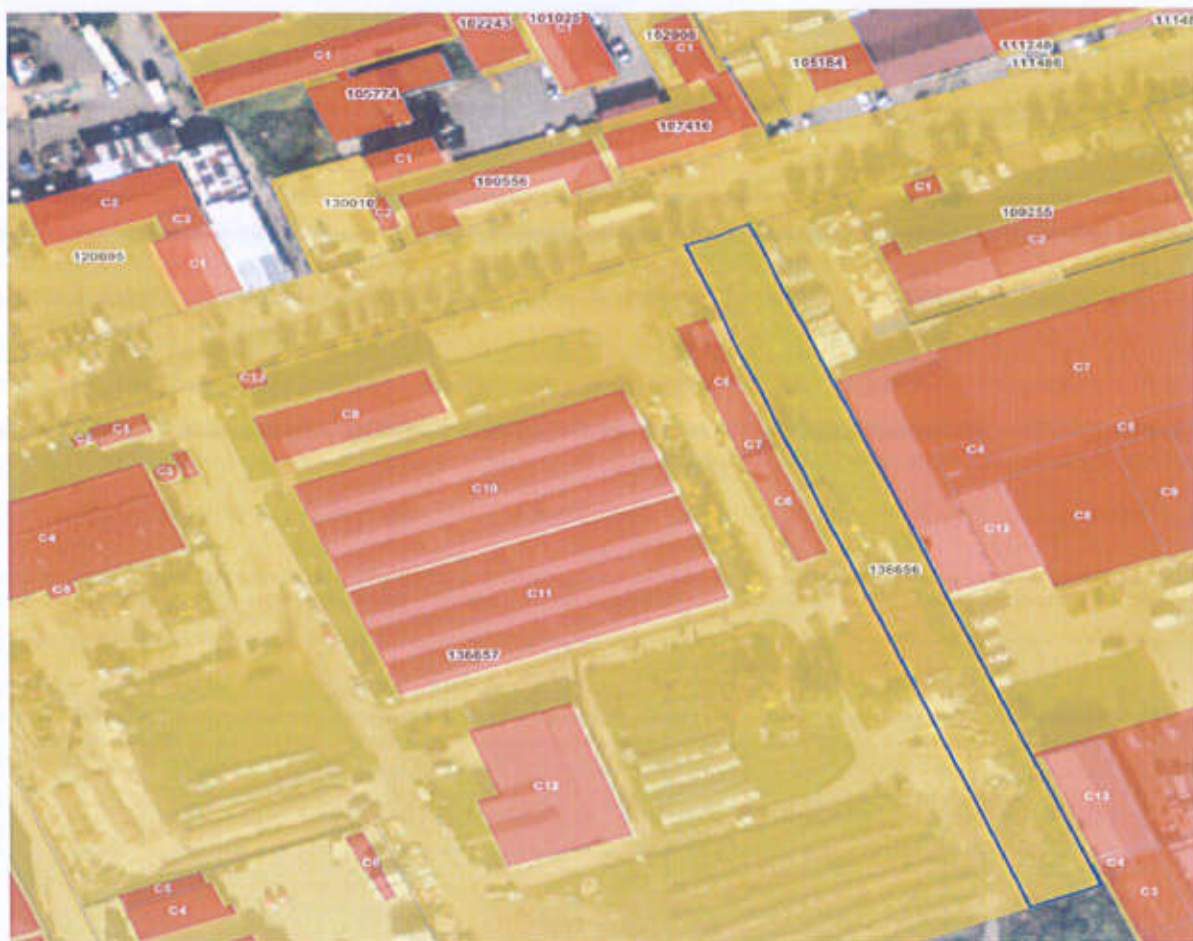
Harta zona amplasare:



Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.



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



Teren liber - Baia Mare str. Margeanului



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	2,772 m2	7,400 m2		10,000 m2		6,550 m2		2,458 m2	
Pret total (Euro)		444,000		650,000		425,750		159,770	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-10%	-6 €/mp	-10%	-7 €/mp	-10%	-7 €/mp	-10%	-7 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		54 €/mp		59 €/mp		59 €/mp		59 €/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		54.0 €/mp		58.5 €/mp		58.5 €/mp		58.5 €/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		54.0 €/mp		58.5 €/mp		58.5 €/mp		58.5 €/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		54.0 €/mp		58.5 €/mp		58.5 €/mp		58.5 €/mp	
Condițiile pietei	august 2025	august 2025		august 2025		august 2025		august 2025	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.00 €/mp	0%	0.00 €/mp	0%	0.00 €/mp
Valoare ajustata		54.0 €/mp		58.5 €/mp		58.5 €/mp		58.5 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, str. Margeanului	Baia Mare, str. Bazaltului		Baia Mare, str. Europa, Depozitelor		Baia Mare, zona Spa Seneca		Baia Mare, zona Romstal	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	2%	1.17 €/mp	2%	1.17 €/mp	-5%	-2.9 €/mp
Valoare ajustata		54.0 €/mp		59.7 €/mp		59.7 €/mp		55.6 €/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		54.0 €/mp		59.7 €/mp		59.7 €/mp		55.6 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		54.0 €/mp		59.7 €/mp		59.7 €/mp		55.6 €/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		54.0 €/mp		59.7 €/mp		59.7 €/mp		55.6 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		54 €/mp		60 €/mp		60 €/mp		56 €/mp	
Suprafata	2,772 m2	7,400		10,000		6,550		2,458	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		54		60		60		56	
Total ajustari		1		1		1		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		0%	0.00	2%	1.17	2%	1.17	5%	2.93
Comparabila aleasa - A									54.00
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)									149,688
Valoare de piata subiect (lei)									756,703

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai slabe fata de subiect cu 2% la comp.A si B si cu -5% la comp.D, pentru situare in zona mai buna fata de subiect

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

Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei A, 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/bazaltului-teren-intravilan-zona-industrial-a-7400mp-deschidere-mare-IDyWYt>



BAZALTULUI teren intravilan - zona industrial-a 7400mp deschidere mare!

444 000 € 60 €/m²

Depozitelor, Bala Mare, Maramures



camelia chira
Imobiliare PrimaCasa
☎ 0744 266 556

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	7400 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	60x124 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia Imobiliara PrimaCasa va ofera spre vanzare un teren intravilan in zona industrial-a a orasului cu deschidere mare la strada Bazaltului , cu o constructie de 40mp (casuta - poarta).

Terenul este pretabil pentru constructie HALE !

Pentru vizionare sau mai multe detalii va rugam sa ne contactati telefonic!

OFERTE TERENURI

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-baia-mare-strada-europa-zona-industrial-a-IDD9Ov>



Teren intravilan, Baia Mare, strada Europa, zona industrială III

650 000 € 65 €/m²

Daniel Muresan

ROMA IMOBILIARE

☎ 0362 802 055

Strada Europa, Depozitelor, Baia Mare, Maramures

Nume:

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	10000 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren Intravilan de Vânzare – Zonă Industrială, Acces Direct din Strada Europa

– Locație premium în zonă industrială – Teren situat strategic, cu acces direct din Strada Europa, o arteră importantă pentru transport și distribuție.

Suprafață: 10.000 mp, ideală pentru proiecte industriale de anvergură.

Deschidere: Aproximativ 65 metri la drum principal, oferind acces facil pentru camioane și TIR-uri.

Avantaje și caracteristici:

OFERTE TERENURI Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investiie-teren-intravilan-6550-mp-zona-spa-senec-IDBxJy>



Oportunitate de investiție Teren Intravilan, 6550 mp, Zona SPA SENEC

6 500 € 1 €/m²

Depozitelor, Baia Mare, Maramures



Plan Haus Imobiliare

PlanHaus Imobiliare

☎ 0743 698 875

Nume?

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	6550 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oportunitate de investiție în zona industrială a orașului Baia Mare, în plină dezvoltare!

În apropiere de Seneca, propunem o parcelă în suprafață de **6550 mp**, destinată activităților de producție, spații de birouri, spații de depozitare, hale, etc.

Dimensiuni : 59.6 / 110 mp cu utilități la limita de proprietate, în zona Spa Seneca.

Pretul de vânzare este de 6500 euro /ar.

Posibilitate de vânzare și doar a unei parcele de aprox. 1600 mp.

Se percepe comision de intermediere!

Detalii la [Contactează](#).

OFERTE TERENURI

Comparabila D

<https://www.storia.ro/ro/oferta/zona-romstal-teren-intravilan-2458-mp-4917-mp-6500-ar-IDCA8f>



Toate imaginile (1)

Zona Romstal, teren intravilan, 2458 mp/4917 mp, 6500€/ar

159 770 € 65 €/m²

Orasul Vechi, Bala Mare, Maramures

GARANTI HOUSE IMOBILIARE

GARANTI HOUSE IMOBILIARE

0756 453 393

Etichetă

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2458 m²
Tip teren:	comercial
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Garanti House Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 4917 mp, cu posibilitate de dezmembrare in 2 parcele, fiind situat in zona magazinului Romstal (Bd. Independentei).

Terenul beneficiaza de urmatoarele caracteristici:

- Front stradal de 80 m
- Utilitati langa proprietate: apa, canalizare, gaz, curent
- Teren plan

Utilizari admise:

- Depozitare si servicii conexe
- Comerț en gros
- Spații administrative
- Mica producție nepoluantă

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
177	str.	Izvor	2	
178	str.	Inchisă	1	
179	str.	Jandarmiei	3	Parte Grânicierilor
180	str.	Jupiter	3	
181	str.	Lacului	Friza	
182	str.	Lalelei	3	
183	str.	Lazurii	3	
184	str.	Lăcătus	1	
185	str.	Lăcrămoarelor	3	
186	str.	Lămășei	3	
187	str.	Lăpușului	3	
188	str.	Lebedei	2	
189	p-ța	Libertății	1	
190	str.	Liliacului	3	
191	str.	Limpedei	Femeziu	
192	str.	Lobodei	Friza	
193	str.	Luceafărului	2	
194	str.	Luminului	3	
195	str.	Luminiței	1	
196	str.	Lunci	Femeziu	
197	str.	Luptei	2	
198	str.	Lupului	3	
199	str.	Macului	3	
200	str.	Magnoliei	2	
201	str.	1 Mai	1	
202	str.	9 Mai	1	
203	str.	Margaretei	3	
204	str.	Marinarilor	2	
205	str.	8 Martie	3	
206	str.	Matei Basarab	3	
207	str.	Măcieșului	3	
208	str.	Măgura	3	
209	str.	Mălinului	3	
210	str.	Mărășești	3	
211	alee	Mărăști	3	
212	str.	Mărgeanului	3	
213	str.	Mărului	3	
214	str.	Melodiei	3	
215	str.	Mesteacănului	3	
216	str.	Metaluriei	3	
217	str.	Meriei	3	
218	str.	Mihai Eminescu - între str. Izvoare și str. Târgului	2	nr. postale de la 1 - 61, respectiv de la 2 - 56
219	str.	Mihai Eminescu - de la str. Târgului spre ieșire	3	nr. postale de la 63 - , respectiv de la 56 -
220	str.	Mihai Viteaz	1	
221	str.	Mihail Sadoveanu	2	
222	str.	Minozei	3	
223	str.	Minenilor	2	
224	p-ța	Minelor	2	
225	str.	Minerva	1	
226	str.	Morței	2	
227	str.	Miron Costin	3	
228	str.	Mogoșei	3	
229	str.	Moldovei	1	
230	str.	Monetăriei	1	
231	str.	Morii	1	
232	str.	Motorului	3	
233	str.	Moșilor	3	
234	str.	Mugurilor	Friza	
235	str.	Munci	2	
236	str.	Munteniei	1	
237	str.	Muscateilor	3	
238	str.	Narciselor	3	
239	alee	Neptun	3	
240	str.	Nicolae Bălcescu	2	
241	alee	Nicolae Grigorescu	2	
242	str.	Nicolae Iorga	2	V. I. Lenin
243	str.	Nicolae Titulescu	1	
244	str.	Nicolaviei	3	
245	str.	Nisiparilor	3	
246	alee	Nouă	2	
247	str.	Nucului	3	
248	str.	Nufărului	1	
249	str.	Oașului	3	
250	str.	Oboșului	3	
251	str.	Oituz	1	
252	str.	Olanilor	2	
253	str.	Oțeniei	1	
254	alee	Oțeniei	1	
255	str.	Oțului	3	
256	str.	Orhideei	3	
257	str.	Pandurilor	Friza	
258	str.	Pădurilor	Femeziu	
259	str.	Panseluței	3	
260	str.	Pârâului	3	
261	str.	Paris	2	
262	p-ța	Păcii	1	
263	str.	Pădurarilor	3	
264	str.	Pătinului	3	
265	str.	Păpădiei	3	
266	str.	Păstrăvului	Femeziu	
267	str.	Pășunii	3	
268	str.	Păunului	3	



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

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

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 43563/0808 2025

VIZAT
PRIMAR

Ioan Doru Dancuș
Primarul Municipiului Baia Mare

Către,
S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L.
str. Hortensiei, nr. 4/12,
Baia Mare, Jud. Maramureș
Email – pbsevalconsulting@gmail.com

Vă rugăm ca în termen de 3 zile de la primirea prezentei, să ne comunicați oferta de preț pentru realizarea unui raport de evaluare în vederea efectuării demersurilor pentru concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 2772mp, situat în Baia Mare, strada Mărgheanului, înscris în C.F. nr. 136656 Baia Mare, nr. cadastral 136656, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 329/31.07.2025.

De asemenea, vă comunicăm, că este necesar a finaliza lucrarea în termen de 10 zile calendaristice de la validarea ofertei și primirea comenzii.

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

Anexăm:

- H.C.L. nr. 329/31.07.2025
- Certificat de urbanism nr. 294/03.03.2025
- C.F. nr. 136656 Baia Mare, nr. cadastral 136656

Cu respect,

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit
Păcurar Paul
Inspector superior

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

1 ex / PP / 07.08.2025



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR.329/2025

privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea concesionării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 2772 mp, înscris în CF 136656 Baia Mare, nr. cadastral 136656

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 31 IULIE 2025**

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 333/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.333/2025;
- Raportul de specialitate nr.2112/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesionării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 2772mp, identificat prin CF nr. 136656 Baia Mare, nr. cad. 136656, pentru amenajarea terenului conform reglementărilor urbanistice și funcțiuni stabilite prin certificatul de urbanism;
- Adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 33749/17.06.2025, prin care domnul Dobran Vasile, în calitate de administrator al SC BDM GRUP INVEST SRL, cu sediul în Baia Mare, str. Mărgheanului nr. 9, solicită concesionarea terenului în suprafață de 2772mp, aflat în domeniul privat al Municipiului Baia Mare, situate în imediata vecinătate a proprietății deținute de societate;
- Certificatul de Urbanism nr. 294/03.03.2025 favorabil pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară – parcelare teren în două loturi, concesionare LOT 1;
- CF 136656 Baia Mare, nr. cadastral 136656;
- Adresa SPAU nr. 2972/28.04.2025;
- HCL nr. 232/2025 privind însușirea documentației cadastrale de dezlipire în două loturi a terenului în suprafață de 31620mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 106408 Baia Mare, nr. cadastral 106408;
- Planul de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș sub nr. 34311/06.05.2025.

Având în vedere :

- Prevederile art. 13, art. 16 și art. 17 din Legea 50/1991 actualizată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 308, art. 309, art. 362, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;
- 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 aprobă Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la concesionarea prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 2772mp, identificat prin CF nr. 136656 Baia Mare, nr. cad. 136656.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 2772mp, identificat prin CF nr. 136656 Baia Mare, nr. cad. 136656.
- Art. 3 Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul concesionării va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorul licitației.
- Art. 4 Se aprobă întocmirea Documentației de atribuire pentru concesionare prin licitație publică a terenului menționat la art. 1 din prezenta hotărâre.
- Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Direcția Patrimoniu, prin Serviciul Patrimoniu.
- Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Arhitect Șef;
 - Direcția Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - SC BDM GRUP INVEST SRL, str. Mărgearului nr. 9, Baia Mare;
 - Serviciul Administrația Publică Locală Registru Agricol.

Câmpan Mihaela - Elena
Președinte de ședință



Total consilieri	23
Prezenți	16
Pentru	16
Impotrivă	-
Abțineri	-

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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 136656 Baia Mare

Nr. cerere	44368
Ziua	06
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare

100190179904



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare, Str MARGEANULUI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	136656	2.772	Teren parțial delimitat cu gard.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
44368 / 06/06/2025	
Act Administrativ nr. H.C.L nr. 6, din 27/01/2011 emis de Consiliul Local Baia Mare;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicare Legea 213 din 1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL BAIA MARE , CIF:3627692, domeniu privat	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106408/Baia Mare, Inscrisa prin incheierea nr. 26260 din 08/07/2011;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136656	2.772	Teren parțial delimitat cu gard.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.772	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.153
2	3	86.442
3	4	13.973
4	5	188.35
5	6	15.459
6	7	20.718

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	61.817

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
10-06-2025

Asistent Registrator,
ALINA ARSENI

Referent,

Data eliberării,

11/11

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Arseni
Alina

După încheierea procesului de
înregistrare în cartea funciară
se eliberează extrasul de
carte funciară în baza
Deciziei publicității nr. 10
din 2014 și 11/10/2014

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 11386 din 27.02.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 234 din 03.03.2025

**În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ:
PARCELARE IMOBIL ÎN DOUĂ LOTURI, CONCESIONARE LOTUL 1.**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal **STRADA GHEORGHE ȘINCAI** nr. 37 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. 11386 din 26.02.2025,

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

Cartea funciara Baia Mare număr 106408 număr cadastral 106408 sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 32/2008 și nr. alocat în registru, faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 174/2009,

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 teren și construcții situat în intravila, domeniul privat al MUNICIPIULUI BAIA MARE cotă actuală 1/1.

Asupra imobilelor teren și construcții se notează urmărirea silită în favoarea S.C. DRUSAL S.A.

2. REGIMUL ECONOMIC:

U.T.R. - A1: subzona activităților industriale de producție și de servicii în sit deja construit.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: parcelare, concesionare teren;

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

UTILIZARI ADMISE: activități productive industriale nepoluante desfășurate sau în construcții industriale mici și mijlocii; - distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor; - cercetarea industrială care nu necesită suprafețe mari de teren; - activități industriale productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, cercetarea care nu necesită suprafețe mari de teren; - sunt admise activități productive din domenii de varf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. - se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de varf.

UTILIZARI ADMISE cu condiționări: activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani! extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

UTILIZARI INTERZISE: se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; - în toate subzonele zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ, a locuințelor și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII: în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A1 sunt permise în mod excepțional următoarele: Spital; Cabinete medicale; Spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

3. REGIMUL TEHNIC:

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z., pentru zona A1 prevede următoarele:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni): pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 5000 mp și un front minim la strada de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, arzinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specific anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR față de aliniament: retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi obligatorii mai mari de: 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a; 6,0-8,0 metri pe străzile de categ. a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR față de liniile laterale și posterioare ale parcelelor: în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte subzone ale zonei A, se interzice amplasarea clădirilor pe linia parcelei. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri față de liniile laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a colozelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului. - în toate celelalte cazuri, din considerații geotehnice,

clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00 metri. - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituite, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele. Accesele în parcele; din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dubură a cailor principale de circulație.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ admisibilă a clădirilor: se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 18,0 metri. - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare. - înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente. - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE: orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității. - Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40% față de suprafața de preținț a perdea vegetală pe tot frontul incintei; - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2,00 mp.

IMPREJMUIRI: împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 m., vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști; - Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

P.O.T. maxim 70,0%; C.U.T. maxim 2,5

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A R.L.U. AFERENT: în situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația de urbanism menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ/PUD, după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, 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.

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

**Operațiuni notariale privind circulația imobiliară:
Parcelare imobil în două loturi, concesiune lotul 1.**

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. BAIA 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 92/11/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 publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri:

Hotărâre de Consiliu Local cu privire la însușirea documentației cadastrale, atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și concesionarea terenului.

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

.....

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

.....

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

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

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

PRIMAR
Ioan Doru Băncuș

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

L.S.

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

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,
Ing. Matei Ciocan

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Intocmit,