



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

RAPORT DE EVALUARE

Teren sub cladire



Adresa	Baia Mare, str. Aleea Uranus nr. 1 , 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 sub clădire în suprafața de 36 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietății	• Baia Mare, str. Aleea Uranus nr. 1, jud.Maramures • Cod postal 430054
	Condiții limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate și de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	20.713 LEI echivalent 4.162 EUR
--	--

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare - cumparare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 30.12.2024 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	30.12.2024
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9764 LEI valabil la data de 30.12.2024
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. 131348 • teren intravilan in suprafata totala de 36 mp Accesul la proprietate se realizeaza din str. Aleea Uranus nr. 1 prin alei de circulatie Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 131348 nr. cadastral 131348 , cu suprafata totala de 36 mp - Hotararea nr. 528/2024 emisa de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	• Nu sunt.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Nu s-a prezentat Plan de amplasament si delimitare S-a prezentat Extras de carte funciara nr. 131348 si Certificat de urbanism nr. 603/19.04.2024
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan ocupat de spatiu cabinet medical tip P din Baia Mare , str. Aleea Uranus nr. 1
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, ocupata de cladiri de tip blocuri de locuinte fara spatii comerciale la parter, in zona fiind Scoala Generala I.L.Caragiale.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din str.Saturn, Bd. Regele Mihai I , Bd. Traian , asfaltata cu 1 banda pe sens • Feroviar: in apropiere • 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 , ocupata de blocuri de locuinte In zona se afla: • Blocuri de locuinte , scoli, gradinite • Unitati de invatamant: scoli gimnaziale • 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 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 centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, in zona centrala
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 36 mp Vecinatati: - la N – blocuri de locuinte - la S – blocuri de locuinte - la E – blocuri de locuinte si alei acces - la V – Scoala Generala I.L.Caragiale
	DESCRIERE	Terenul are forma regulata si este ocupat in totalitate de cladire tip parter cu destinatia de cabinet avocatura • Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale la strada si in cladire.La data inspectiei terenul este ocupat in totalitate de cladirea edificata pe toata suprafata de 36 mp. Accesul la teren si cladire se realizeaza din str. Aviatorilor,alee asfaltata.
RESTRICTII		• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de cabinet medical tip P , in suprafata totala de 36 mp.
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala, comerciala • Delimitarea pietei: Zona rezidentiala
	NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare rezidentiala/prestari servicii • 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: 160 EURO/mp • Maxim: 404 EURO/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		• Trend relativ ridicat al valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii. • Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

13. EVALUARE

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

13.1. Procesul de evaluare

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

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

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

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

13.2. Evaluarea prin comparatia directa

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

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

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

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

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

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

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

SURSE DE INFORMARE

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

- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 500 mp, pret 97.000 euro, in Baia Mare, str. Valea Rosie, asfaltat , toate utilitatile.Sursa: imobiliare.ro
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 1700 mp, pret 273.000 euro, in Baia Mare, str. Regele Ferdinand (fosta Granicerilor), asfaltat , toate utilitatile.Sursa: storia.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 1500 mp, pret 535.000 euro, in Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor, asfaltat , toate utilitatile.Sursa: storia .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 1484 mp, pret 600.000 euro, in Baia Mare, str. Moldovei, zona centrala , asfaltat, toate utilitatile.Sursa: storia.

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

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN COMPARATIA DIRECTA
--

20.713 LEI echivalent 4.162 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 recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- h) Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- i) Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanța, fiind o expertiză extrajudiciară.
- j) Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură 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 să se țină seama de prevederile **Legii nr. 233/2018, art. 8**, unde se specifică: Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Evaluatoarelor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 77 1 alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind **Codul Fiscal**, cu modificările și completările ulterioare.

14.3 ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și fotografiile 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 ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Informații puse la dispoziție de către client:

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

Alte surse de informații:

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

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

17. RISCUL EVALUĂRII

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

18.DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

19. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 30.12.2024.
2. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
3. Nu avem nici-un interes prezent sau de viitor în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
4. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 și conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

20. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	20.713 LEI echivalent 4.162 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	PIAȚĂ

Calculul Valorii terenului folosind prevederile din Studiu de piață - Grila Notarilor Publici 2024

Conform Studiu de piață - Grila Notari publici, terenul este în Zona 3 Periferică – Industrial-Logistică, valoare 175 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, intravilan
Valoarea pentru 36 mp este de

$$36 \text{ mp} \times 175 \text{ lei/mp} = 6.300 \text{ lei echivalent } 1.266 \text{ euro}$$

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

EVALUATOR AUTORIZAT

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



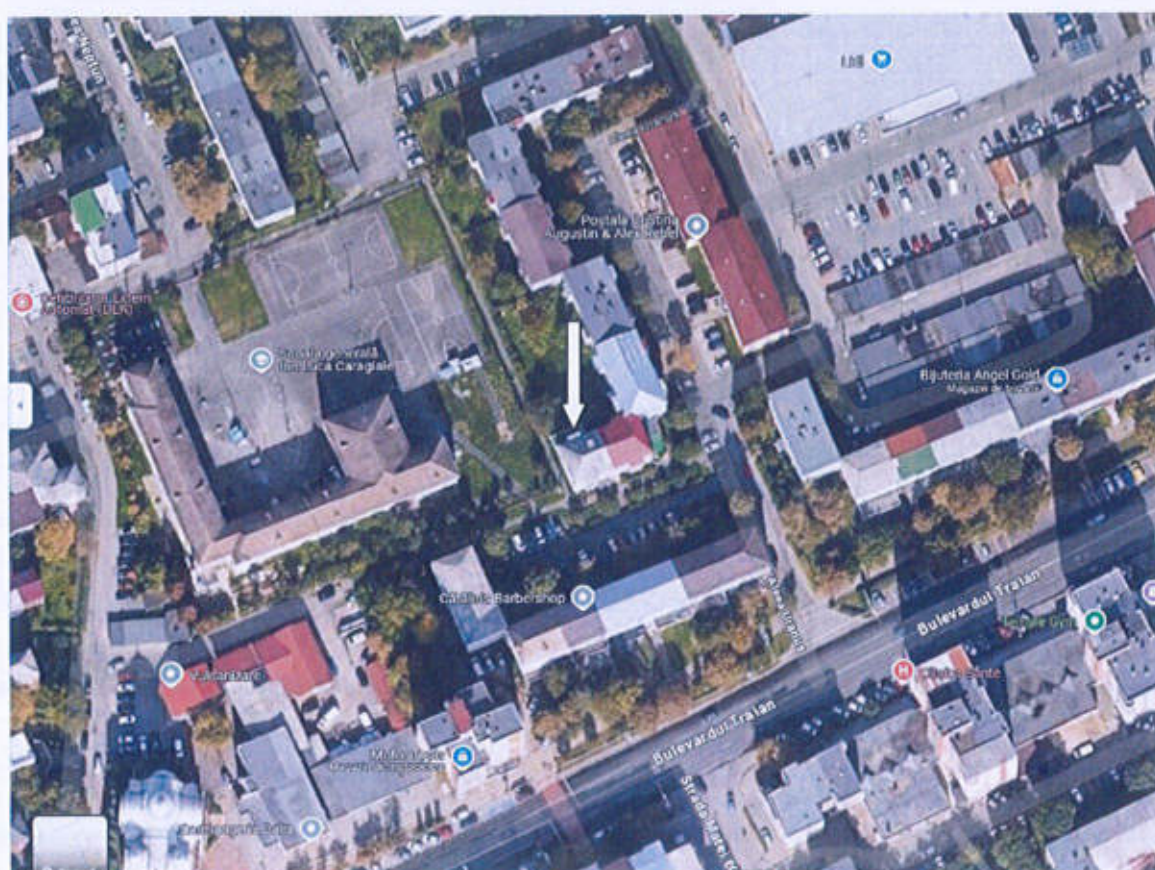
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR



21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Harta zona amplasare:



Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.

➡ **Imobilul subiect**

Teren sub cladire - Baia Mare str. Uranus nr. 1



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	36 m2	500 m2		1.700 m2		1.500 m2		1.484 m2	
Pret total (Euro)		97.000		273.000		535.000		600.000	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-10%	-19 €/mp	-10%	-16 €/mp	-10%	-36 €/mp	-10%	-40 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		175 €/mp		145 €/mp		321 €/mp		364 €/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		144,5 €/mp		321,0 €/mp		363,9 €/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		174,6 €/mp		144,5 €/mp		321,0 €/mp		363,9 €/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		174,6 €/mp		144,5 €/mp		321,0 €/mp		363,9 €/mp	
Conditile pietei	decembrie 2024	decembrie 2024		decembrie 2024		decembrie 2024		decembrie 2024	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		174,6 €/mp		144,5 €/mp		321,0 €/mp		363,9 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, str. Aleea Uranus nr. 1	Baia Mare, str. Valea Rosie		Baia Mare, str. Regele Ferdinand (fost Granicerilor)		Baia Mare, Bd Unirii , zona Sala Sporturilor		Baia Mare, str. Moldovei	
ajustare	X	-30%	-52,4 €/mp	-20%	-28,91 €/mp	-50%	-160,50 €/mp	-50%	-181,9 €/mp
Valoare ajustata		122,2 €/mp		115,6 €/mp		160,5 €/mp		181,9 €/mp	
Tipul drumului de acces	asfaltat	asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat	
ajustare	X	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		122,2 €/mp		115,6 €/mp		160,5 €/mp		181,9 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		122,2 €/mp		115,6 €/mp		160,5 €/mp		181,9 €/mp	
Tip teren / potential utilizare	intravilan/ constructii	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		122,2 €/mp		115,6 €/mp		160,5 €/mp		181,9 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		122 €/mp		116 €/mp		161 €/mp		182 €/mp	
Suprafata	36 m2	500		1.700		1.500		1.484	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		122		116		161		182	
Total ajustari		1		1		1		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		30%	52,38	20%	28,91	50%	160,50	50%	181,94
Comparabila aleasa - B									115,62
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)									4.162
Valoare de piata subiect (lei)									20.713

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai bune fata de subiect cu -30% la comp.A, cu -20% comp. B si cu -50% la comp.C si D

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

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

OFERTE TERENURI

Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-zona-parc-IDCjyp>

[Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)





Teren de vanzare zona Parc

97 000 € 194 €/m²

[Valea Rosie, Bala Mare, Maramures](#)

Teren de vânzare

500m²

Tip teren:	de construit
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	500 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	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 în loc. Bala Mare, în vecinătatea parcului Regina Maria cu o suprafață de 500 mp la prețul 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!

 **Anca Florescu**
Anunț agentie
[0755 261 954](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratoarea acestor date este GDN Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trmite mesaj

Publicitate

SOLUȚII ERP COMPLETE
» Enterprise Business Suite

194 euro/mp

OFERTE TERENURI

Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-baia-mare-sud-1700mp-204572812>

Teren Intravilan in Baia Mare - Oportunitate Investitii !!!!

Sud, Judetul Maramures - Vezi Harta

160,59 €/mp

273.000 €



Alexandrina Nadia

Hasmasan

Agent Imobiliar Baia Mare

Nord Vest Imobiliare (re)



0724809933

0722181734



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

Descriere

Teren Intravilan in Baia Mare - Oportunitate Investitii !!!!

Va oferim o oportunitate unica de achizitionare a unui teren intravilan in Baia Mare, situat pe strada Granicerilor (Bulevardul Regele Ferdinand), numarul 17.

Caracteristici ale proprietatii:

Suprafata totala: 1700 mp

Front strada: 21 m

Tipul proprietatii: Intravilan

Documentatie legala:

Certificat de Urbanism: Atestă ca se va autoriza constructia de blocuri P + 2

Impozit: Platit la zi

Pentru mai multe informatii sau pentru a programa o vizionare, va rugam sa ne contactati. Oportunitati precum aceasta sunt rare, deci nu ratati sansa de a investi in viitorul dumneavoastra intr-o locatie privilegiata din Baia Mare.

****Comisionul este 0% ****

Specificatii

30 ani - 30 Oct 2008

Actualizat in: 20.11.2025

Suprafata teren:

1700 mp - Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Constructii - Front strada:

21 m

160,59 euro/mp

OFERTE TERENURI

Comparabila C

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

[< Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)




Central Teren 1500 mp pretabil Clinica ,clădire birouri,minimarket

535 000 € 357 €/m²

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramureș

Teren de vânzare

1500m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	1500 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan, 1500 mp, pretabil Clinica Medicala/Cldire birouri Office imobiliare va ofera in Exclusivitate un teren intravilan cu o suprafata de 1500 mp Terenul se afla într-o poziție strategică în zona centrală lângă Camera de comerț și Sala Polivalentă Lascar Pana , oferind oportunități excelente de dezvoltare pentru investitori . Cu facilități importante în zonă, cum ar fi ,școli ,grădinite, licee magazine 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 **Contestează 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](https://www.agentia-office.ro) și descoperă cele mai recente oferte, actualizate zilnic [#officeimobiliare](#) [#agentiaimobiliarebaia mare](#) [#realestatebaia mare](#) [#fyp](#) [#baia mare](#) [#maramures](#) [#imobiliarebaia mare](#) [#terenuri](#)

www.agentia-office.ro
Anunt agentie

0751205703

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. GLX Office Services S.R.L. (Sisoh) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publisher



357 euro/mp

OFERTE TERENURI

Comparabila D

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

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrația acestor date este S.I. Servicii S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesaj

Publicitate

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

600 000 € 404 €/m²

Strada Transilvaniei, Traian, Baia Mare, Maramureș

Teren de vânzare

1484m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	1484 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

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

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

Pret: 600.000 euro , negociabil.

404 euro/mp

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHĂ / DELIMITARE
284	str.	Poiana	3	
285	alee	Porumbelor	1	Aleea Turbinei
286	str.	Postfundus	3	
287	str.	Postasului	3	
288	str.	Potoavei	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.	Răpsoziei	3	
297	str.	Răului	Femeziu	
298	str.	Răzoarelor	3	
299	str.	Reconstrucției	2	
300	bd.	Republicii - de la bd. Independenței până la str. Vlad Tepeș	1	nr. postale de la 1 - 31, respectiv de la 2 - 30 B
301	str.	Republicii - de la str. Vlad Tepeș până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. postale de la 33 - 47, respectiv de la 32 - 64
302	str.	Republicii - de la Vasile Alecsandri	3	
303	p-ta	Revoluției	1	P-ta G. G. De]
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.	Salcămului	1	
311	str.	Salciei	3	
312	str.	Sânzânelor	3	
313	alee	Săm	3	
314	str.	Sănătății	2	
315	str.	Săsarului	1	
316	str.	Sebeșului	3	
317	str.	13 Septembrie	3	Al Fadeev
318	alee	Sereilor	2	
319	str.	Silviculturii	3	
320	str.	Simon Bărnuțiu	2	nr. postale de la 1 - 33, respectiv de la 2 - 30
321	str.	Simon Bărnuțiu	3	nr. postale de la 35 - 59, respectiv de la 32 - 54
322	str.	Soarelui	2	
323	str.	Somesului	2	
324	str.	Speranței	3	
325	str.	Splaiul Republicii	3	
326	alee	Stelei	3	
327	str.	Stăbinei	3	Pomplu Stefan
328	str.	Strâmton	Finza	Zona Ocol Silvic Finza
329	str.	Sudului	3	
330	alee	Scolii	1	
331	str.	Soimului	3	
332	str.	Șteampului	2	
333	str.	Ștefan Luchian	2	
334	str.	Ștefan cel Mare	2	
335	str.	Tâmplarilor	3	
336	str.	Târgului	3	
337	str.	Târnavelor	2	
338	str.	Tăul Roșu	Femeziu	
339	str.	Tăuri	3	
340	str.	Teatrului	1	
341	str.	Teului	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 Siugariu - nr. postale de la 1 - 9, respectiv de la 2 - 16
347	str.	Traian - de la bd. Republicii până la str. Gării	2	Ion Siugariu - nr. postale 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.	Tumului	2	
357	str.	Țăpănilor	Finza	
358	str.	Tebea	3	
359	str.	Tăbășului	1	
360	str.	Ulmului	3	
361	bd.	Unirii - de la bd. Independenței până la bd. Republicii	1	nr. postale de la 1 - 17, respectiv de la 2 - 28
362	bd.	Unirii - de la bd. Republicii până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. postale de la 19 - 21, respectiv de la 30 - 34
363	bd.	Unirii - de la str. Vasile Alecsandri spre ieșire	3	nr. postale de la 23 - , respectiv de la 36 -
364	str.	Universității - de la str. Izvoare până la str. Luminiișului	2	nr. postale de la 1 - 23 A, respectiv de la 2 - 36
365	str.	Universității - de la str. Luminiișului până la str. Târgului	3	nr. postale de la 25 - , respectiv de la 36 -
366	alee	Uranus	3	
367	str.	Uzinei	3	
368	str.	Vagonetărilor	3	
369	str.	Valea Borcutului	3	nr. postale de la 1 - 121, respectiv de la 2 - 176
370	str.	Valea Borcutului	Valea Borcutului	nr. postale de la 123 - , respectiv de la 178 -
371	str.	Valea Cerbului	3	
372	str.	Valea Glodilor	Femeziu	
373	str.	Valea Neagră	Valea Neagră	
374	str.	Valea Oșenilor	Finza	
375	str.	Valea Roșie - de la str. Victoriei până la str. Giuseppe Garibaldi	2	nr. postale de la 1 - 83, respectiv de la 2 - 36
376	str.	Valea Roșie - de la str. Giuseppe Garibaldi spre ieșire	3	nr. postale de la 65 - , respectiv de la 38 -
377	str.	Valea Ștejarului	3	
378	str.	Valea Tmei	3	
379	str.	Valea Vălenilor	Finza	
380	str.	Vasile Alecsandri - între str. Izvoare și str. Progresului	1	nr. postale de la 1 - 23, respectiv de la 2 - 22

NUM Baig Hane 3627692

CENTRALA SA
 INTREPRINDER Sara Mare Cod postal
 LOCALITATEA Ch. Sucea Nr. 37 Telefon
 STRADA Ch. Sucea
 JUDETUL Maramures

50 PDS EVAL CONSULTING-SRL

Localitatea Baia Mare Cod poștal 4112
Strada Fontana Nr. 4112
Judetul Cluj

Nr.		Nr. rep.	
Cod. static			
destinatie			

Rugăm a expediția pe adresa: Localitatea	Județul	Strada
Cod Poștal	la stația	Capitol
Prin	Banca	Foș-plan
de face: Nr. cont	Banca	Ambala

... confirmării comenzii

[illegible][illegible]

Self Serv. Co. Patu wawa
02744 6814

Respectfully,




MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

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

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

Nr. 54901/III 2024

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

Vă rugăm ca în termen de 5 zile de la primirea prezentei, să ne comunicați oferta de preț pentru realizarea unui raport de evaluare în vederea efectuării demersurilor pentru vânzarea directă a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 36 mp, situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1, înscris în C.F. nr. 131348 Baia Mare, nr. cadastral 131348, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 528/2024.

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

Anexăm:

- H.C.L. nr. 528/2024
- Certificat de urbanism nr. 603/19.04.2024
- C.F. nr. 131348 Baia Mare

Cu respect,

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Intocmit
Pescaru Anca
Inspector superior

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE

2 ex / P.A. / 09.12.2024



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.528/2024

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 36 mp, situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
MIERCURI 20 NOIEMBRIE 2024

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 527/2024;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr.527/2024;
- Raportul de specialitate nr.2794/2024 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare în suprafață de 36 mp, situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1, înscris în C.F. nr. 131348 Baia Mare, nr. cadastral 131348, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta;
- Adresa doamnei Vincze Jolan Agnes, înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 22632/29.04.2024, completată prin adresa nr. 50097/25.10.2024;
- Extrasul de carte funciară nr. 131348 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100147-C1-U78 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100147-C1-U79 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 603/19.04.2024,
- Contractul de concesiune nr. 75/01.02.2024,
- Autorizația de Construire nr. 489/06.07.2007,
- Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/11.12.2007,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat de Notar Public Căpușan Niculina sub nr. 331/25.01.2024,
- Hotărârea Consiliului Local nr. 320/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare, a terenului în suprafață de 36 mp, ocupat de extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 8368/29.10.2024

Având în vedere :

- Art. 129 alin (2) lit c), alin. (6) lit. b), alin. 14 și art. 364 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I și II din cadrul Consiliului Local Baia Mare
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață de 36 mp, identificat prin C.F.

nr. 131348 Baia Mare, nr. cadastral 131348, situat în Baia Mare, Aleea Uranus nr. 1, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 36 mp, identificat prin C.F. nr. 131348 Baia Mare, nr. cadastral 131348, situat în Baia Mare, Aleea Uranus nr. 1, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărător, în cazul în care se aprobă vânzarea.
- Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Urbanism Arhitect Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dna. Vincze Jolan Agnes, Baia Mare, Bd. Republicii, nr. 10, ap. 29;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol

Pirvu Ionuț Rareș
Președinte de ședință

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



Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	-

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 36 mp, situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 22632/29.04.2024, completată cu adresa nr. 50097/25.10.2024, doamna Vincze Jolan Agnes, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 36 mp, ocupat de extindere cabinete medicale, situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1.

Conform C.F. nr. 131348 Baia Mare, terenul în suprafață de 36 mp, aferent extindere cabinet medical, situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 131348-C1, având suprafața construită la sol de 36 mp, extindere cabinete medicale P, proprietatea numiților Vincze Jolan Agnes și Vincze Bela. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 489/06.07.2007 – executarea lucrărilor de construire pentru extindere cabinete medicale. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/11.12.2007.

Certificatul de Urbanism nr. 603/19.04.2024 poate fi utilizat în scopul declarat pentru cumpărare teren concesionat.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafața de 36 mp, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 131348 Baia Mare, nr. cadastral 131348, imobil situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 75/01.02.2024 care are ca obiect concesionarea terenului situat în Baia Mare, Aleea Uranus, nr. 1, în suprafață de 36 mp, aferent extindere cabinete medicale la fațada posterioară.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin estetic, legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor bunuri - terenuri - sunt următoarele:

- prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care precizează că terenurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul unei vânzări „*Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*”

- prevederile HCL nr. 371/2007, prin care au fost stabilite prețurile unitare de vânzare, actualizate, pentru terenurile proprietate privată a Municipiului Baia Mare, afectate de supraedificate proprietate privată, în natură extinderi și accese la spațiile de locuit, supuse schimbării de destinație, precum și pentru terenurile aferente balcoanelor și extinderilor edificate pentru îmbunătățirea confortului locuințelor.

- prevederile art. 586 din Codul Civil republicat, care definesc noțiunea de buna-credință a constructorului, după cum urmează:

Art. 586: Buna-credință a autorului lucrării

(1) *Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezultă din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său.*

(2) *Cu toate acestea, nu poate invoca buna-credință cel care construiește la lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.*

(3) *Dispozițiile alin. (1) și (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de superficie sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acestuia.*

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atingerea de venituri suplimentare în bugetul local

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 32 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul

Local în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

32. Conform contractului de concesiune, până la data de 01.02.2049, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **105.723,24 lei**, aproximativ **21.253,04 EURO** (la cursul BNR din data de 31.10.2024 de 4.9745 lei/EURO).

33. Taxele notariale pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare vor fi achitate de cumpărător.

34. În cazul aprobării realizării raportului de evaluare, contravaloarea lui se va achita din bugetul local, urmând ca, în situația în care se aprobă vânzarea, să se recupereze de la cumpărător.

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

Procedura de vânzare propusă este vânzarea directă în favoarea concesionarului terenului aferent imobilului, conform prevederilor art. 364, alin (1) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ.

Cap. V. CONCLUZII

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.152 EURO plus TVA**, respectiv 32 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 31.01.2049, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **105.723,24 lei**, aproximativ **21.253,04 EURO** (la cursul BNR din data de 31.10.2024 de 4.9745 lei/EURO).

În ambele situații proprietarul/concesionarul achită impozitul pe teren/ redevență.

Dacă se aprobă vânzarea terenului, termenele pentru realizarea și finalizarea operațiunilor ar fi:

- 30.11.2024 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.12.2024 – întocmire Raport de evaluare;
- 31.01.2025 – aprobarea vânzării;
- 28.02.2025 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Jur. Gligan Vasile Cameliu
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Jur. Enca Cozma
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit
Ec. Pescaru Anca
Inspector superior



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 131348 Baia Mare

Nr. cerere	42466
Ziua	08
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare

100170284478



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

Nr. CF vechi:130503

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Mare, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	131348	36	Teren neimpregniuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	131348-C1	Loc. Baia Mare, Jud. Maramures	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36 mp; Extindere cabinete medicale, P, anul extinderii 2007, suprafata construita desfășurată = 36 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
4884 / 29/01/2024	
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. sub nr. 331, din 25/01/2024 emis de NP Capusan Niculina;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VINCZE JOLAN AGNES, căsătorită cu 2) VINCZE BELA, bun comun	A1.1
42466 / 08/07/2024	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 320, din 27/06/2024 emis de Consiliul local al municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Adresa nr. 32516, din 05/07/2024 emis de Primăria municipiului Baia Mare;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BAI A MARE, CIF:3627692, domeniul privat	A1
OBSERVATII: vezi C 2	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
4884 / 29/01/2024	
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. sub nr. 331, din 25/01/2024 emis de NP Capusan Niculina;	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 49 ani, incepand cu data de 22.05.2007, în condițiile Contractului de concesiune nr. 75 din 22.05.2007, emis de Consiliul local Baia Mare 1) VINCZE JOLAN AGNES, căsătorită cu 2) VINCZE BELA	A1

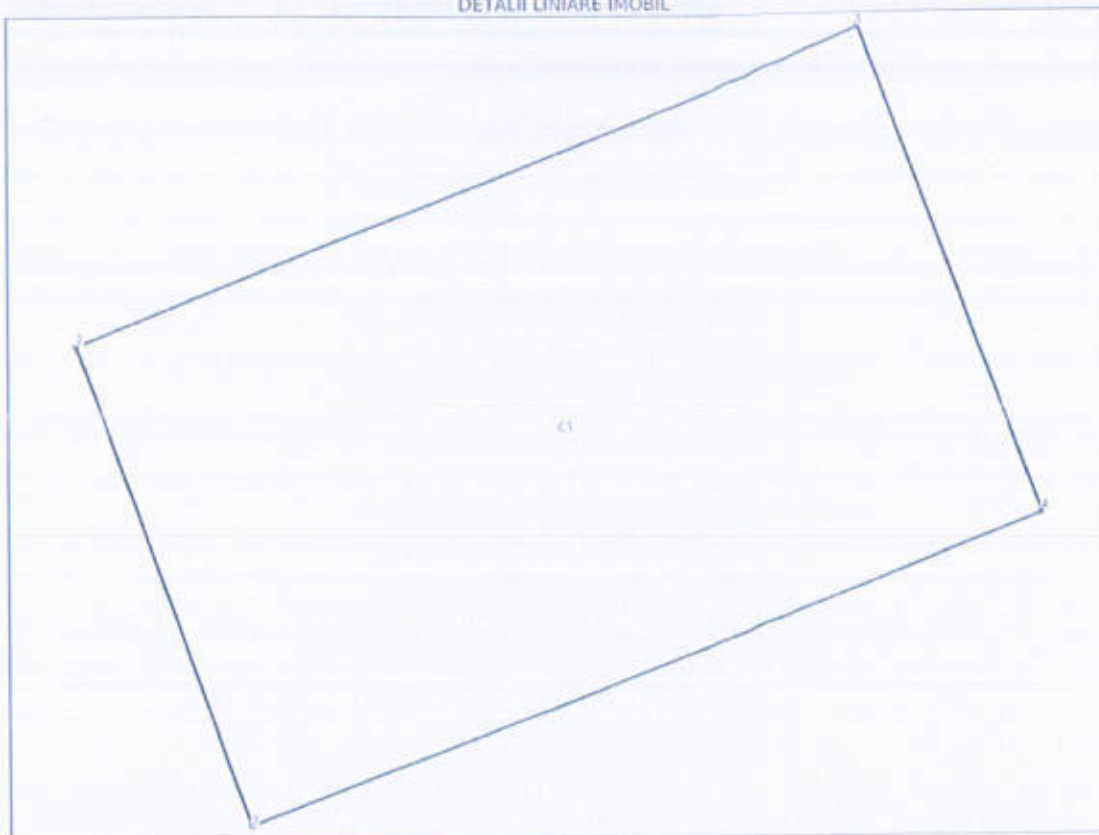
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
131348	36	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	36	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	131348-C1	construcții administrative și social culturale	36	Cu acte	S, construita la sol: 36 mp; Extindere cabinete medicale, P, anul extinderii 2007, suprafața construită desfășurată = 36 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.778
2	3	4.618
3	4	7.902

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	4.689

** 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 dezbaterăa 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. 231.

Data soluționării,

08-07-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Mariana-Cristina BONĂȚ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 603 din 19.04.2024

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - CUMPĂRARE TEREN
CONCESIONAT

Cărmărea cererii adresate de VINCZE JOLAN-AGNES, cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal BULEYARDUL REPUBLICII nr. 10 bl. sc. et. ap. 29 telefon/fax 0740165977 e-mail, înregistrat la nr. 18918 din 08.04.2024,

Pentru imobilul construcției situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal ALEEA URANUS nr. bl. 1 sc. et. ap. 1,2

Cartea funciara Baia Mare număr 131348 număr cadastral 131348 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 12/1996 și nr. alocat în registru, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Baia Mare.

CONSTRUCȚII - extindere cabinete medicale cu drept de proprietate VINCZE JOLAN AGNES, căsătorită cu VINCZE BELA, cota actuală 1/1, bun comun.

TEREN - este înrăbulit drept de concesiune în favoarea lui VINCZE JOLAN AGNES, căsătorită cu VINCZE BELA. Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în:

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI va fi reglementată în baza unui P.U.Z. aprobat prin H.C.L.

ZONA DE IMPOZITARE conform HCL nr.665/2018 - zona A.

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: L5 - subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ : cumpărare teren concesionat.

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat dacă fiind costurile mai ridicate de întreținere; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distorsiona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor; - creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp.; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică; se admit spații pentru administrarea proprietăților de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului portului angajat permanent; - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acestora și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;

UTILIZĂRI INTERZISE: - se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate; - se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să

incomode; locuințe;- activități productive;- construcții provizorii de orice natură;- depozitare en gros sau mic-gros;- depozitari de materiale re folosibile;

3. REGIMUL TEHNIC:

VANZAREA TERENULUI va fi posibilă în următoarele condiții:

- Se vor respecta prevederile 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. Se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G. pentru zona L5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3.4) SAU MEDII SI INALTE (P+3 - P+8.10) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE:

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)- conform PUZ

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

- se interzice introducerea în lotizările anterioare protejate a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- se va respecta situația din zona protejată în cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri fiind egală cu diferența dintre înălțimea la cornise a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornise a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.

- în cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele strazilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu ramane calcane vizibile.

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri;

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construcție continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale strazii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- în funcție de regimul de construcție, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15.0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din

- înălțimea la cornise a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

• CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurată în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

• **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR** - conform PUZ și normelor în vigoare

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;

• **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 metri;

- se va limita înălțimea clădirilor colective medii la P+ 3 niveluri.

- în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

• ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

• CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

• **SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE** - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun

• ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m. și minim 1,80 din care soclu opac de circa 0,30 m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublată de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim P+4,8 = 20%

- POT maxim P+3,4 = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim P+4,8 = 1,0

- CUT maxim P+3,4 = 0,8

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

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația de urbanism menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ/PUD, după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare; Planul urbanistic zonal se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, cu respectarea prevederilor/etapelor prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin TLCL 168/2011. Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ:

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

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

CUMPĂRARE TEREN CONCESIONAT

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:

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) **certificatul de urbanism (copie);**

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri:

Extras C.F. actualizat;

P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.L. - 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 și acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

d) 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.

p. PRIMAR
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 11,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 106318 0260960 din 08.04.2024 valoare 11,00
Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Intocmit

Lia Cristina

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct .

Intocmit