



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

RAPORT DE EVALUARE

Teren ocupat de cladire



Adresa	Baia Mare, str. V.Alecsandri nr. 91A , jud.Maramures
Solicitant	MUNICIPIUL BAIA MARE
Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
Destinatar	MUNICIPIUL BAIA MARE

1.	EVALUATOR	SC PBS EVAL CONSULTING SRL
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / 2025
	Reprezentant - functia	ŞIMON GHEORGHE - Administrator
	Expert evaluator / Parafa	ŞIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2025
	Adresa evaluatorului	• Sediul : Baia Mare , str. Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramureş • Telefon: 0745.304.511 şi 0262-222.069 • Email : simongheorghe55@gmail.com
2.	SOLICITANT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Baia Mare , str. Gheorghe Şincai nr. 37
	DESTINATARUL RAPORTULUI	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN intravilan ocupat de cladire in suprafata de 32 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. V.Alecsandri nr. 91A , jud.Maramures • Cod postal 430315
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	20.717 LEI echivalent 4.163 EUR
--	--

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare - cumparare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 05.03.2025 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	05.03.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9770 LEI valabil la data de 05.03.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAIA MARE – domeniu privat TEMEI CONTRACTUAL: Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 Extras CF nr. 130492 • teren intravilan in suprafata totala de 32 mp Accesul la proprietate se realizeaza din V.Alecsandri nr. 91A printrun gang pe sub blocul de locuinte, practic magazia este in spatele blocului de locuinte Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 130492 nr. cadastral 130492 , cu suprafata totala de 32 mp - Hotararea nr. 37/2025 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. 130492 si Certificat de urbanism nr. 1817/29.11.2024 Evaluatorul a tinut cont in evaluare de restrictiile din CU
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan este ocupat de un spatiu de depozitare din Baia Mare , V.Alecsandri nr. 91A.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, comerciala si prestari servicii, ocupata de blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter, Biserica Ortodoxa , Scoala gimnaziala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din V.Alecsandri nr. 91A , str. Pasunii, str. Banatului , asfaltate cu 1 banda pe sens • Feroviar: nu • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 banda pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: da , in fata sunt statii de autobuz, troleibuz
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona rezidentiala , ocupata de blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter In zona se afla: • Locuinte :blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter • Unitati de invatamant: licee • Unitati medicale: cabinete medicale, farmacii
	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 observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	Poluare: • Poluare fonică: mica • Poluare cu noxe auto: mica • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
	AMBIENT	• Civilizat.
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 32 mp Vecinatati: - la N – V.Alecsandri nr. 91A , blocuri de locuinte - la S – blocuri de locuinte , Scoala gimnaziala - la E – blocuri de locuinte - la V – blocuri de locuinte
	DESCRIERE	Terenul are forma neregulata si este liber in totalitate, neutilizat • Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale in zona.La data inspectiei terenul este liber. Accesul la teren se realizeaza din str. V.Alecsandri nr. 91A, asfaltata.
	RESTRICTII	• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de spatiu comercial si depozit , in suprafata totala de 32 mp.
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala • Delimitarea pietei: Zona rezidentiala
	NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare rezidentiala • Din punct de vedere edilitar: zona in conservare • Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Centrala
	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: 139 EURO/mp • Maxim: 194 EURO/mp
	CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	• Trend relativ ridicat al valorilor pe piata specifica, numar mediu de tranzactii. • Raportul cuprinde anexe privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

13. EVALUARE

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

13.1. Procesul de evaluare

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

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

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

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

13.2. Evaluarea prin comparatia directa

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

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

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

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

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

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

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

SURSE DE INFORMARE

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

- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 500 mp, pret 97.000 euro, in Baia Mare, str. Valea Rosie , zona Parc Regina Maria , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 1700 mp, pret 273.000 euro, in Baia Mare, str.Regele Ferdinand nr. 17, asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: imobiliare.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 1100 mp, pret 199.000 euro, in Baia Mare, zona Piata de alimente , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: storia .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 1000 mp, pret 139.000 euro, in Baia Mare, str. Luminisului, 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**

**20.717 LEI
echivalent 4.163 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 utilizarii prezente in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare.

Ipoteze speciale:

- Clientul a solicitat ca la atribuirea valorii terenurilor sa se tina seama de prevederile **Legii nr. 233/2018, art. 8**, unde se specifica : Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Evaluatorilor din Romania - ANEVAR , care va intocmi raportul de evaluare prevazut la srl. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art. 77 1 alin (5) din Legeanr. **571/2003** privind **Codul Fiscal**, cu modificarile si completarile ulterioare.

14.3 ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și fotografii de pe proprietate.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, dacă în perioada 2008-2014 prețurile au fost în scădere, începând cu anul 2015 și până la finele anului 2023 prețurile de pe piața imobiliară au înregistrat un trend crescător.

Vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este la nivelul mediei pieței specifice.

Referitor la „impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății în viitor”, în momentul de față nu poate fi prognozat efectul pandemiei de Coronavirus, al crizei energetice și al războiului ruso-ucrainian asupra pieței imobiliare specifice.

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informații puse la dispoziție de către client:

- Scopul evaluării;
- Datele de identificare a proprietății evaluate – 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 EVALUARII

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

18. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

19. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 05.03.2025.

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

20. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	20.717 LEI echivalent 4.163 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

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

Conform Studiu de piata - Grila Notari publici, terenul este in Zona 3 Periferica – Industrial - Logistica, valoare 200 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, intravilan
Valoarea pentru 32 mp este de

32 mp x 200 lei/mp = **6.400 lei echivalent 1.286 euro**

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

EVALUATOR AUTORIZAT

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



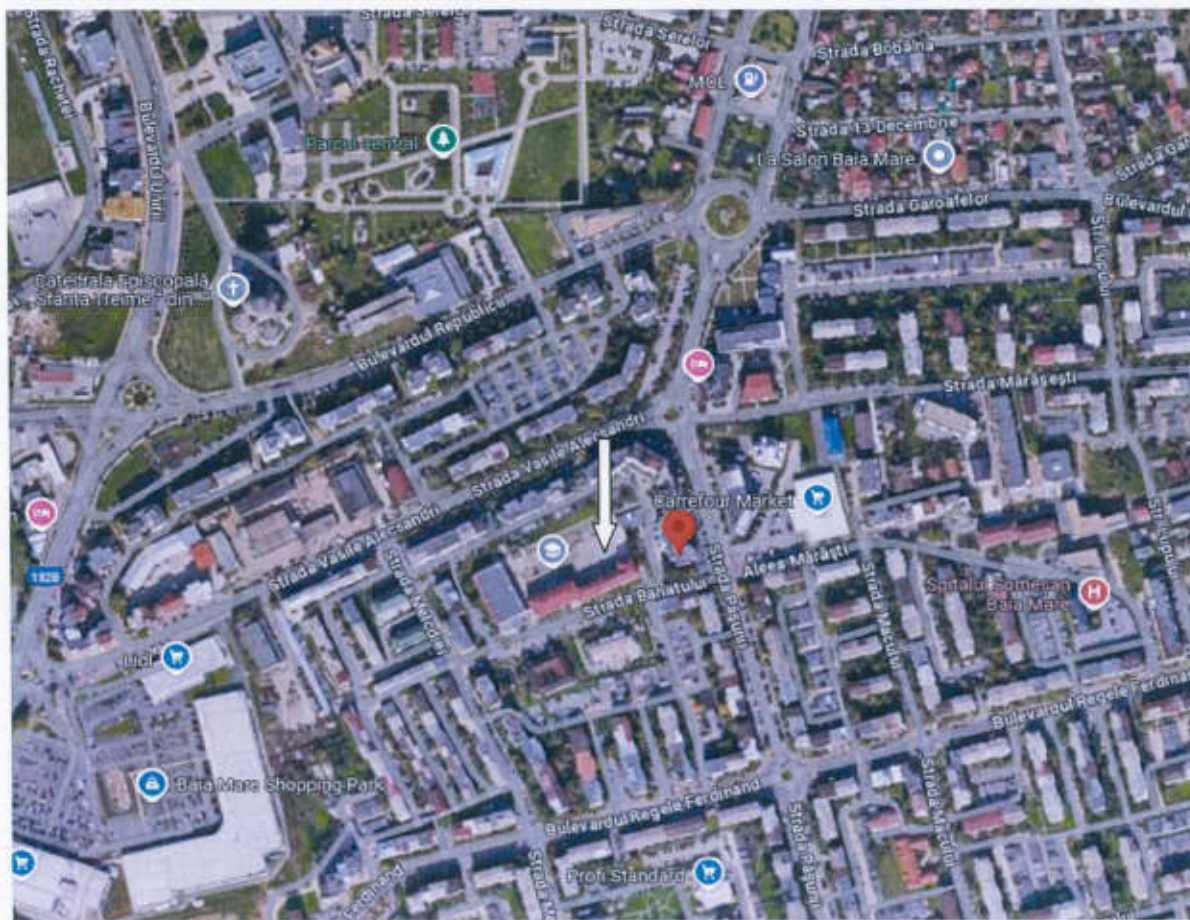
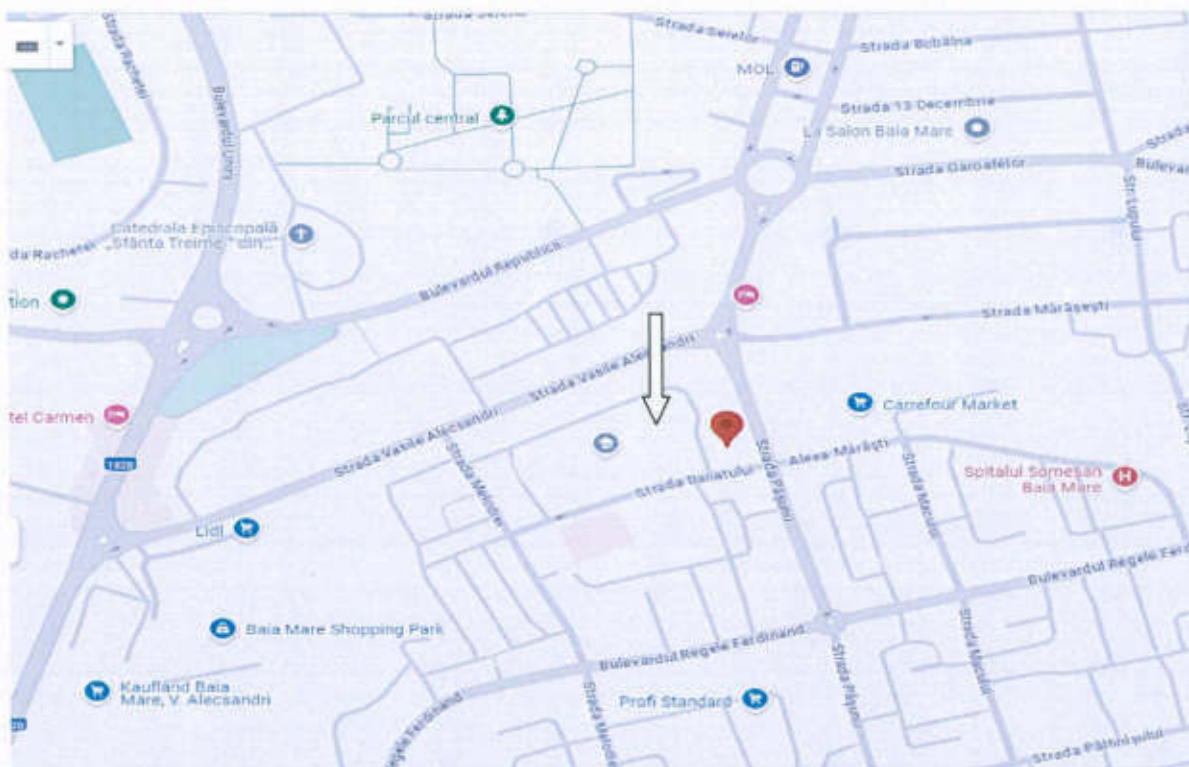
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR

21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

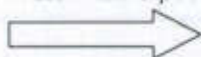
- Amplasament si Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vanzare;
- Documente proprietate.



Harta zona amplasare:

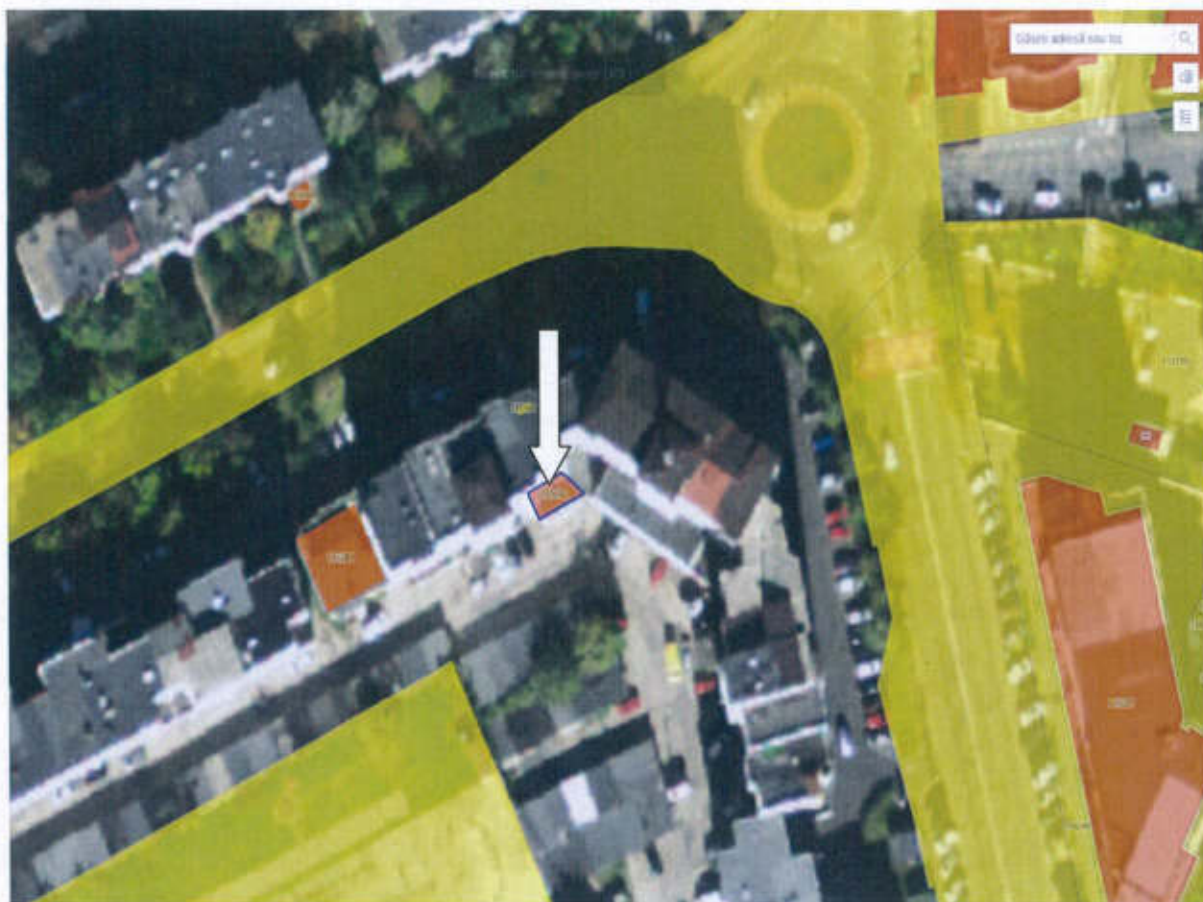


Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.



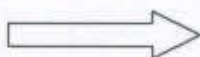
Imobilul subiect

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



Nr. cadastral 135589

Imobilul subiect



Teren ocupat de constructie - Baia Mare str. V.Alecsandri nr. 91A



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	32 m2	500 m2		1.700 m2		1.100 m2		1.000 m2	
Pret total (Euro)		97.000		273.000		199.000		139.000	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-10%	-19 €/mp	-10%	-16 €/mp	-10%	-18 €/mp	-10%	-14 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		175 €/mp		145 €/mp		163 €/mp		125 €/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		162,8 €/mp		125,1 €/mp	
Conditii 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		162,8 €/mp		125,1 €/mp	
Conditii de finantare	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		162,8 €/mp		125,1 €/mp	
Conditiiile pietei	martie 2025	martie 2025		martie 2025		martie 2025		martie 2025	
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		162,8 €/mp		125,1 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, str. V.Alecsandri nr. 91A	Baia Mare, str. Valea Rosie		Baia Mare, str. Regele Ferdinand (fost Granicerilor)		Baia Mare, Bd Unirii , zona P-ta Alimente		Baia Mare, str. Luminisului	
ajustare	X	-20%	-34,9 €/mp	-10%	-14,45 €/mp	-20%	-32,56 €/mp	10%	12,5 €/mp
Valoare ajustata		139,7 €/mp		130,1 €/mp		130,3 €/mp		137,6 €/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		139,7 €/mp		130,1 €/mp		130,3 €/mp		137,6 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		139,7 €/mp		130,1 €/mp		130,3 €/mp		137,6 €/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		139,7 €/mp		130,1 €/mp		130,3 €/mp		137,6 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		140 €/mp		130 €/mp		130 €/mp		138 €/mp	
Suprafata	32 m2	500		1.700		1.100		1.000	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		140		130		130		138	
Total ajustari		1		1		1		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		20%	34,92	10%	14,45	20%	32,56	10%	12,51
Comparabila aleasa - B									130,08
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)									4.163
Valoare de piata subiect (lei)									20.717

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

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

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

Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei 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](#)



1/2




Teren de vânzare 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**
Anunt agenție
☎ 0758 261 984

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. Mulțumesc!

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

Trimite mesaj

Publicitate

SOLUȚII ERP COMPLETE
↳ Entersoft Business Suite

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, Județul Maramureș - Vezi Hartă

160.59 €/mp

273.000 €



Alexandrina Nadia

Hasmasan

Agent Imobiliare Baia Mare

Nord Vest Imobiliare (RO)



0724809933

0722181734

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Dezactivează notificările dacă nu vrei 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 Granicierilor (Bulevardul Regele Ferdinand), numarul 17.

Caracteristici ale proprietatii:

Suprafata totala: 1700 mp

Front strada :21 m

Tipul proprietatii: Intravilan

Documentatie legala:

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

Impozit: Platiți 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

ID anunț: XF0013008

Actualizat în: 2011/2024

Suprafată teren:

1700 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Construcții

Front stradal:

21 m

OFERTE TERENURI

Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/baia-mare-zona-pietei-de-alimente-teren-intravilan-de-vanzare-IDC4tO>



Baia Mare zona Pietei de Alimente teren intravilan de vanzare

199 999 € 182 €/m²

Vasile Alecsandri, Baia Mare, Maramures



Muresan Daniel

ROMA IMOBILIARE

0729 222 316

Teren de vânzare

1100m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafată utilă:	1100 m ²
Dimensiuni:	11000 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă

Descriere

Agentia Roma Imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan, situat in Baia Mare, Zona Mihai Eminescu - Piata de Alimente teren intravilan in suprafata de 11 ari (1.100 ari), ideal constructii rezidentiale, pe teren exista doua anexe;

- anexa gospodareasca D+P din 1973, in suprafata de 64 mp, compusa din bucatarie de vara, camera, beci, garaj.

- anexa gospodareasca P, din 1997 in suprafata de 21 mp.

Pret solicitat 199.000 euro!

Acces la toate utilitatile.

OFERTE TERENURI
Comparabila D<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-de-10-ari-zona-strazii-luminisului-IDCNLr>

Toate imaginile (0)

Schiță

IMOBILIARE

Vanzare - Teren de 10 ari, zona strazii Luminisului

139 000 € 139 €/m²

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

**Crina Oșan**

OK Imobiliare

☎ 0746 562 703

Teren de vânzare 1000m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	1000 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ canalizare ☒ gaz

Descriere

Se vinde parcelă de teren de 10 ari în centrul vechi, zona Străzii Luminisului, cu acces direct și vizibilitate excelentă.

Terenul include o parte dintr-o clădire tip hală, un garaj și posibilitatea de a amenaja un service auto și parte de birouri.

Utilitățile sunt complete: curent trifazic, apă, gaz și canalizare, ceea ce face terenul ideal pentru diverse activități comerciale sau industriale.



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

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

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

Nr. 9059/17.02 2025

VIZAT
PRIMAR

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

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

Vă rugăm ca în termen de 5 zile de la primirea prezentel, să ne comunicați oferta de preț pentru realizarea unui raport de evaluare în vederea efectuării demersurilor pentru vânzarea prin licitație publică a terenului, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 32mp, situat în Baia Mare, strada V. Alecsandri nr. 91A, înscris în C.F. nr. 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 37/30.01.2025.

De asemenea, vă comunicăm, că este necesar a finaliza lucrarea în termen de 10 zile lucrătoare 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. 37/30.01.2025
- Certificat de urbanism nr. 1817/29.11.2024
- C.F. nr. 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492

Cu respect,

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Intocmit
Păcurar Paul
Inspector superior



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR. 37/2025

privind aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, în suprafață de 32 mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 30 IANUARIE 2025

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 27 /2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 27/2025;
- Raportul de specialitate nr. 82/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și aprobarea întocmirii unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin CF 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, în suprafață de 32 mp, ocupat de Extindere spațiu comercial, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 91A,
- Adresele domnului Opreș Gheorghe, în calitate de administrator al SC Dalla Senior SRL, înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr. 56315/02.12.2024 respectiv 183/08.01.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 130492 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 130461 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1817/29.11.2024 favorabil pentru cumpărare teren în suprafață de 32mp și închiriere teren în suprafață de 3mp,
- Contractul de concesiune nr. 221/24.10.2023,
- Autorizația de Construire nr. 725/22.09.2008,
- Procesul verbal de recepție nr. 1/24.09.2009,
- HCL nr. 206/2021 privind însușirea documentației cadastrale și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului în suprafață totală de 35 mp, situat în Baia Mare, strada Vasile Alecsandri, nr. 91A,
- Referatul Serviciului Contracte Imobiliare nr. 310/06.12.2024,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 5263/18.11.2024;
- 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;

HOTĂRÂȘTE:

- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 32 mp, identificat prin C.F. nr. 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri, nr. 91A.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 32 mp, identificat prin C.F. nr. 130492 Baia Mare, nr. cadastral 130492, situat în Baia Mare, str. Vasile Alecsandri, nr. 91A.
- Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărător, în cazul în care se aprobă vânzarea.
- Art. 4 Se aprobă întocmirea Documentației de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a terenului menționat la Art. 1 din prezenta hotărâre.
- Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Arhitectul Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- D-ul Opreș Gheorghe, Bld. Republicii nr. 3/5, Baia Mare;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol

Pîrvu 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	-



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 130492 Baia Mare

Nr. ordine 76789
Zile 19
Luna 11
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi 129849

Adresa: Loc. Baia Mare, Str. VASILE ALECSANDRI, Nr. 91A, jud. Maramureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
2.1	130492	32	Teren neîmprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A.1.1	130492-C1	Loc. Baia Mare, Str. VASILE ALECSANDRI, Nr. 91A, jud. Maramureș	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol 32 mp; S. construită desfășurată 32 mp. Extindere spațiu comercial P din anul 2009

B. Partea II. Proprietari și acte

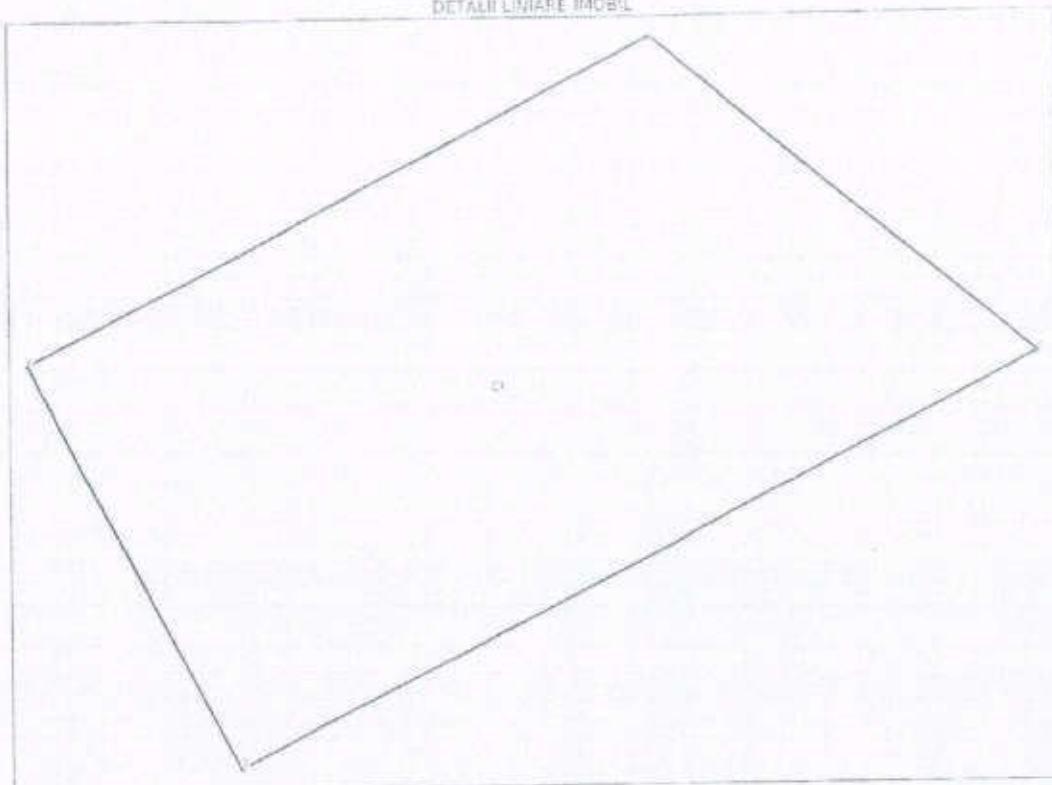
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48601 / 28/07/2021 Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 206, din 30/06/2021 emis de Consiliul local al municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Documentație cadastrală avizată sub nr. 48601, din 28/07/2021 emis de OCPI Maramureș;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BAI A MARE, CIF:3627692, domeniul privat		
45693 / 21/07/2023 Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 3230, din 21/07/2023 emis de NP Stoica Ioan Alin;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1.1
1) SC DALIA SENIOR SRL, CIF:47126383		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
45693 / 21/07/2023 Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 3230, din 21/07/2023 emis de NP Stoica Ioan Alin;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 ani, termen ce curge de la data încheierii Contractului de concesiune nr. 221 din 21.07.2008, emis de Primăria Mun. Baia Mare	A1
1) SC DALIA SENIOR SRL, CIF:47126383		

Nr. cadastral	Suprafata (mp):	Observatii / Referinte:
130497	32	

DETAILI LINEARE MOBILI



Date referitoare la teren							
Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Terțe	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curte construcții	DA	32	-	-	-	

Date referitoare la construcții					
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A11	130492-C1	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	5. construcția la sal 32 mp; 5. construcția defășurată 32 mp; Extindere spațiul comercial P din anul 2009

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment s (m)
1	2	6.547
2	3	4.227
3	4	8.434

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	1	4,701

** 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.

Extrasul de carte funciară general prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/11/2024, 12:58

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 54290 din 21.11.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1817 din 29.11.2024

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - ÎNCHIRIERE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3 MP IDENTIFICAT PRIN C.F. NR.130461 ȘI CUMPĂRARE TEREN CU SUPRAFAȚA DE 32 MP IDENTIFICAT PRIN C.F. NR. 130492

Ca urmare a cererii adresate de SC DALIA SENIOR SRL, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal BULEVARDUL REGELE MIHAIL nr. bl. 4 sc. et. ap. 5 telefon/fax e-mail dalia.senior@yahoo.com, înregistrat la nr. 54290 din 20.11.2024,

Pentru imobilul construcții situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal STRADA VASILE ALECSANDRI nr. bl. 91A sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare numar 130461, 130492 numar cadastral 130461, 130492 - CI 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.

TEREN - conform C.F. nr.130461 are drept de proprietate municipiul Baia Mare, cota actuală 1/1, domeniu privat.

CONSTRUCȚII - Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată, cu spații comerciale la parter. Este emisă Autorizația de construire nr.725 din 22.09.2008 cu scopul "Amenajări interioare, deschidere acces din exterior și punere în legalitate depozit", însoțită de Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1 din 24.09.2009. Conform C.F. nr.130492-CI extindere spațiu comercial P, având drept de proprietate SC DALIA SENIOR SRL, cota actuală 1/1.

Este intabulat drept de concesiune în favoarea SC DALIA SENIOR SRL pentru perioada de 49 de ani conform Contractului de concesiune nr.221 din 21.07.2008.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, alin.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, uz, uzufruct, 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 STABILITĂ PRIN P.U.G.: L5- subzona locuințelor colective medii sau medii și înalte, situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

ZONA DE IMPOZITARE conform H.C.L. nr.665/2018 - zona A.

CATEGORIA DE FOLOSINȚA conform CF: curți construcții.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: închiriere teren în suprafață de 3 mp identificat prin CF nr. 130461 și cumpărarea terenului în suprafață de 32 mp identificat prin CF nr. 130492;

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

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 date fiind costurile mai ridicate de întreținere; locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică; se admit spații pentru administrarea

grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent; clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigentele 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 mixate 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 incomodeze locuințele; activități productive; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros sau mic-gros; depozitări de materiale re folosibile.

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentația cadastrală a fost întocmită de topograful ILIEȘ VASILE în vederea închirierii terenului în suprafață de 3 mp identificat prin C.F. nr. 130461 și cumpărarea terenului în suprafață de 32 mp identificat prin CF nr.130492. Conform Planului Urbanistic General regulamentul pentru zona U.T.R. L5 prevede:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- 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 parcerului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 cornișe 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 cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor 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 rămână 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 CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: conform PUZ cu următoarele recomandări privind 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 cornișe 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 cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațadă în condițiile de aliniere ale străzii 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 construire, 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 cornișe 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 cornișe 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 cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța 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 asigurat 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;

STAȚIONAREA 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 stradă 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 SI 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 joacă, 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.

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

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

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

**ÎNCHIRIERE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3 MP IDENTIFICAT PRIN C.F. NR.130461 ȘI CUMPĂRARE
TEREN CU SUPRAFAȚĂ DE 32 MP IDENTIFICAT PRIN C.F. NR. 130492**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE 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 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 CF actualizat;

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

Certificat de impunere fiscală;

Hotărâre de Consiliu Local cu privire la închirierea terenului în suprafață de 3mp;

Hotărâre de Consiliu Local cu privire la cumpărarea terenului în suprafață de 32 mp;

Contract de închiriere/ Contract de vânzare - cumpărare;

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă | ☐ sănătatea populației |
|--|---|---|

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

.....

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

.....

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

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

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

PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Achitat taxa de 0,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 106318 0272055 din 20.11.2024
valoare

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

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

Întocmit,
Făt 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/prin poștă .

Întocmit,
.....

COMANDA

Către furnizor PBS EVAL CONSULTING SRL

Localitatea Baza Mare Cod poștal Nr. 4/12

Strada Hottel Snel

Judetul Navamures

Rugăm a expedia pe adresa: Localitatea..... Strada..... Nr.....
Cod Poștal..... Județul..... Cod sursele
..... la stația..... destinatie.....
Prin..... la stația..... Capital..... Nr. rep.....
Plata se va face: Nr. cont..... Poz. plan..... Ambalaj.....
Excepția se va face conform.....

Vă rugăm transmiteți contractul sau confirmarea comenzii

[illegible]

Pratik Mishra 05.03.2025

corona Erica
Self Serv Co. *Erin*

~~POURDRE~~ PAUL
P. J. J.