



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. B.Voda nr. 9 , 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 ocupat de podest si scara de acces in suprafata de 9 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. B.Voda nr. 9, jud.Maramures • Cod postal 430193
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	5.827 LEI echivalent 1.171 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. 102128 • teren intravilan in suprafata totala de 9 mp Accesul la proprietate se realizeaza din str. B.Voda nr. 9 direct de pe trotuar Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 102128 nr. cadastral 102128 , cu suprafata totala de 9 mp - Hotararea nr. 38/2025 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. 102128 si Certificat de urbanism nr. 1269/19.10.2023 Evaluatorul a tinut cont in evaluare de restrictiile din CU
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan este ocupat de podest si scara de acces din Baia Mare , B.Voda nr. 9.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala, prestari servicii, ocupata de blocuri de locuinte cu si fara spatii comerciale la parter, Biserica Ortodoxa , Scoala gimnaziala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din B.Voda nr. 9 , str. Bucovinei, str. V.Tepes , Bdul Republicii, 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 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 <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări 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 periferica a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 9 mp Vecinatati: - la N – B.Voda , blocuri de locuinte - la S – blocuri de locuinte - la E – blocuri de locuinte - la V – Biserica Ortodoxa , Scoala gimnaziala
	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. B.Voda, asfaltata.
RESTRICTII		• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de spatiu comercial si depozit , in suprafata totala de 9 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.

**VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN
COMPARATIA DIRECTA**

**5.827 LEI
echivalent 1.171 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 srt. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art. 77 1 alin (5) din Legeanr. **571/2003** privind **Codul Fiscal**, cu modificarile si completarile ulterioare.

14.3 ALTE PRECIZARI

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

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

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, dacă în perioada 2008-2014 preturile au fost în scădere, începând cu anul 2015 și până la finele anului 2023 preturile 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 oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății în viitor”, în momentul de față nu poate fi prognozat efectul pandemiei de Coronavirus, al crizei energetice și al războiului ruso-ucrainian asupra pieței imobiliare specifice.

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

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

Alte surse de informatii:

- Date privind piața imobiliară;
- Agenti 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 pretabilității ca și vânzare, proprietatea este fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine, sau ocupanților acestora, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabilă pentru vânzare.

18.DECLARATIE 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 ediția 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 PIAȚĂ RECOMANDATA	5.827 LEI echivalent 1.171 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	PIAȚĂ

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

Conform Studiu de piață - Grila Notari publici, terenul este în Zona 3 Periferică – Industrial - Logistica, valoare 200 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, intravilan
Valoarea pentru 9 mp este de

9 mp x 200 lei/mp = **1.800 lei echivalent 362 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

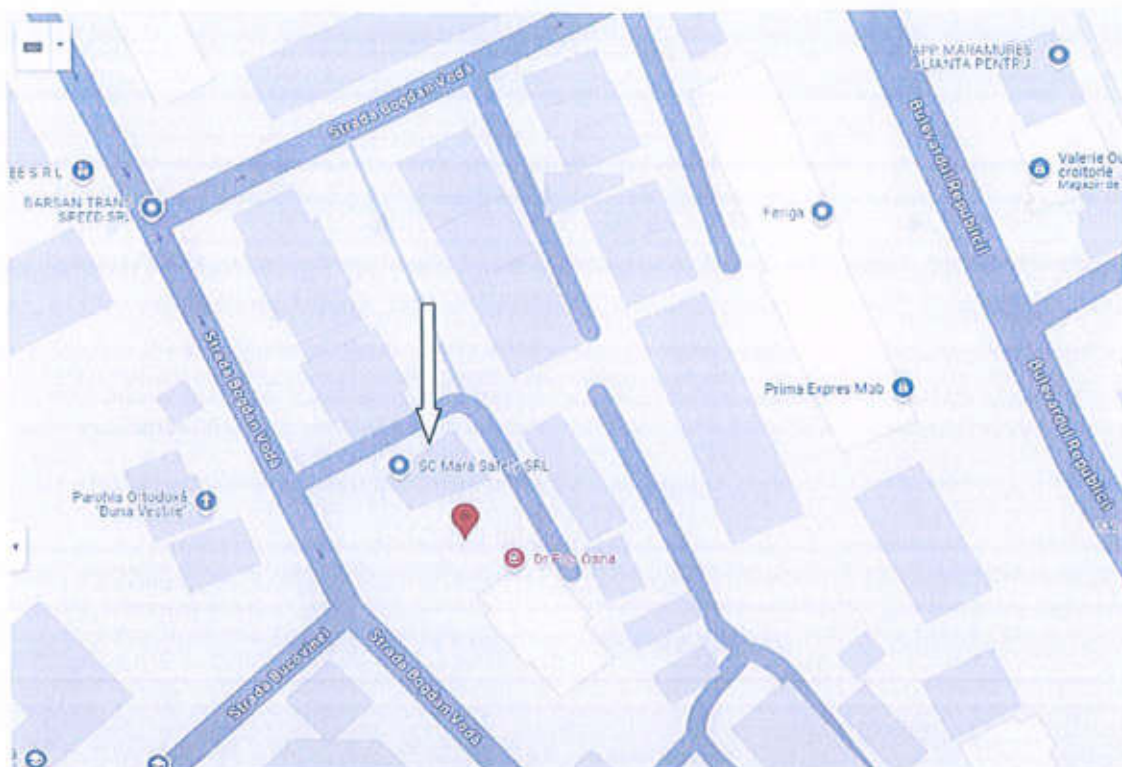


21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

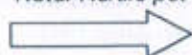
- Amplasament și Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vânzare;
- Documente proprietate.



Harta zona amplasare:



Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.



Imobilul subiect

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



Nr. cadastral 102128

Imobilul subiect



Teren ocupat de constructie - Baia Mare str. Bogdan Voda nr. 9



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	9 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	
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		162,8 €/mp		125,1 €/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		162,8 €/mp		125,1 €/mp	
Conditile 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. B.Voda nr. 9	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	9 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)								1.171	
Valoare de piata subiect (lei)								5.827	

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 vanzare zona Parc

97 000 € 194 €/m²

Valea Rosie, Baia Mare, Maramures



Anca Florescu
Anunt agentie
[0758 261 984](tel:0758261984)

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!

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

Trimite mesaj

Publicitate

SOLUȚII ERP COMPLETE
» [EnterSoft Business Suite](#)

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. Baia 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!

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 Județului Maramureș - Vezi Hartă

160.59 €/mp

273.000 €



Alexandrina Nadia Hasmasan

Agent Imobiliar Baia Mare

Nord Vest Imobiliare (RO)



0724809933

072281734

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Copiază



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 achiziționare a unui teren intravilan in Baia Mare, situat pe strada Granicerilor (Bulevardul Regele Ferdinand), numărul 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: Plătit 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: XF0015008

Actualizat în: 20/11/2024

Suprafață 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

Vanzare - Teren de 10 ari, zona strazii Luminisului

139 000 € 139 €/m²

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures



Crina Oșan

OK Imobiliare

0745 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@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 9053/1702 2025

VIZAT
PRIMAR

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

Către,

S.C. PBS EVAL CONSULTING S.R.L.
str. Hortensiei, nr. 4/12,
Baia Mare, Jud. Maramureș

Vă rugăm ca în termen de 5 zile de la primirea prezentei, să ne comunicați oferta de preț pentru realizarea unui raport de evaluare în vederea efectuării demersurilor pentru vânzarea prin licitație publică a unui teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, situat în Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 38/2025.

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

Anexăm:

- H.C.L. nr. 38/2025
- Certificat de urbanism nr. 1269/19.10.2023
- C.F. nr. 102128 Baia Mare

Cu respect,

Vasile Cameliu Gligan
Director General
Direcția Generală Juridică și Patrimoniu

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu

Intocmit
Pescatu Anca
Inspector superior

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

2 ex. / P.A. / 12.02.2025



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR. 38/2025

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 C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, în suprafață de 9 mp, situat în Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9

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. 12 /2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 12/2025;
- Raportul de specialitate nr. 85/2025 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, în suprafață de 9 mp, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, situat în Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9, ocupat de podest și scară de acces la cabinet medical;
- Adresa doamnei Chintă Adriana Nicoleta, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 58100/12.12.2024, privind cumpărare teren,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 102128 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 100401-C1-U30 Baia Mare,
- Extrasul de Carte Funciară nr. 102127 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 1269/19.10.2023,
- Contractul de concesiune nr. 481/02.06.2020,
- Autorizația de Construire nr. 956/08.12.2008,
- Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/04.03.2010,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 44/09.01.2025.

Având în vedere :

- Art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate I și II din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului general al Municipiului Baia Mare;

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului aflat în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 9 mp, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, situat în Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 9 mp, identificat prin C.F. nr. 102128 Baia Mare, nr. cadastral 102128, situat în Baia Mare, strada Bogdan Vodă, nr. 9.
- Art. 3 Contravaloarea raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, va fi achitată din bugetul local și va fi recuperată de la câștigătorii licitației.
- 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;
 - Dna. Chintă Adriana Nicoleta, str. Bogdan Vodă, nr. 9, ap. 2, Baia Mare, jud. Maramureș;
 - 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	20
Pentru	20
Impotrivă	-
Abțineri	-



CARTE FUNCİARĂ NR. 102128 COPIE

Carte Funciară Nr. 102128 Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi: 12248

Adresa: Loc. Baia Mare, Str. BOGDAN VODA, Nr. 9, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102128	9	Teren ocupat de rampa scări și podest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22330 / 20/08/2009 Act Administrativ nr. Contract de inchiriere 214, din 25/07/2008 emis de Consiliul Local Baia Mare (Documentatia cadastrala vizata cu nr. 29978 din 20.08.2008); Se infinteaza cartea funciara nr. 102128 a imobil nr cad 12248/Baia Mare rezultat din imobil nr top 2737/3962 in scris in cf 10154 (identificator electronic 102126)	A1
Act Administrativ nr. Decret 270, din 01/01/1980; Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept expropriere in rangul incheierii 1976 din 26.07.1981, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1 / B.4
41220 / 12/07/2019 Act Administrativ nr. Hotararea 680, din 20/12/2018 emis de Consiliul Local Baia Mare; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 41220, din 12/07/2019 emis de OCPI Maramures; Se actualizeaza datele tehnice cu privire imobilul de sub A1, in sensul ca se modifica suprafata de teren de la 12 m la 9 m si modificarea limitelor cum sunt acestea evidentiate in planul de amplasament si delimitare	A1
50349 / 22/08/2019 Act Administrativ nr. Hotararea nr. 680, din 20/12/2018 emis de Municipiul Baia Mare; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BAIA MARE, CIF:3627692, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
22330 / 20/08/2009 Act Administrativ nr. Contract de inchiriere 214, din 25/07/2008 emis de Consiliul Local Baia Mare (Documentatia cadastrala vizata cu nr. 29978 din 20.08.2008); C1 Intabulare, drept de INCHIRIERE pe durata de 25 ani 1) GHINTA EUGENIA MARIA	/ C.3 A1
79566 / 23/12/2019 Act Notarial nr. Declaratie aut.nr.5181, din 20/12/2019 emis de NP, Rakoczi Ferencz Robert; se notează respingerea cererii formulată de NP Rakoczi Ferencz Robert, având ca obiect "notarea declaratiei", cu privire la dreptul de inchiriere de sub C1.	A1
35804 / 21/07/2020 Act Notarial nr. Declaratie aut. 3396, din 29/07/2020 emis de NP Muresan Georgeta Marcela;	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102128	9	Teren ocupat de rampa scari și podest.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)*	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	9	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.758
2	3	1.022
3	4	4.749
4	5	3.744
5	6	1.024
6	1	3.668

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1269 din 19.10.2023

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

Ca urmare a cererii adresate de CHINȚA ADRIANA NICOLETA, cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal STRADA RECONSTRUCȚIEI nr. 4 bl. sc. et. ap. 2 telefon/fax 0755587166 e-mail, înregistrat la nr. 37342 din 04.09.2023,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal STRADA BOGDAN VODĂ nr. bl. 9 sc. et. ap. 2

Cartea funciara Baia Mare număr 102128, 102127 număr cadastral 102128, 102127 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:

TEREN situat în intravilanul Municipiului Baia Mare - drept de proprietate Municipiul Baia Mare.

- conform C.F. nr. 102128, nr. cad. 102128 este notat Contractul de concesiune nr. 481, din 02.06.2020 emis de Consiliul Local Baia Mare pe durata de 25 ani, în favoarea lui CHINȚA ADRIANA NICOLETA, pentru suprafața de 9 mp.

- conform C.F. nr. 102127, nr. cad. 102127 este notat Contractul de concesiune nr. 214, din 25.07.2008 emis de Consiliul Local Baia Mare pe durata de 49 ani, în favoarea lui CHINȚA ADRIANA NICOLETA, pentru suprafața de 39 mp

CONSTRUCȚII - Extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare cabinet medical executate în baza autorizației de construire nr. 956/08.12.2008.

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:

Zona I.5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3.4) SAU MEDII SI ÎNALTE (P+3 - P+8.10) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

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

FOLOSINȚA ACTUALĂ: curți construcții, conform C.F.; Extindere apartament și deschidere acces din exterior pentru amenajare cabinet medical executate în baza autorizației de construire nr. 956/08.12.2008.

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: operațiuni notariale cumpărare teren concesionat.

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, 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 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 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 grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuință

administratorului/portarului angajat permanent; clădirile medii de locuință 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 topograf Aga Victor Pompiliu, în vederea vânzării-cumpărării terenului concesional în suprafață de 9 mp.

• **VÂNZAREA 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 accesul asigurat 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 fatadelor.

• **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 rămână calcani 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 construire continuu se alinesc 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 construire, clădirea se alinesc 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 alinesc 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.

- retrăgerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA** - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele care 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;

- **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 prelungea regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descădere în trepte, primul tronșon 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.

- **CONDITII 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 stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80 m. 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 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:

**Operațiuni notariale privind circulația imobiliară - 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:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BALA 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 necesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ nelucrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor 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 în zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat în 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 D.C.P.L. - Maramureș;

Hotărâre de Consiliu Local cu privire la vânzare - cumpărarea terenului concesionat;

Contract de vânzare - cumpărare;

Certificat de însușire fiscală;

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/opiniile administrative ale autorităților competente pentru protecția mediului (copie); NU este cazul

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

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

PRIMAR,
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lin Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Dr. U. Arb. Izabella Mihaela Morih

Achitat taxa de 10,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. 106318 1195640 din 04.09.2023 valoare 10,00

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

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

Intocmit,

Ing. Fl. 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,
Dr. Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lin Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Dr. U. Arb. Izabella Mihaela Morih

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Intocmit,

.....

