



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. Victoriei nr. 128 ap. 1 , jud.Maramures
Solicitant	MUNICIPIUL BAIA MARE
Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
Destinatar	MUNICIPIUL BAIA MARE

1.	EVALUATOR	SC PBS EVAL CONSULTING SRL
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / 2026
	Reprezentant - functia	ȘIMON GHEORGHE - Administrator
	Expert evaluator / Parafa	ȘIMON GHEORGHE / nr.16115 - valabila 2026
	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 cladire in suprafata de 60 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIU PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, Str. Victoriei nr. 128 ap.1, jud.Maramures • Cod postal 430076
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	37.807 LEI echivalent 7.419 EUR
--	--

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 100)
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare - cumparare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 28.01.2026 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	28.01.2026
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 5,0960 LEI valabil la data de 28.01.2026
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAI A MARE – domeniu privat TEMEI CONTRACTUAL: Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 Extras CF nr. 133834 • teren intravilan in suprafata totala de 60 mp Accesul la proprietate se realizeaza din Str. Victoriei nr. 128, asfaltata cu 1 banda pe sens Dreptul de proprietate: deplin.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr 133834 nr. cadastral 133834 , cu suprafata totala de 60 mp - Hotararea nr. 593/22.12.2025 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. 133834 si Certificat de urbanism nr. 897/19.06.2025 Evaluatorul a tinut cont in evaluare de restrictiile din CU
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan ocupat de extindere la spatiu comercial din Baia Mare , Str. Victoriei nr. 128.
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
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal din Str. Victoriei, asfaltata cu 1 banda pe sens • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 banda pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: da , 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: la distanta • 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:

	POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	• Poluare fonică: mica • Poluare cu noxe auto: mica • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
	AMBIENT	• Civilizat.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona mediana a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 60 mp Vecinatati: - la N – blocuri de locuinte - la S – str. Victoriei si blocuri de locuinte - la E – blocuri de locuinte - la V – blocuri de locuinte
	DESCRIERE	Terenul are forma regulata si este ocupat de constructie • Utilitati: curent electric , apa, canalizare si retea de gaze naturale in zona.La data inspectiei terenul este ocupat de constructie. Accesul la teren se realizeaza din Str. Victoriei, si str. Narciselor , asfaltate.
RESTRICTII		• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat de spatiu comercial , in suprafata totala de 60 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: 100 EURO/mp • Maxim: 155 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 2025	• SEV 100 – Cadrul general (IVS 100) • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) • SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) • SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103) • SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104) • SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) • SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106) • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile • SEV 400 – Verificarea evaluarii
ALTE REGLEMENTARI	• Legislatia in vigoare

13.1. Procesul de evaluare

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

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

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

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

13.2. Evaluarea prin comparatia directa

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

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

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

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

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

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

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

SURSE DE INFORMARE

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

- pentru COMPARABILA A: teren intravilan 647 mp, pret 100.000 euro, in Baia Mare, str. Viilor nr. 16A/2 , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: stori
- pentru COMPARABILA B: teren intravilan 2000 mp, pret 270.000 euro, in Baia Mare, zona HR Magus , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: imobiliare.
- pentru COMPARABILA C: teren intravilan 3000 mp, pret 435000 euro, in Baia Mare, str. Gr. Ureche , asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: stori .
- pentru COMPARABILA D: teren intravilan 1258 mp, pret 125.000 euro, in Baia Mare, str. Viilor, asfaltat , toate utilitatile in zona.Sursa: olx.

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

**VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN
COMPARATIA DIRECTA**

**37.807 LEI
echivalent 7.419 EUR**

14. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

14.1 DEFINITII

Definitia valorii de piata conform standardului SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), este :

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

De asemenea, *"Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru oricare taxa platibila de oricare dintre parti, ca efect direct al tranzactionarii."*

14.2 IPOTEZE DE LUCRU

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze de lucru, in concordanta cu care este exprimata opinia evaluatorului, coroborat cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipotezele de ordin general care stau la baza intocmirii rapoartelor de evaluare in cadrul PBS EVAL CONSULTING SRL, sunt:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de client / reprezentantii clientului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.
- b) Anexele fotocopiate si materialul grafic din acest raport de evaluare sunt incluse pentru a ajuta la formarea unei imagini adecvate, referitoare la bunul imobil. Valoarea determinata in cadrul lucrarii de fata se refera strict la proprietatea vizionata, ale carei fotografii sunt anexate, fiind identificata in baza indicatiilor clientului. Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite client.
- c) Evaluatorul, prin reglementarile profesionale carora se supune, nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- d) Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- e) Se presupune ca zona in care se afla proprietatea imobiliara nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator. Avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a inlatura orice contaminare, evaluatorii recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii. In acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata.
- f) Valorile estimate in prezentul raport nu pot fi utilizate in alte scopuri, in afara celui de garantare credit, declarat anterior.
- g) Valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- h) Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- i) Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara.
- j) Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- k) Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezente în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare.

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

14.3 ALTE PRECIZARI

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

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

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

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

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

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

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

Alte surse de informatii:

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

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

17. RISCUL EVALUĂRII

Proprietatea evaluată propusă pentru vânzare este de natura unei proprietăți imobiliare de tip teren intravilan, ocupat de construcții. Din punct de vedere al prețabilității 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 2025 cu normele și cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobil, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

19. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 28.01.2026.

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 2025 și conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

20. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	37.807 LEI echivalent 7.419 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	PIATA

Calculul Valorii terenului folosind prevederile din Studiu de piață - Grila Notarilor Publici 2026

Conform Studiu de piață - Grila Notari publici, terenul este în Zona 2 Semicentrală – Cartier, valoare 440 lei/mp, pentru primii 1000 mp, pag. 17, 22, intravilan
Valoarea pentru 60 mp este de

60 mp x 440 lei/mp = **26.400 lei echivalent 5.181 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



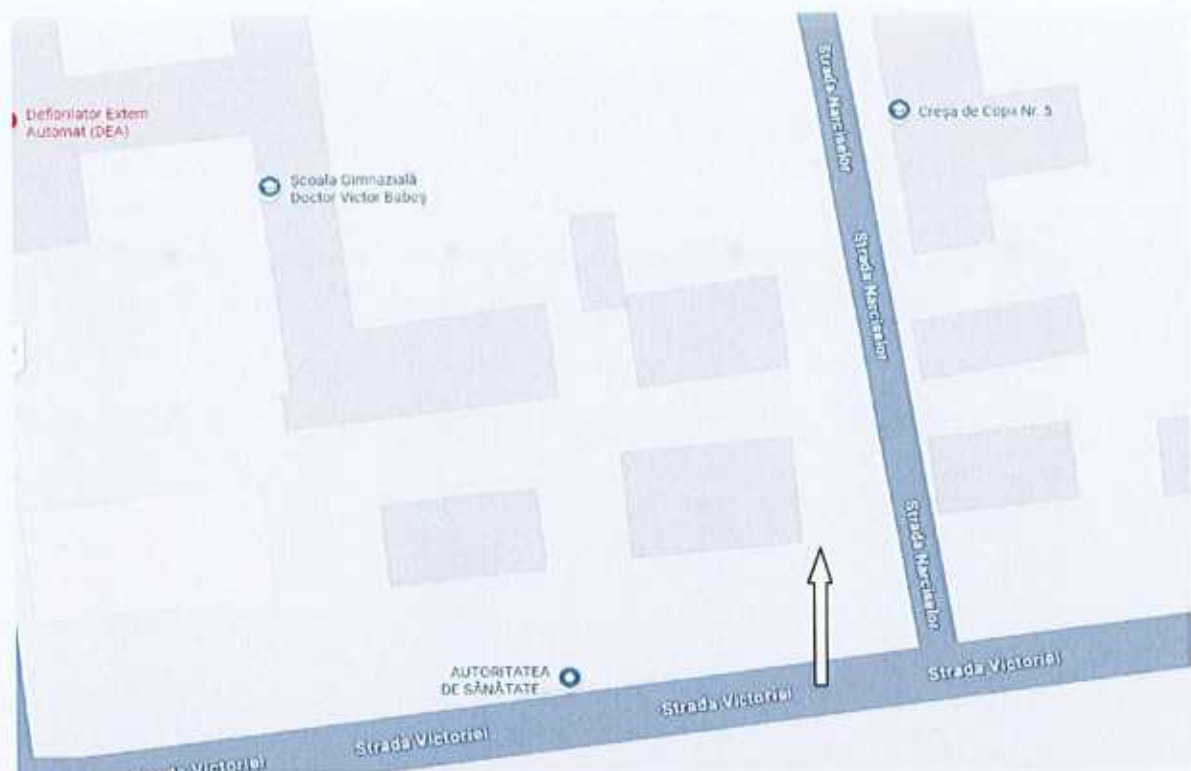
Elaborat de SC PBS EVAL CONSULTING SRL Baia Mare
Membru corporativ al ANEVAR

21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

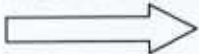
- Amplasament și Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vânzare;
- Documente proprietate.



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 133834

Imobilul subiect



Teren ocupat de constructie - Baia Mare str. Victoriei nr. 128



GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D	
Suprafata parcelei	60 m2	647 m2		2.000 m2		3.000 m2		1.258 m2	
Pret total (Euro)		100.000		270.000		435.000		125.000	
Tip tranzactie	X	oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie		oferta agentie	
negociere	X	-20%	-31 €/mp	-20%	-27 €/mp	-20%	-29 €/mp	-20%	-20 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		124 €/mp		108 €/mp		116 €/mp		79 €/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		123,6 €/mp		108,0 €/mp		116,0 €/mp		79,5 €/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		123,6 €/mp		108,0 €/mp		116,0 €/mp		79,5 €/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		123,6 €/mp		108,0 €/mp		116,0 €/mp		79,5 €/mp	
Conditile pietei	ianuarie 2026	ianuarie 2026		ianuarie 2026		ianuarie 2026		ianuarie 2026	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp	0%	0,00 €/mp
Valoare ajustata		123,6 €/mp		108,0 €/mp		116,0 €/mp		79,5 €/mp	
Amplasare	Baia Mare, Str. Victoriei nr. 128/1	Baia Mare, str. Viilor nr. 16A/2		Baia Mare, zona HR Magus		Baia Mare, str. Gr. Ureche		Baia Mare, str. Viilor	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	20%	21,60 €/mp	10%	11,60 €/mp	30%	23,8 €/mp
Valoare ajustata		123,6 €/mp		129,6 €/mp		127,6 €/mp		103,3 €/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		123,6 €/mp		129,6 €/mp		127,6 €/mp		103,3 €/mp	
Deschidere (ml)									
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		123,6 €/mp		129,6 €/mp		127,6 €/mp		103,3 €/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		123,6 €/mp		129,6 €/mp		127,6 €/mp		103,3 €/mp	
Utilitati	toate	similar		similar		similar		similar	
ajustare	X	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp	0%	0 €/mp
Valoare ajustata		124 €/mp		130 €/mp		128 €/mp		103 €/mp	
Suprafata	60 m2	647		2.000		3.000		1.258	
ajustare	X	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp	0%	0,0 €/mp
Valoare ajustata		124		130		128		103	
Total ajustari		1		0		1		1	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		0%	0,00	20%	21,60	10%	11,60	30%	23,85
Comparabila aleasa - A									123,65
Valoare de piata subiect - rotund (EURO)									7.419
Valoare de piata subiect (lei)									37.807

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

*S-au efectuat ajustari pentru situare in zone mai slabe fata de subiect cu 20% la comp.B , cu 10% comp. C si cu 30% 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 A, deoarece aceasta are cea mai mica ajustare bruta totala valorica, fiind considerata si cea mai apropiata de subiect ca si caracteristici.

OFERTE TERENURI

Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-cel-mai-verde-loc-din-baia-mare-IDDaBP>



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

100 000 € 155 €/m²

Progresul, Baia Mare, Maramures



Mihai Burzo

☎ 0757 497 395

Nume*

Descriere

CARACTERISTICI TEREN:

- Amplasare: Str. Villor, nr. 16A/2
- Situare urbanistica: Intravilanul municipiului Baia Mare
- Suprafata: 6.47 ari (647 mp)
- Situatie cadastrala: Intabulat cu extras de carte funciara
- Drum de acces privat (de servitute) cu cota de 1/10 (85.5mp), conform extras CF cu o latime de 6.00m.
- Dimensiuni: 27.80 m front stradal pe partea estica cu panorama catre oras, 41.15 m pe latura nordica cu vedere directa catre padure, 7.05 m pe latura vestica si 36 m pe latura sudica.
- Terenul are numar postal inscris in nomenclatorul stradal al Primariei Baia Mare- nr. 16A/2
- Zona in care se afla terenul are PUZ aprobat de catre Primaria Baia Mare-PUZ nr. 755/2009 aprobat prin HCL NR. 173/2009.
- Regimul economic al zonei: locuinte individuale in regim de construire zolat cu parter (P) sau parter si mansarda (P+M).
- Indici urbanistici: Procent maxim de ocupare a terenului (POT)=20% si coeficient de utilizare maxima a terenului de 0.3 (pentru P+M).

DETALII TEREN:

- Se vinde cu proiect complet de arhitectura, rezistenta, instalatii si cu autorizatie de construire valabila.
- Panorama spectaculoasa asupra orasului (vedere catre Centrul Vechi)
- Positionat in imediata vecinatate a padurii, oferind o oaza de libertate, liniste si deplina armonie cu natura.
- Zona beneficiaza de trasee turistice care te invita la drumetii chiar pana pe Vf. Tolvaj Dénes, de unde orasul se deschide cu o superba panorama.
- Teren partial imprejmuit cu gard plasa sarma in partea vestica, partial imprejmuit cu gard metal in partea estica, imprejmuit cu gard metal si gard beton in partea sudica si neimprejmuit in partea nordica.

OFERTE TERENURI

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-teren-20-de-arii-50-m-deschidere-la-dn-IDG9k7>



Exclusivitate-Teren 20 de ari, 50 m deschidere la DN

270 000 € 135 €/m²

Valea Borcutului, Bala Mare, Maramures



Roland Băeș

OK Imobiliare

0749 483 152

Nume*

Descriere

De vânzare teren 20 ari – Zona Magus, pe pantă la Dura (vizibilitate excelentă)

Zero comisiom cumparator !

Terenul are PUZ

Teren situat în zona Magus, pe pantă la Dura, într-o locație foarte bine cunoscută, în zona unde sunt expuse nacelele, cu vizibilitate ridicată.

Suprafață: 20 ari

Deschidere la drum: 50 m

Terenul este dispus pe două trepte, oferind flexibilitate pentru construcții sau investiții, și beneficiază de două accese:

acces superior direct din DN

acces inferior din partea de jos

Utilități:

curent trifazic

apă

fosă septică

Poziție excelentă, potrivită atât pentru construcție rezidențială, cât și pentru activități comerciale sau investiționale.

Preț: 270.000 € – negociabil

OFERTE TERENURI

Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-30-ari-pozitie-rar-utiliti-complete-baia-mare-IDFN7f>



Teren intravilan 30 ari - poziție rară, utilități complete, Bala Mare

435 000 € 145 €/m²

Strada Grigore Ureche, Sasar, Bala Mare, Maramures

David Eliot

Anunț proprietar

☎ 0733 988 188

Nume*

Descriere

Descoperă un teren rarisim de **30 ari (3.000 mp)** situat pe strada **Grigore Ureche**, într-una dintre cele mai curate și liniștite zone de dezvoltare rezidențială din Bala Mare. Locul are o deschidere generoasă și o lumină aparte, iar filmarea cu drona surprinde perfect perspectiva amplă și liniștea autentică a zonei.

Proprietatea se află pe un platou aerisit, cu acces excelent, într-un cartier în continuă creștere. Este potrivit pentru cei care vor să construiască o casă spațioasă, un duplex modern sau să investească într-un proiect imobiliar cu potențial sigur. Forma regulată și orientarea terenului îl fac extrem de ușor de integrat într-un plan arhitectural coerent.

Atuurile proprietății:

- **Teren intravilan – 30 ari / 3.000 mp**, formă regulată, deschidere largă
- **Toate utilitățile la limită:** canalizare, curent, gaz, apă
- **Drum amenajat**, pregătit pentru asfaltare
- Zonă cu **trafic redus**, aer curat și priveliști deschise
- Vecinătate în dezvoltare, ideală pentru locuințe moderne
- Acces rapid către oraș, școli, magazine și puncte de interes

Terenul este **liber de sarcini**, cu carte funciară la zi. Proprietar direct, fără intermediar.

Dacă vrei un loc cu adevărat bun pentru a construi sau a investi, terenul acesta merită văzut. Filmarea din dronă evidențiază doar începutul — realitatea este și mai convingătoare.

OFERTE TERENURI
Comparabila D<https://www.olx.ro/d/oferta/1258-mp-strada-viilor-baia-mare-2-parcele-alaturate-125-000-IDjvrbZ.html>

PRIVAT ⓘ



Cristina

Pe OLX din martie 2016

Activ pe 18 ianuarie 2026

Trimite mesaj

☎ 074 852 3080

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Baia Mare

Maramures



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate

Postat 12 ianuarie 2026

1258 mp, Strada Viilor, Baia Mare, 2 parcele alaturate,
125 000€

125 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1258 m²

PUBLICITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz Tirlac

DESCRIERE

9 ari prima parcela de la drum [30 m deschidere] si 3,5 ari parcela alaturata + cota din drum, Str. Viilor Baia Mare [o strada privata pe partea dreapta, nu departe de intrarea pe Strada Viilor] cu priveliște superba asupra orasului, aproape de Parc, Bucla, zona RFN, 10-15 min de mers pe jos. Pret : 125 000€, usor negociabil. Utilitatile sunt la marginea proprietatii , drumul este asfaltat pana la intrarea pe proprietate.

ID: 288481411

Vizualizări 1575

Raportează

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
381	str.	Valea Roșie - de la str. Victoriei până la str. Giuseppe Garibaldi	2	nr. postale de la 1 - 83, respectiv de la 2 - 36
382	str.	Valea Stejarului	3	
383	str.	Valea Tinei	3	
384	str.	Valea Vălenilor	Finza	
385	str.	Vălini	Finza	
386	str.	Vasile Alecsandri - între bd. Republicii și bd. Unirii	3	nr. postale de la 81 - , respectiv de la 72 -
387	str.	Vasile Alecsandri - între str. Izvoare și str. Progresului	1	nr. postale de la 1 - 23, respectiv de la 2 - 22
388	str.	Vasile Alecsandri - între str. Progresului și bd. Republicii	2	nr. postale de la 25 - 79, respectiv de la 24 - 70
389	str.	Vasile Lucaciu - de la str. Electrolizei spre ieșire	3	nr. postale de la 107 - , respectiv de la 124 -
390	str.	Vasile Lucaciu - de la str. Industriei până la str. Electrolizei	2	nr. postale de la 61 - 105, respectiv de la 52 - 122
391	str.	Vasile Lucaciu - între piața Libertății și str. Industriei	1	nr. postale de la 1 - 59, respectiv de la 2 - 50
392	str.	Victor Babeș	2	
393	str.	Victoriei - de la str. Dimitrie Cantemir până la str. Dr. Victor Babeș	2	nr. postale de la 59 - 71, respectiv de la 104 - 132
394	str.	Victoriei - de la str. Podul Viilor până la str. Dimitrie Cantemir	1	nr. postale de la 1 - 57, respectiv de la 2 - 102
395	str.	Victoriei - de la str. Victor Babeș spre ieșire	3	nr. postale de la 73 - , respectiv de la 134 -
396	str.	Vilor	3	
397	p-ta	Vitorului	2	
398	str.	Vlad Tepes	3	
399	str.	Vrancei	3	
400	str.	Walter Friedrich	1	Lumintei
401	alee	Zambilei	3	
402	str.	Zefirului	3	
403	str.	Zmeurei	3	



MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

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

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

Nr. 789/13.01, 2026

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 directă a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extinderii, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 593/2025.

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. 593/2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025;
- C.F. nr. 133834 Baia Mare;

Cu respect,

Cozma Erica Laura
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Feher Anca Maria
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit
Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal



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. 593/2025

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
LUNI 22 DECEMBRIE 2025

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 621/2025;
- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 621/2025;
- Raportul de specialitate nr. 3089/2025 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, înscris în C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834 în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, în calitate de administrator al S.C. KINETIC POINT S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 47203/02.09.2025, completată cu adresa nr. 61182/14.11.2025,
- Extrasul de carte funciară nr. 133834 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 105143-C1-U5 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025,
- Contractul de Concesiune nr. 419/04.08.2023,
- Autorizația de Construire nr. 522/03.10.2001,
- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/09.06.2023,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 1776/05.08.2025;

Având în vedere :

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

În temeiul prevederilor:

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață totală de 60 mp, identificat prin C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață totală de 60 mp, identificat prin C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

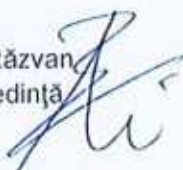
Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărător, în cazul în care se aprobă vânzarea.

Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Maramureș;
- Primarul Municipiului Baia Mare;
- Direcția Urbanism;
- Arhitect Șef;
- Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Dna. Peșteșan-Pușcaș Daniela-Plaiului, Bd. Traian, nr. 28, ap. 20, jud. Maramureș;
- Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Bențea Marcel Răzvan
Președinte de ședință



Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Vasile-Cameliiu Gligan
Secretar General al Municipiului Baia Mare



Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	19
Impotrivă	-
Abțineri	-

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Prin adresa doamnei Peșteșan-Pușcaș Daniela-Nicoleta, în calitate de administrator al S.C. KINETIC POINT S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 47203/02.09.2025, completată cu adresa nr. 61182/14.11.2025, solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1.

Conform C.F. nr. 133834 Baia Mare, terenul în suprafață de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, situat în intravilan, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 133834-C1, având suprafața construită la sol de 60 mp, extindere, construită în anul 2001, aflată în proprietatea Kinetic Point S.R.L..

Extinderea este construită la cabinetul de Kinetoterapie situat la parterul blocului de pe str. Victoriei, nr. 128, ap. 1, identificat prin C.F. nr. 105143-C1-U5 Baia Mare, acesta fiind, de asemenea, proprietatea S.C. KINETIC POINT S.R.L..

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 522/03.10.2001, pentru executarea lucrărilor de extindere, amenajare spațiu comercial, deschidere acces din exterior. Lucrările au fost recepționate în baza Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 1/09.06.2023.

Certificatul de Urbanism nr. 897/19.06.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren aferent extinderii spațiului comercial.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, identificat prin C.F. nr. 133834 Baia Mare, nr. cadastral 133834, în suprafață de 60 mp, aferent extindere, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 128, ap. 1. Concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 419/04.08.2023.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

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

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

„ **Art. 586: Buna-credință a autorului lucrării**

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

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

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

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

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de vânzare al terenului, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 371/2007, respectiv 40 EURO/mp plus TVA, echivalentul în lei la data plății, pe care îl considerăm ca echivalent pentru această estimare, se stabilește legal de către Consiliul Local în baza unui Raport de Evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, care va fi întocmit în anul în care se aprobă vânzarea efectivă.

3.2. Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 2 Semicentrală - Cartier, având valoarea de 350 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **21.000 lei** aproximativ **4.125,97 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5.0897 lei/EURO).

3.3. Conform contractului de concesiune, până la data de 08.05.2048, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **165.111,84 lei**, aproximativ **32.440,38 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5.0897 lei/EURO).

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

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

Cap. IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

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

Cap. V. CONCLUZII

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

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **2.400 EURO plus TVA**, respectiv 40 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare, prin care se va stabili prețul terenului.

Dacă terenul ar rămâne în continuare concesionat, până la data de 08.05.2048, când se încheie contractul de concesiune, s-ar încasa o redevență totală de **165.111,84 lei**, aproximativ **32.440,38 EURO** (la cursul BNR din data de 10.12.2025 de 5.0897 lei/EURO).

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

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

- 31.12.2025 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 31.01.2026 – întocmire Raport de evaluare;
- 28.02.2026 – aprobarea vânzării;
- 31.03.2026 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniu

Anca Feher
Șef Serviciu Patrimoniu

Întocmit,
Băbaș Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 133834 Baia Mare

Nr. cerere	38087
Ziua	21
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189581907



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	133834	60	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	133834-C1	Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Baia Mare	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; Extindere P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33343 / 26/05/2023		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 148, din 17/05/2023 emis de Consiliul Local al Mun Baia Mare; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 33343, din 26/05/2023 emis de OCPI Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BAI A MARE, CIF:3627692, domeniul privat	A1
47621 / 31/07/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare autentificat sub nr. 1661, din 31/07/2023 emis de NP Dragos Ioana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA KINETIC POINT SRL, CIF:36291520	A1.1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă autentificat sub nr. 1662, din 31/07/2023 emis de NP Dragos Ioana;		
B6	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:8072622	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
47621 / 31/07/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare autentificat sub nr. 1661, din 31/07/2023 emis de NP Dragos Ioana;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata de 25 de ani, incepand cu 09.05.2023, în condițiile contractului de concesiune nr. 419 din 09.05.2023, emis de Municipiul Baia Mare 1) SOCIETATEA KINETIC POINT SRL, CIF:36291520	A1
Act Notarial nr. Contract de ipotecă autentificat sub nr. 1662, din 31/07/2023 emis de NP Dragos Ioana;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:65000 EURși celelalte obligații de plată aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:8072622	A1.1

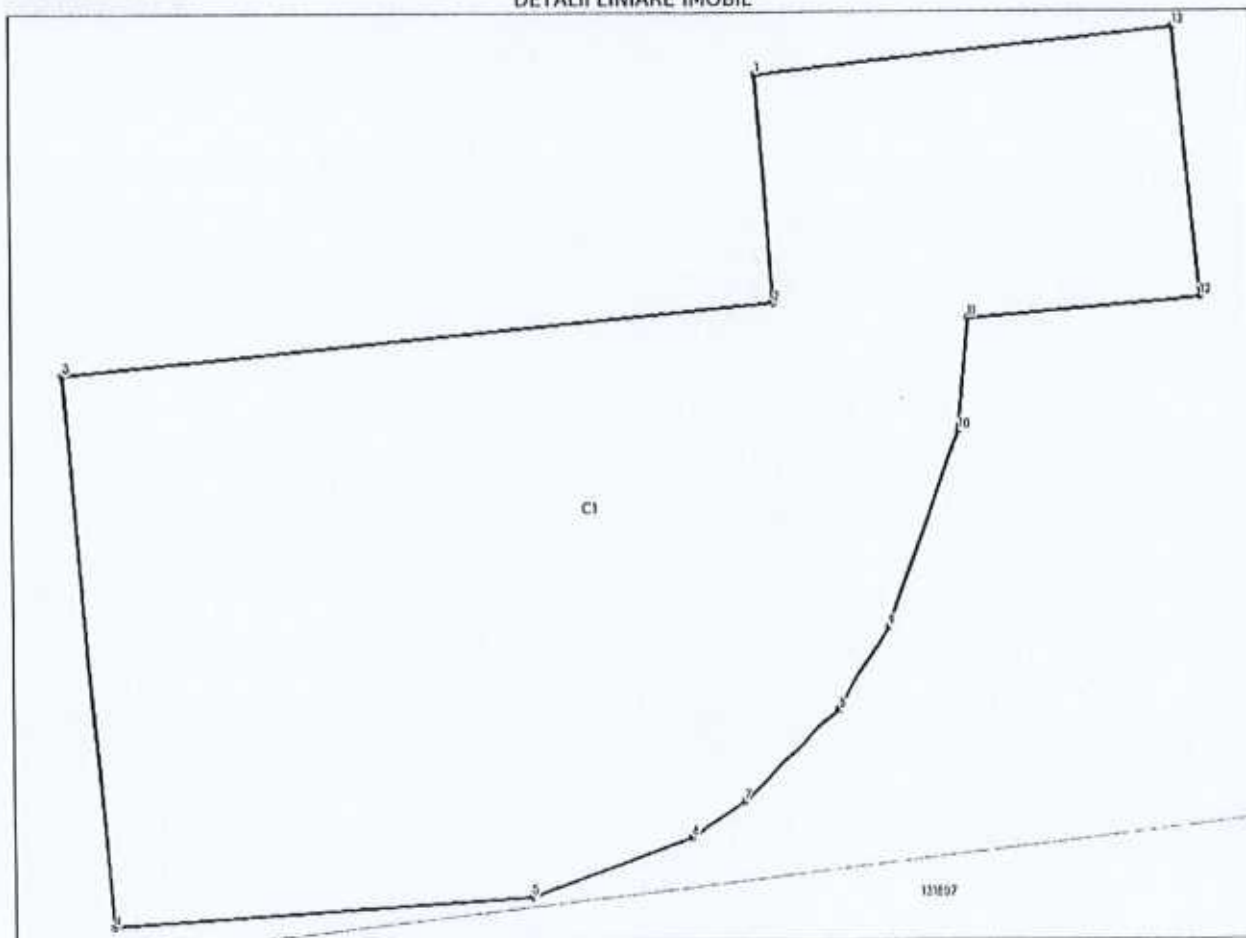
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
133834	60	Teren neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	60	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	133834-C1	construcții administrative și social culturale	60	Cu acte	S. construită la sol: 60 mp; S. construită desfășurată: 60 mp; Extindere P.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.351
2	3	7.564
3	4	5.672
4	5	4.419
5	6	1.792
6	7	0.673
7	8	1.401
8	9	1.019
9	10	2.144
10	11	1.167
11	12	2.503
12	13	2.785
13	1	4.539

** 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 generat 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 forma 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,

21/05/2025, 11:46

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 897 din 19.06.2025

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - VÂNZARE-CUMPĂRARE TEREN AFERENT EXTINDERII SPAȚIULUI COMERCIAL

Ca urmare a cererii adresate de KINETIC POINT SRL, cu sediul în județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal BULEVARDUL TRAIAN nr. 28 bl. sc. et. ap. 20 telefon/fax 0740468482 e-mail micloiusergiu@yahoo.com, înregistrat la nr. 33590 din 16.06.2025,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE
cod poștal STRADA VICTORIEI nr. 128 bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara Baia Mare număr 133834 număr cadastral 133834 sau identificat prin cartea funciara

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:

IMOBIL situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.

CONSTRUCȚII Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată.

- S-a emis A.C. Nr. 522 din 03.10.2001 pentru EXTINDERE, AMENAJARE SPAȚIU COMERCIAL, DESCHIDERE ACCES DIN EXTERIOR, pe VICTORIEI, nr. 128, bloc 128, sc. P, ap. 1, beneficiar A.F. LUPSE CALIN

- Conform CF 105143-C1-U5 - Unitate individuală - apartament nr. 1 - drept de proprietate societatea KINETIC POINT SRL, cota actuală 1/1. Se notează interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare și este înălbulat drept de ipotecă în favoarea băncii TRANSILVANIA SA.

- Conform CF 133834 - CONSTRUCȚII C1 - extindere P - drept de proprietate societatea KINETIC POINT SRL, cota actuală 1/1. Se notează interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare, amenajare și este înălbulat drept de ipotecă în favoarea băncii TRANSILVANIA SA.

TEREN - Conform CF 133834 - Teren aferent extinderii spațiului - drept de proprietate MUNICIPIUL BAI A MARE domeniu privat - cota actuală 1/1. Drept de concesiune durată 25 ani, începând cu data de 09.05.2023 în favoarea societății KINETIC POINT SRL.

Contract de concesiune nr. 419 din 04.08.2023 pentru terenul în suprafață de 60 mp, încheiat între MUNICIPIUL BAI A MARE și KINETIC POINT SRL.

- Se vor respecta prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Potrivit 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/definiție, 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, suprafață, servitute (dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);

2) DREPT DE CREAȚIE dobândit prin: contract de concesiune, 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.: CM1 - Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+10;

ZONA DE IMPOZITARE stabilită conform H.C.L. nr. 665 din 20.12.2018 - zona A

FOLOSINTA ACTUALA conform CF: U.I. apartament și extindere P spațiu comercial

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: cumpărare teren aferent extinderii spațiului

UTILIZARI ADMISE CM1: sunt admise următoarele utilizări: instituții, servicii și echipamente publice; lacasuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și pentru familie; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetării, cafenele etc; loisir și sport în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; locuințe cu parter obișnuit; locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii libere;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI CM1: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri; se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici; se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30 % din ADC pentru fiecare operațiune; se admite completarea cu clădiri comerciale în interstatiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; orice intervenție în zonele protejate vor respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentale existente și propuse situate în limita de 100 metri. În cazul unor volume înalte pentru acordarea autorizației pot fi cerute studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Orașului Vechi.

UTILIZARI INTERZISE CM1: se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; stații de întreținere auto; curătoarii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC:

• EXTINDERE SPAȚIULUI ȘI CONCESIONAREA TERENULUI AFERENT este reglementată prin HCL nr. 352/2017 privind Schimbarea

față de destinația inițială, precum și extinderea acestora, numai în baza unei hotărâri de consiliu local și în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții:

- (1) să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită și să nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajările existente;
 - (2) extinderea și transformarea apartamentelor în spații cu altă destinație la blocurile de locuințe care nu sunt situate pe artere de circulație sau unde nu există extinderi aprobate anterior, precum și la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spațiul se află în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuată o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întregul imobil la care se solicită extinderea;
 - (3) suprafața de teren afectată de extinderea propusă, inclusiv podestul și scările de acces (proiecția pe planul orizontal), nu poate depăși 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spațiului supus transformării;
 - (4) dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spațiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea;
 - (5) apartamentul supus transformării va putea avea acces și extindere pe fațada clădirii-bloc de locuințe adiacentă arterelor de circulație;
 - (6) în situația realizării unei extinderi a apartamentului/spațiului, cufărul acces separat de cel al locatarilor, se va obține:
 - acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (cel cu ziduri și planșee comune);
 - (7) în situația în care accesul la apartamentul/spațiul supus transformării se realizează din scara comună a locatarilor se va obține avizul comitetului executiv al asociației de proprietari pentru aprobarea schimbării destinației acceptul tuturor proprietarilor de pe scara (din proprietarii înscrși în cartea funciară), acceptul fiind exprimat în forma prevăzută în anexele 2-5;
 - (8) proprietarul locuinței sau spațiului supus schimbării trebuie să fie:
 - agent economic înființat ca societate comercială;
 - persoană autorizată pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale;
 - persoană autorizată pentru exercitarea profesiei în baza unor legi speciale, cu condiția ca pentru desfășurarea activității să fie justificată amenajarea spațiului;
 - persoană fizică cu condiția să facă dovada că în apartamentul/spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului 44/2008, sau a unor legi speciale;
 - (9) solicitantul persoană fizică autorizată sau liber profesionist și persoană fizică vor face dovada existenței unui domiciliu stabil în alt spațiu decât cel supus transformării;
 - (10) spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice, excepție făcând spațiile cu altă destinație existente din construcția blocului de locuințe;
 - (11) programul zilnic va fi limitat prin autorizația de funcționare;
 - (12) să nu fie afectate spațiile verzi cuprinse în Registrul spațiilor verzi al Municipiului Bala Mare la data solicitării extinderii spațiului în vederea schimbării destinației acestuia;
 - (13) să obțină avizul favorabil al CTATU și al CAEU.
 - (14) în zonele protejate sau de protecție a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută, stabilite prin documentații de urbanism se interzice extinderea spațiilor situate la parterul blocurilor de locuințe;
 - (15) se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spațiului, atunci când deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corectură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD) care să justifice corectura din punct de vedere urbanistic și estetic;
- art. 6, alin. 2 pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei.
- proprietarul apartamentului va face dovada că în spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă sau exercită profesia în baza unor legi speciale
- CONCESIONAREA TERENULUI:** Contractul de concesiune va include următoarele clauze:
- proprietarul spațiului se obligă la respectarea destinației spațiului extins, în care se vor desfășura exclusiv activități economice;
 - **NU SE ADMITE SCHIMBAREA DESTINAȚIEI APARTAMENTULUI ȘI ÎNTERIERUL REALIZATE, ÎN SPAȚIU DE LOCUIT, decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată;**
 - terenul cuprins între limita extinderii aprobate și trotuarul stradal din fața acestora va fi amenajat ca zonă verde și întreținută de beneficiarul extinderii pe cheltuielile acestuia. Proiectul D.T.A.C. privind schimbarea destinației apartamentului/spațiului și extinderea acestuia va cuprinde atât suprafața cât și toate detaliile privind amenajarea zonei verzi cu referire în mod obligatoriu la suprafața gazonată și la tipul de puiet ce se vor planta indicându-se și numărul acestora, cu avizul de specialitate al Direcției de Utilități Publice - Birou Spații Verzi-Amenajare Peisagistică și/sau Serviciul Public Ambient Urban;
- **SCHIMBAREA DESTINAȚIEI spațiului se va putea realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare:**
- ORDINUL Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate, modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit: la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, CABINETE MEDICALE, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (art.6); Se vor respecta prevederile cu privire la planificarea spațiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) și la respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime încăperi) care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor.
 - H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism - ANEXA nr. 1: construcțiile comerciale, în funcție de destinația acestora - respectiv alimentație publică se pot amplasa în cadrul localității în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement, fiind admisă amplasarea acestora la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
 - Hotărârea nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, Anexa nr. 1, alin II: lit. a) comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și alin II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație.
 - Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici. Conform HCL 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și caselor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent spațiului nu va fi folosit pentru

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea Locuinței nr. 114/1996.
- H.C.L. nr. 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent - spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice. Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

• **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
• **REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ** Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr.374/2015.
- Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de arhitectură și estetică urbană, constituită în baza HCL nr. 171/2015.

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

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația 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 art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesul auto și pietonal se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se va elabora 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, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- prevederile/etapele 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.

- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56' din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

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

VÂNZARE-CUMPĂRARE TEREN AFERENT EXTINDERII SPAȚIULUI COMERCIAL

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. BAI A 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

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:

H.C.L. cu privire la vânzarea terenului; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;

Extras CF actualizat conform A.C. nr. 522 din 03.10.2001 privind extinderea și schimbarea funcțiunii apartamentului în spațiu comercial;

Acord Banca Transilvania SA;

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

L.S.
Semnatar: Dancus Ioan Doru
Data si ora semnării: 19-06-2025 16:25:02

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

Gligan
Vasile-
Cameliu
Digitally signed by
Gligan Vasile-
Cameliu
Date: 2025.06.20
09:10:01 +03'00'

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Morth
Izabella-
Mihaela
Digitally signed
by Morth Izabella-
Mihaela
Date: 2025.06.19
16:07:16 +03'00'

Achitat taxa de 12,00 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 514212500023 din 2025-05-22 15:59:53 valoare 12,00

Achitat taxa de urgență 0,00 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit,

Gherasim Camelia

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

**SE PRELUNGEȘTE 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

