



PBS EVAL CONSULTING SRL
Baia Mare, Str. Hortensiei nr. 4/12
Tel. 0740542417

nr. 4309/23.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

Teren ocupat de cladire



Adresa	Baia Mare, str. Victoriei nr. 5, jud.Maramures
Client	MUNICIPIUL BAIA MARE
Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIUL PRIVAT
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL BAIA MARE

1.	EVALUATOR	PBS EVAL CONSULTING SRL
	Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	Nivel de acoperire 500.000 EURO / Nr. 55522/29.12.2025
	Reprezentant - functia	GRABAN LEHEL LASZLO – evaluator autorizat
	Expert evaluator / Parafa	GRABAN LEHEL LASZLO / nr.12954 - valabila 2026
	Adresa evaluatorului	• Sediul : Baia Mare , Aleea Hortensiei nr. 4/12, jud.Maramures • Telefon: 0740.542.417 • Email : pbsevalconsulting@gmail.com ; lehelgraban@gmail.com
2.	CLIENT	MUNICIPIUL BAIA MARE
	Adresa	• Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 37, Jud. Maramures
	UTILIZATOR DESEMNAT	MUNICIPIUL BAIA MARE
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	TEREN intravilan sub cladire in suprafata de 259 mp
	Proprietar	MUNICIPIUL BAIA MARE DOMENIUL PRIVAT
	Adresa proprietatii	• Baia Mare, str. Victoriei nr. 5, jud.Maramures • Cod postal 430141
	Conditii limitative deosebite (Neconcordante cu documentele de proprietate si de cadastru)	• Nu sunt.

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	213.780 LEI echivalent 41.958 EUR
--	--

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata (SEV 102)
	UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	Estimare valoarea de piata pentru vanzare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Inspectia a fost efectuata la data de 23.03.2026 de catre evaluator autorizat Graban Lehel Laszlo, membru titular ANEVAR. La inspectie nu s-au constatat modificari fata de documentele primite.
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	23.03.2026
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 5,0951 LEI valabil la data de 23.03.2026
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	PROPRIETAR : MUNICIPIUL BAIA MARE – Domeniul Privat TEMEI CONTRACTUAL: Acte administrative - Hotararea nr. 29/2026 din 29.01.2026 emisa de Consiliul Local al Municipiului Baia Mare; - Documentatie cadastrala avizata sub nr. 4743 din 30.01.2023 emisa de OCPI Maramures; - Certificat de urbanism nr. 1677 din 19.11.2025 emis de Municipiul Baia Mare; - Extras CF nr. 122663 Baia Mare - Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , cota initiala 1/1 • teren intravilan in suprafata totala de 259 mp Accesul la proprietate se realizeaza din strada Victoriei prin intermediul trotuarelor publice. Dreptul de proprietate: Notat drept de concesiune pe durata de 49 de ani pentru cota de 226/259 incepand cu anul 2010 si pe durata de 42 de ani pentru cota de 33/259 incepand cu anul 2017 in favoarea RC COMRES S.R.L.
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	- Extras de Carte Funciara nr. 122663 Baia Mare nr. cadastral 122663, cu suprafata totala de 259 mp
	MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	• Nu sunt.
	7. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	• Documentatie cadastrala avizata sub nr. 4743 din 30.01.2023 emisa de OCPI Maramures
8.	UTILIZAREA ACTUALA A TERENULUI	• Terenul intravilan ocupat partial de constructie si reprezinta acces catre etajul imobilului si extindere restaurant regim P+1 • Conform Certificat de urbanism nr. 369/12.03.2024 : - destinatia zonei reglementata prin P.U.G.; U.T.R. -ZCM1 : subzona centrala mixta, care dispune si de activitati de tip atractor urban pentru vizitatori, cu cladiri construite in regim discontinuu si cuplate; - zona de impozitare : zona A; - categoria de folosinta : curti constructii; - folosinta actuala constructie: extindere restaurant si acces sala biliard P+1; - P.O.T. - maxim 60%;

		- C.U.T. - pentru parcele cu deschidere la strada de minim 25 metri si o suprafata minima de 1.000 mp, C.U.T maxim admis este de 1.8 ACD/mp teren - pentru parcelele cu deschidere la strada de minim 20 metri si o suprafata minima de 600 mp, C.U.T maxim admis este de 1.5 ACD/mp teren
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala-comerciala, ocupata de cladiri de tip spatii comerciale si de alimentatie publica, prestari servicii, cat si rezidentiala.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	• Auto si pietonal - acces din str. Victoriei pe o latura cu un front de doar 17,98 m, Str. Victoriei fiind cu 1 banda pe sens • Feroviar: nu este cazul • Calitatea retelelor de transport: asfaltata cu 1 banda pe sens. Accesul la mijloacele de transport in comun: da, linie de autobuze urbane
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei • Zona centrala de tip comercial/prestari servicii, foarte aproape de intersectia Str. Victoriei cu Str. Podul Viilor. In zona se afla: • Cladiri de tip spatii comerciale si alimentatie publica, partial rezidential. • Unitati de invatamant: Liceul Sanitar Baia Mare • Unitati medicale: cabinete medicale private • Unitati de cult: Biserica Reformata Orasul Vechi, Biserica Greco-Catolica Sfantul Anton de Padova
	UTILITATI EDILITARE	• Retea urbana de energie electrica: existenta • Retea urbana de apa: existenta • Retea urbana de gaze: existenta • Retea urbana de canalizare: existenta • Retea urbana de telefonie: existenta
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	Poluare: • Poluare fonică: peste medie • Poluare cu noxe auto: medie • Poluare chimică: nu este cazul • Altele: nu este cazul
	AMBIENT	• Civilizat.
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona centrala a municipiului Baia Mare, zona rezidentiala-comerciala, ocupata de cladiri de tip spatii comerciale si de alimentatie publica, prestari servicii, cat si rezidentiala.
10.	DATE TEREN	
	DATE GENERALE	Suprafata teren intravilan in suprafata de 259 mp Vecinatati: - la N – Str. Victoriei – drum public - la S – proprietate privata construita - la E – acces catre proprietate construita, respectiv teren Statul Roman - la V – proprietate privata construita
	DESCRIERE	• Terenul are forma neregulata si este ocupat partial de cladiri si reprezinta acces catre etajul imobilului si extindere restaurant regim P+1

		• Utilitati: curent electric , apa, canalizare, gaz metan. La data inspectiei terenul este ocupat partial de cladiri acces catre etajul imobilului si extindere restaurant regim P+1 • Accesul la teren si cladire se realizeaza din str. Victoriei prin intermediul trotuarelor pietonale
RESTRICTII		• Utilizare doar in scopul declarat – teren ocupat partial de cladiri acces catre etajul imobilului si extindere restaurant regim P+1, in suprafata de 259 mp ce face obiectul evaluarii.
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	• Piata terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiala-comerciala. • Delimitarea pietei: Zona centrala a municipiului Baia Mare
	NATURA ZONEI	• Zona cu dezvoltare rezidentiala-comerciala • Din punct de vedere edilitar: zona dezvoltata intens • Din punct de vedere economic: localitate in dezvoltare
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Medie
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Medie
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	Context general Piata imobiliara romaneasca in 2026 este descrisa ca fiind intr-o faza de "stabilitate si ajustare", marcata de cerere atent selectiva, costuri de finantare ridicate si presiuni fiscale. Mai multi analisti si rapoarte vorbesc despre un an de asteptare sau stagnare moderata. Principalele caracteristici preconizate: • Stagnare sau crestere moderata a preturilor in unele regiuni. • Tranzactii mai lente, decizii de cumparare mai prudente din partea clientilor. • Cerere relativ stabila, dar mai selectiva si orientata spre case/locuinte eficiente energetic. Evolutia preturilor locuintelor Segmentul rezidential: • Preturile locuintelor au continuat sa creasca pana la inceputul lui 2026, dar ritmul cresterii se tempereaza fata de anii anteriori, cu estimari de cresteri modeste (intre +3% si +8% anual in 2026) in functie de oras si cartier. • In Bucuresti, preturile au urcat cu circa <i>15% nominal</i> fata de anul precedent (echivalent cu ~5% in termeni reali dupa ajustarea cu inflatia). • Cele mai scumpe zone raman in Bucuresti, Cluj-Napoca si Brasov, unde preturile pot depasi 3 000–5 000 € / m² util. Segmentul imobilelor vechi vs noi: • Segmentul vechi poate vedea ajustari moderate ale preturilor daca proprietatile nu sunt eficiente energetic sau sunt tehnic invecchite. • Segmentul nou, desi afectat de costuri mai mari de constructie si taxe, nu este de asteptat sa scada semnificativ in 2026. Cerere, tranzactii si comportamentul cumparatorilor - tendinte pentru 2026: • Cumparatorii sunt mai prudenti, analizand costurile totale (nu doar pretul locuintei), inclusiv utilitati si eficienta energetica. • Unele sondaje arata ca majoritatea potentialilor cumparatori si vanzatori se asteapta la preturi stabile sau in usoara scadere din motive de finantare si incertitudine economica. • Tranzactiile pot dura mai mult pana se finalizeaza, iar viteza pietei este mai lenta in comparatie cu perioadele de boom. • Romanii continua sa prefere locuintele proprii si stabile, 83 % fiind proprietari, peste media europeana. Factori macro si impact asupra pietei • Costul finantarii ramane ridicat comparativ cu perioadele de dinainte de cresterea ratelor, afectand accesibilitatea creditelor ipotecare.

- Inflația și presiunile fiscale din 2025 vor continua să influențeze deciziile de cumpărare în 2026.
- Oferta restrânsă de locuințe noi — autorizațiile de construire reduse din 2024–2025 vor conduce la o ofertă mai scăzută în 2026, ceea ce poate susține prețurile pe segmentul rezidențial bine poziționat.

Tendințe de Preț și Costuri

Indicator	Evoluție 2026	Observații
Pret Case Noi	Stagnare / Creștere ușoară	Prețurile sunt susținute de costurile mari ale materialelor și ale forței de muncă.
Piața Terenurilor	Stabilă	Se tranzacționează intens doar terenurile care au PUZ valid și utilități la poartă.
Eficiența Energetică	Factor decizional	Casele cu panouri solare și pompe de căldură se vând cu 30% mai rapid.

În prima lună a anului 2026, pe piața imobiliară din Maramureș s-au înregistrat 331 de tranzacții, în scădere cu 8,72% față de perioada similară din anul trecut (numeric, scăderea este de 32 de tranzacții). Într-un clasament național al dinamicii vânzărilor, Maramureșul se situează pe locul 26 din 42 (41 de județe + București), cu 5 locuri mai sus decât luna anterioară și cu un loc mai sus decât în aceeași perioadă a anului trecut, ceea ce indică un regres generalizat (la nivel național) al tranzacțiilor imobiliare.

Dinamica: luna ianuarie 2026, în Maramureș

Strict în luna ianuarie 2026, cele 331 de tranzacții înregistrate pe piața imobiliară din Maramureș indică un regres procentual de 53,32% și un regres numeric de -378 de tranzacții față de luna precedentă și un regres procentual mai ponderat, de 8,72%, față de aceeași lună a anului trecut. În ianuarie 2026, structura vânzărilor/cumpărarilor pe piața imobiliară din județ s-a modificat, în sensul că cele mai multe tranzacții imobiliare din județ au rămas cele care au implicat terenuri cu construcții situate în intravilan (101, cu 137 mai puține decât în luna precedentă), dar pe locul secund au urmat tranzacțiile cu terenuri libere de construcții situate în intravilan (88, cu 50% mai puține decât în luna precedentă), urmate de tranzacțiile cu locuințe (83, cu 146 mai puține decât în decembrie 2025). De asemenea, s-au mai tranzacționat 31 de terenuri agricole (cu 60 mai puține decât în luna decembrie 2025) și 28 terenuri neagricole situate în extravilanul localităților (28, cu 22 mai multe decât în luna precedentă — este singura categorie la care s-au înregistrat creșteri).

Concluzii — așteptări pentru 2026

- Prețurile nu vor scădea masiv, dar creșterea lor va fi moderată și selectivă.
- Cererea de locuințe rămâne prezentă, dar cumpărătorii sunt mai atenți la cost și eficiență.
- Segmentul de birouri și investiții arată semne de consolidare, cu rentabilități potențiale la închirieri.
- Finanțarea și reglementările fiscale vor rămâne factori cheie în dinamica pieței.

În 2026, piața imobiliară din jud. Maramureș va fi caracterizată de stabilizare și creșteri moderate, după avansurile accelerate din anii anteriori.

PREȚURI OFERTA ÎN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

- Minim: 85 EURO/mp
- Maxim: 200 EURO/mp

CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	• Trend relativ constant al valorilor pe piata specifica, numar redus de tranzactii. • In momentul de fata nu poate fi prognozat efectul combinat al contextului economic intern cu impredictibilitatea generata de factorii politici externi, cum ar fi razboiul dintre Federatia Rusa si Ucraina, tensiunile geo-politice din Orientul Mijlociu, precum si volatilitatea politicilor economice si militare ale USA, cu influente directe asupra economiei Romaniei si Europei si asupra evolutiei pietei imobiliare specifice. • 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 industriala.

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2025	• SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (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 – Metode de evaluare (IVS 105) • SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) • SEV 400 – Verificarea evaluarii • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile • GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului
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.

SURSE DE INFORMARE

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

Nr crt.	Criterii si elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Dreptul de proprietate transmise:	deplin	similare	similare	similare
2	Restricții legale	conform zonei	similare	similare	similare
3	Cheltuieli necesare dupa cumparare	fara	similare	similare	similare
4	Conditii de finantare	la plata	similare	similare	similare
5	Conditii de vanzare	independente	similare	similare	similare
6	Condițiile pietei:	prezent	activ la data evaluarii	activ la data evaluarii	activ la data evaluarii
7	Localizare:	Str. Victoriei zona Parcul Municipal- Podul Viilor	Baia Mare zona Progresului-cotata mai buna	Baia Mare str. Mihai Eminescu zona Piata Alimente cotata mai buna	Baia Mare, zona Str. Viilor cotata mai slab
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata luata in calcul (mp):	259	569	350	647
	Forma, raport front / adancime:	neregulată	regulată	regulată	regulată
	Front stradal - aprox :	17.98	16 m	25 m	27 m
	Topografie:	plan	similar	similar	similar
9	Utilitati (energie electrica, apa, si canalizare, gaze natural)	ee, apa, canalizare, gaz metan la limita	toate	toate	toate
10	Cea mai buna utilizare:	intravilan / constructii	intravilan / constructii	intravilan / constructii	intravilan / constructii
	Pret oferta (EURO)		165,000	135,000	89,000
	Pret oferta unitar (EURO/mp)		290	388	138
	Sursa		storia.ro	storia.ro	storia.ro

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

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN COMPARATIA DIRECTA

**213.780 LEI
echivalent 41.958 EUR**

14. DEFINITII, IPOTEZE DE LUCRU SI ALTE PRECIZARI

14.1 DEFINITII

VALOAREA DE PIATA – conform SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)

„Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ si/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 “reprezinta pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include o ajustare pentru costurile vanzatorului generate de vanzare sau pentru costurile cumparatorului generate de cumparare si 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:

- 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 utilizari desemnate, in afara celui de estimare a valorii de piata in vederea vanzarii, 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 Nationale a 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 rezulta incadrarea in zona in care se afla proprietatea si fotografii de pe proprietate.

In procesul de evaluare se utilizeaza date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

Preturile nu vor scadea masiv, dar cresterea lor va fi moderata si selectiva.

Cererea de locuinte ramane prezenta, dar cumparatorii sunt mai atenti la cost si eficienta.

Segmentul de birouri si investitii arata semne de consolidare, cu rentabilitati potentiale la inchirieri.

Finantarea si reglementarile fiscale vor ramane factori cheie in dinamica pietei.

In 2026, piata imobiliara din jud. Maramures va fi caracterizata de stabilizare si cresteri moderate, dupa avansurile accelerate din anii anteriori.

In momentul de fata nu poate fi prognozat efectul combinat al contextului economic intern cu imprevedibilitatea generata de factorii politici externi, cum ar fi razboiul dintre Federatia Rusa si Ucraina, tensiunile geo-politice din Orientul Mijlociu, precum si volatilitatea politicilor economice si militare ale USA, cu influente directe asupra economiei Romaniei si Europei si asupra evolutiei pietei imobiliare specifice.

15. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Informatii puse la dispozitie de catre client:

- Utilizarea desemnata a 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 piata imobiliara;
- Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc.) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Bibliografie de specialitate.

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al societatii comerciale PBS EVAL CONSULTING SRL, al clientului si al utilizatorului.

17.RISCU EVALUARI

Proprietatea evaluata propusa pentru vanzare este de natura unei proprietati imobiliare de tip teren intravilan, ocupat de constructii la data prezentului raport de evaluare. Din punct de vedere al pretabilitatii ca si vanzare, proprietatea este fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine, sau ocupantilor acestora, putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata” utilizabila pentru vanzare prin licitatie publica.

18.DECLARATIE DE CONFORMITATE

Declarăm ca raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2025 cu normele si cu metodologia de lucru recomandata de ANEVAR, si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de imobil, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

19. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita informatiilor si cunostintelor detinute, certificam că:

1. Afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevărate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 23.03.2025.
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 niciun interes prezent sau de viitor în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influenta legata de părțile implicate.
4. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia 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 si conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru a ANEVAR.
6. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator, in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza 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	213.780 LEI echivalent 41.958 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA

Calculul Valorii terenului folosind prevederile Studiul de piata – Fond Imobiliar Judetul Maramures 2026 (Grila notarilor publici). Conform Zona Imobilara Baia Mare din Studiul de piata – Fond Imobiliar Judetul Maramures 2026 (Grila notarilor publici), terenul este in Zona 1 Centrala-Semicentrala, valoare dupa cum urmeaza :

-pentru primii 1.000 mp, 550 lei/mp teren intravilan, pag. 17 si pag. 22

Valoarea pentru suprafata de teren de 259 mp este de :

259 mp x 550 lei/mp = 142.450 lei

Total 142.450 lei echivalent 27.958 euro

Evaluatorul nu va selecta valoarea din Studiul de piata – Fond Imobiliar Judetul Maramures 2026 (Grila notarilor publici) si nu o va propune ca valoare de piata avand in vedere ca acest studiu nu este agreat de ANEVAR prin Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

EVALUATOR AUTORIZAT
GRABAN LEHEL LASZLO

membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EPI, EBM



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



21. ANEXELE RAPORTULUI DE EVALUARE

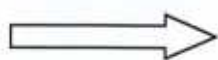
- Amplasament si Fotografii;
- Anexa de calcul;
- Oferte vanzare;
- Documente proprietate.

Harta zona amplasare:





Nota: Hartile pot sa nu fie actualizate.



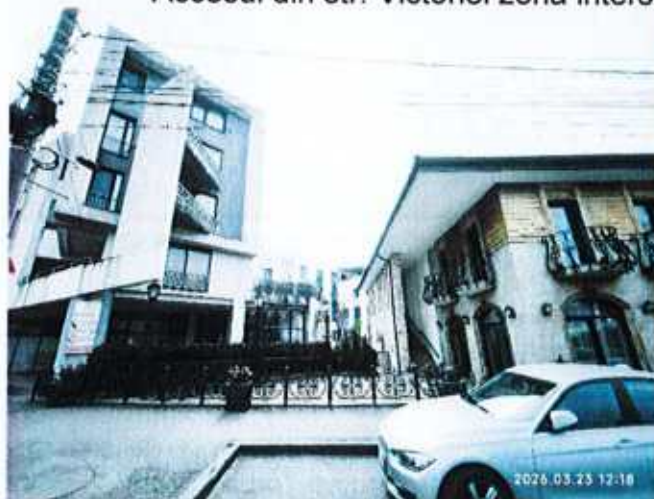
Imobilul subiect

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





Accesul din str. Victoriei zona intersectiei Str. Victoriei-Str. Podul Viilor





Detaliu teren supus evaluarii



Detaliu teren si acces asigurat spre etajul imobilului



Detaliu acces pietonal spre proprietate

GRILA DE COMPARATII PENTRU TEREN

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Suprafata parcelei	259 m2	569 m2		350 m2		647 m2	
Pret total (Euro)		165,000		135,000		89,000	
Tip tranzactie	X	oferta		oferta		oferta	
negociere	X	-20%	-58.0 €/mp	-20%	-77.1 €/mp	-20%	-28 €/mp
Pret unitar (Euro/mp)		232.0 €/mp		308.6 €/mp		110.0 €/mp	
Drepturi de proprietate transmise	Integral	integral		integral		integral	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.00 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		232 €/mp		309 €/mp		110 €/mp	
Conditii de finantare	la plata	la plata		la plata		la plata	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.00 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		232 €/mp		309 €/mp		110 €/mp	
Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.00 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		232 €/mp		309 €/mp		110 €/mp	
Conditiiile piete	martie 2026	activ la data evaluarii		activ la data evaluarii		activ la data evaluarii	
ajustare		0%	0.0 €/mp	0%	0.00 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		232 €/mp		309 €/mp		110 €/mp	
Amplasare	Str. Victoriei zona Parc Municipal-Podul Viilor	Baia Mare zona Progresului-cotata mai buna		Baia Mare str. Mihai Eminescu zona Piata Alimente cotata mai buna		Baia Mare, zona Str. Viilor cotata mai slab	
ajustare	X	-10%	-23.2 €/mp	-10%	-30.86 €/mp	15%	16.5 €/mp
Valoare ajustata		209 €/mp		278 €/mp		127 €/mp	
Tipul drumului de acces	asfaltat - drum principal	asfaltat /acces drum principal		asfaltat /acces drum principal		asfaltat /acces privat front la 2 strazi	
ajustare	X	0%	0.00 €/mp	0%	0.00 €/mp	15%	16.5 €/mp
Valoare ajustata		209 €/mp		278 €/mp		143 €/mp	
Deschidere (m)	17,98 m/forma neregulata	16 m, forma regulata		25 m, forma regulata		27 m, forma regulata	
ajustare	X	-20%	-46.4 €/mp	-20%	-61.7 €/mp	-20%	-22.0 €/mp
Valoare ajustata		162.4 €/mp		216.0 €/mp		121.1 €/mp	
Tip teren / potential utilizare	Intravilan / constructii	intravilan / constructii		intravilan / constructii		intravilan / constructii	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		162.4 €/mp		216.0 €/mp		121.1 €/mp	
Utilitati	complet	toate		toate		toate	
ajustare	X	0%	0.00 €/mp	0%	0.00 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		162.4 €/mp		216.0 €/mp		121.1 €/mp	
Suprafata	259 m2	569		350		647	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp
Conditii speciale	fara	fara		fara		fara	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp
Alte ajustari	nu	nu		nu		nu	
ajustare	X	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp	0%	0.0 €/mp
Valoare ajustata		162 €/mp		216 €/mp		121 €/mp	
Total ajustari		2		2		3	
Ajustare totala bruta - procentual / valoric		30%	69.60	30%	92.57	50%	55.02
Comparabila aleasa -A:							162 €/mp
Valoare de plata subiect (EURO) - rotund							41,958
Valoare de plata subiect (lei) - rotund							213,780

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

* S-au efectuat ajustari pentru amplasament cu -10% pt. comp. A si C (situat in zona mai favorabila, mai bine cotata din mun. Baia Mare), respectiv cu +15% la comp. C (situat in zona mai putin atractiva) comparativ cu amplasamentul proprietatii imobiliare evaluate, aflat in zona semi-centrila a mun. Baia Mare.

*S-au efectuat ajustari de +15% pentru comparabila C, aceasta prezinta drum privat dar cu acces la 2 strazi fiind considerat inferior din punct de vedere al drumului de acces, fata de proprietatea subiect. Proprietatile cu front la mai multe strazi se pot imparti in mai multe loturi si astfel acestea devin mai lichide si se pot valorifica intr-o perioada de timp mai scurta.

* S-a efectuat o ajustare de -20% comparabilei A, B si C care sunt parcele cu forma regulata, respectiv prezinta un front mai generos, acestea pot fi dezvoltate favorabil fata de parcelele cu forma neregulata.

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

Valoarea estimata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost asimilata valorii ajustate a proprietatii comparabilei A, deoarece acestei proprietati i s-a adus cele mai mici ajustari brute valorice.

C

[illegible]

Comparabila C

https://www.storia.ro/oferta/baia-mare-teren-intravilan-cu-fundatie-turnata-autorizatie-de-cons-IDDaAD?session_long_olx=19a4f2a145ax99dcaa7&session_olx=19d339f7db3xf553033d

[illegible]



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-1095-mp-zona-de-case-exclusivista-in-dezvoltare-panorama-deosebita/37243d9987f5733h20d51i4d143hhigf.html>

publi24.ro

Contul meu

Teren de terenuri

Terenuri

Terenuri

Căutare

Publi24.ro - Anunturi imobiliare - Dezvoltare si constructii - Terenuri

Teren intravilan, 1095 mp, zona de case exclusivista in dezvoltare, panorama deosebita

45.000 EUR

Imobiliare 1001

Agentie imobiliara



Specificatii

Suprafata terenului

1095 mp

Numar etajuri

1

publi24.ro

Se pot afișa max. 10 imagini



Specificatii

Suprafata terenului

1095 mp

Numar etajuri

1

Destinatie

Rezidential

Amplasare teren

Intravilan

Utilitati generale

Apă caldă

Alte caracteristici

Panorama deosebita

Descriere

Imobiliare 1001 vă propune spre vânzare un teren intravilan în suprafață de 1095 mp situat în zonă exclusivista de case nou construite în Băile Mărie, etată în proces de dezvoltare, cu panorama deosebită.

Terenul are acces la drumul

Utilitățile sunt baze la teren, sunt disponibile: apă în rețeaua publică, canalizare publică, curent electric cu transformator. Alte utilități: Rețeaua de gaze este disponibilă la mai puțin de 100 m.

Drumurile sunt padurile, cu proiect de extindere în plan de execuție în apropiere. Orama până la drum asfaltat este până în 200 m.

Preț de vânzare 45.000 euro

Pentru mai multe detalii și informații sau pentru a programa o vizionare vă putem contacta telefonic sau la sediul nostru din Băile Mărie, Strada 10, Baza Mare, Băile Mărie, Centru de Afaceri HERMES Contact.

ID anunț: 1746812376

Mod de plată: prin numerar

Imobiliare 1001

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare

Imobiliare



10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR



10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR



10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR



10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR



10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR

10.000 EUR



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 122663 Bala Mare

Nr. cerere	103995
Ziua	26
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100197845488	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Bala Mare, Str VICTORIEI, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	122663	259	Teren delimitat partial de peretii constructiei.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	122663-C1	Jud. Maramures, UAT Baia Mare, Loc. Bala Mare, Str VICTORIEI, Nr. 5	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:245 mp; S. construita desfasurata:490 mp; EXTINDERE RESTAURANT SI ACCES SALA BILIARD, P+E. Anul construirii: 2014.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48686 / 07/09/2017		
Act Administrativ nr. Hotararea nr 315, din 14/07/2017 emis de Consiliul local al municipiului Bala Mare; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala vizata sub nr 48686, din 07/09/2017 emis de OCPI Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BAIA MARE, domeniul privat		
4743 / 30/01/2023		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 42300, din 28/10/2022 emis de Primaria municipiului Bala Mare; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala nr. 4743, din 30/01/2023 emis de OCPI MM; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 105, din 19/01/2023 emis de Directia taxe si impozite a municipiului Bala Mare;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) SC RC COMRES SRL		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind deznmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40316 / 23/06/2021		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr 406/1a cu Actul aditional nr. 1/406/1a/09.10.2020, din 14/01/2010 emis de Primaria municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 406/2b cu Actul aditional nr. 1/406/2b/09.10.2020, din 08/09/2017 emis de Primaria municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 406/2a cu Actul aditional nr. 1 /406/2a/09.10.2020, din 08/09/2017 emis de Primaria municipiului Baia Mare; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 406/1b cu Actul aditional nr. 1/406/1b/09.10.2020, din 14/01/2010 emis de Primaria municipiului Baia Mare;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata de 49 de ani pentru cota de 226/259 incepand anul 2010 si pe durata de 42 ani pentru cota de 33/259 incepand cu anul 2017, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC RC COMRES SRL		

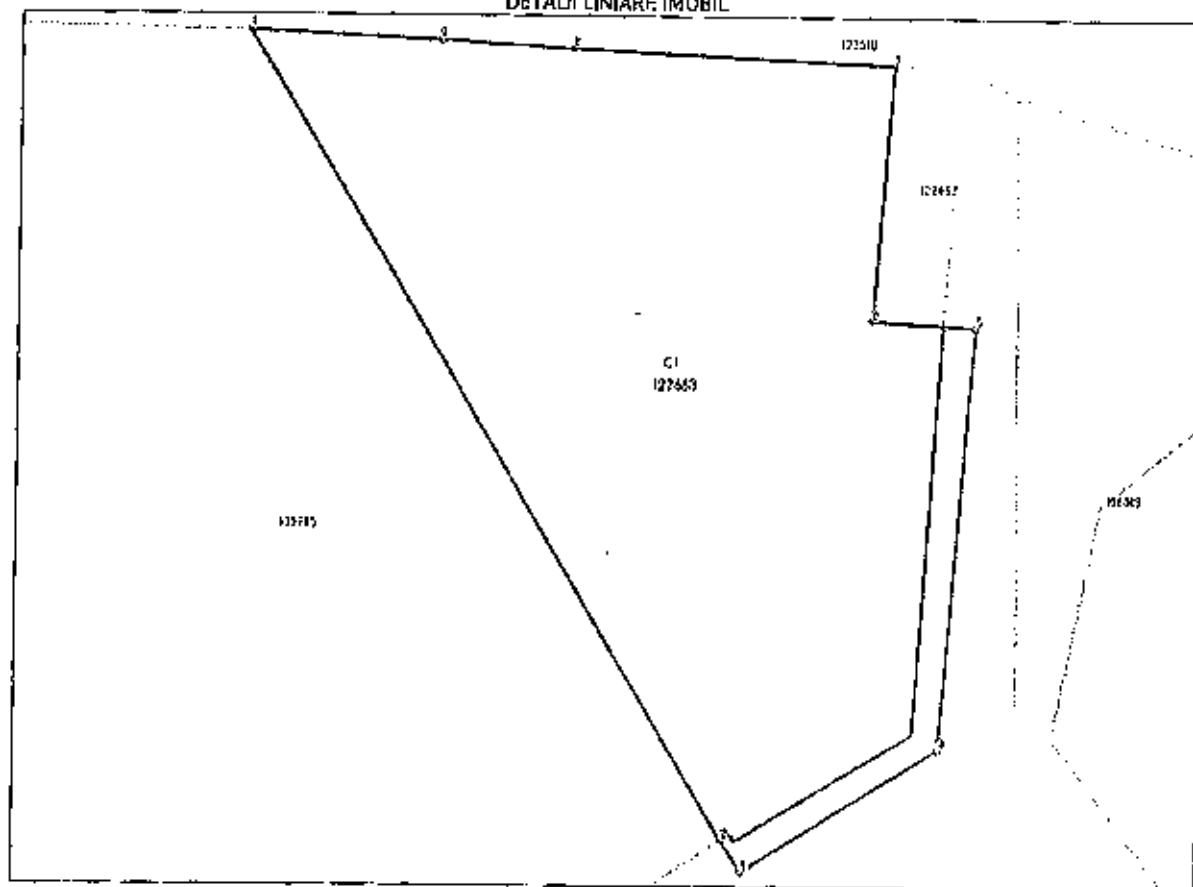
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
122663	259	Teren delimitat partial de peretii constructiei.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	259	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	122663-C1	constructii administrative si social culturale	245	Cu acte	S. construita la sol:245 mp; S. construita, desfasurata:490 mp; EXTINDERE RESTAURANT SI ACCES SALA BILIARD, P+E, Anul construirii: 2014.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	25,867
2	3	1,041
3	4	6,378

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	11.559
5	6	2.874
6	7	6.983
7	8	8.94
8	9	3.749
9	1	5.287

** 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,

28/11/2025, 11:25

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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului			
Scara 1:200			
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului; [mp]	Adresa imobilului	
122663	259	Mun. Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, Jud. Maramures	
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
122663		BAIA MARE	

4743/30.01.2023

Camelia Mariana Zugravu

Semnăt digitală de
Camelia Mariana
Zugravu
Data: 2023.01.31
10:40:35 +02'00'

d 8-8 = 1,04 m

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	CC	259	Intravilan. Teren delimitat partial de peretii constructiei.
TOTAL		259	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Supraf. constr. la sol, [mp]	Mentiiuni
C1	CAS	245	EXTINDERE RESTAURANT SI ACCES SALA BILIARD, P+E. Anul constructiei: 2014. Suprafata constructia desfasurata = 490 mp.
TOTAL		245	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 259 mp
Suprafata din act = 259 mp

Inspector

Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafe

Stampilă BCPI

Data.....

Executant

S.C. TOPO EXPERT S.R.L.
Clasa II, Seria RO-B-J nr. 1741
ing. Ardelean Vasile Alexandru
Categorie A, Seria RO-B-F nr. 1294

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnatura și stampilă

Vasile-Alexandru Ardelean

Semnăt digitală de
Vasile-Alexandru
Ardelean
Data: 2023.01.27
10:54:20 +02'00'

Data: 17.08.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1677 din 19.11.2025

În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ:
VANZARE-CUMPĂRARE TEREN

Cu urmarea a cererii adresate de SC RC COMRES SRL, cu sediul în Județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE cod poștal
VICTORIEI nr. 6 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0742239617 e-mail chirasandu@yahoo.com, înregistrat la nr. 58963 din
10.11.2025,

Pentru imobilul teren situat în: Județul MARAMUREȘ municipiul BAI A MARE
cod poștal STRADA VICTORIEI nr. 6 bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara Bala Mare număr 122663, număr cadastral 122663 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 156/2017 și nr. elacat în registru 960/2020, feza PUZ, aprobată prin
Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bala Mare nr. 211/2020,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul studiat, teren și construcție, este situat în Intravilanul Municipiului Bala Mare, drept de proprietate

- teren - MUNICIPIUL BAI A MARE, cota actuală 1/1, domeniul privat. Se notează drept de concesiune în favoarea SC RC COMRES SRL;

- construcție - SC RC COMRES SRL, cota actuală 1/1.

• Vânzarea-cumpărarea terenului va fi posibilă în baza unei H.C.L. emise în acest scop.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI REGLEMENTATĂ PRIN P.U.G.: U.T.R.-ZCM1: subzonă centrală mixtă, care dispune și de activități de tip alvector urban
pentru vizitatori, cu dădiri construite în regim disconstruit sau cuplat.

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

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: curți construcții;

FOLOSINȚA ACTUALĂ CONSTRUCȚIE: extindere restaurant și acces sală billard P+E;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: vânzare-cumpărare teren;

UTILIZĂRI ADMISE: locuire colectivă; - spații de joacă pentru copii interioare și exterioare; - amenajări de spații verzi și promenadă pietonală cu
locuri de relaxare; - birouri, servicii și sedii ale unor instituții sau companii din domeniile științific, activități tehnice, proiectare, consultanță și
management, servicii profesionale ș.a.; - parcaje la sol, de nivel și subterane pentru autoturisme, motocicletă, moped și biciclete; - stații de
încărcare pentru vehiculele electrice; - spații comerciale de mici dimensiuni, cu servicii locale; - spații de alimentație publică; - spații de cazare
în regim turistic și servicii turistice; - galerii de artă și spații de expoziție și alte activități culturale; - echipamente tehnice exclusiv pentru
deservirea funcțiilor localizate în incinta ansamblului cu condiția ca funcționarea acestora să nu dăuneze activității principale de locuire prin
producerea de vibrații, zgomote, noxe, fum sau mirosuri; - spații de colectare și preselectare a deșeurilor cu o suprafață maximă de 50 mp
aferele unei funcții principale localizate pe aceeași parcelă. În cazul localizării acestora în incinta supraetajului separată de clădirea de locuit
acestea vor fi distanțate cu minim 6 metri față de fațada cu ferestre ale locuințelor. De asemenea, spațiile vor fi înprejmuite, iar înprejmirile
vor fi tratate astfel încât să se încadreze din punct de vedere vizual în estetica ansamblului nou construit.

UTILIZĂRI ADMISE cu condiționări: elemente de signalistică cu condiția obținerii autorizației din partea Comisiei de Estetică Urbană locală și a
acordului Administratorului ansamblului / Asociației de locatari.

UTILIZĂRI INTERZISE: categoriile de activități industriale, de producție sau depozitare; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de
alimentare carburanți; - echipamente de telecomunicații vizibile din stradă; - depozitare comercială en-gros, comerț en-gros; - orice alte activități
care generează noxe, vibrații, fum, miros sau zgomot.

3. REGIMUL TEHNIC:

• VÂNZAREA/CONCESIONAREA TERENULUI se va face cu respectarea următoarelor prevederi legale:

- Se vor respecta prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 8 Iulie 2019 privind CODUL ADMINISTRATIV;

- Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Art. 13 (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construcției, pot fi vândute,
concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a
teritoriului, aprobată potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

Art. 15 Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construcției se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de
redevanță stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează
de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastru, potrivit legii;

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură, cu avizul comunei al Ministerului Culturii și Cultelor
și al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, atunci când terenul se află în zona de protecție a acestora.

g) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și
Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Art. 15* (1) Atribuirea terenurilor în baza cererilor formulate potrivit Legii nr. 16/2003 privind sprijinul acordat titularilor pentru construirea unei
locuințe propriete personală, republicată, cu modificările ulterioare, are prioritate față de orice altă cerere de atribuire, concesionare, vânzare
ori închiriere.

- Regulamentul local de urbanism aferent UTR ZCM1 prevede:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafață, formă, dimensiuni): în vederea aplicării regulamentului prezentului PUZ, se consideră
construibile parcelele care îndeplinesc simultan următoarele condiții: deschiderea la stradă să fie de minim 25 metri și suprafața minimă de
1000 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P43+4R; - deschiderea la stradă să fie de minim 20 metri și suprafața minimă de

formarea prafului după evaporarea apei.
Se recomandă protejarea spațiilor vorzilor cu șanțuri de preluare a apelor pluviale și cu sisteme de irigare și drenare naturală a apelor naturale astfel încât să se reducă costurile de mentenanță.
ÎMPREJMUIRI: nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se dorește împrejmuirea funcțiunilor ecologice va avea înălțimi maxime de 1,60 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirilor, doar spre interiorul parcelor, cu un element vegetal de înălțimi similare. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire. Soluția de împrejmuire va fi aprobată de Comisia de Estetică Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Bala Mare, pentru conformarea cromatică, stilistică și a materialelor utilizate.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT): P.O.T. maxim 80 %; În cazul parcelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă încadrarea într-un POT maxim de 70%.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)
Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 26 metri și o suprafață minimă de 1000 mp, C.U.T. maxim admis este 1,5 ACD/mp. teren.
Pentru parcelele cu deschidere la stradă de minim 20 metri și o suprafață minimă de 800 mp, C.U.T. maxim admis este 1,5 ACD/mp. teren.
Pentru alte situații, CUT-ul maxim admis este cel aprobat prin PUG-ul Municipiului Bala Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 605/2016 și 837/2018.
Parcelor cu suprafața mai mare de 2000 mp li s-a permis o suplimentare a CUT cu 20%, până la CUT maxim 2,1 ACD/mp. teren.
În cazul parcelor de colț cu suprafața mai mare de 2000 mp situate la intersecția a cel puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului și deschidere la stradă de minim 14 metri se vor aplica doar indicatorii POT maxim 70% și Regim de înălțime P+4+5R, cu respectarea alineatului 7 al articolului 48 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AȘTERENT: 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. 6, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelor, 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 parcelor, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 178/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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 Bala 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/iniiator 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:

VANZARE-CUMPĂRARE TEREN

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 FIA) 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 98/61/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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie 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 emisie 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.

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

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

600 mp, pentru construcțiile propuse cu regim de înălțime P+2+3R/P+3; În cazul parcelelor care nu respectă condițiile de mai sus se vor aplica prevederile PUG aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 606/2015 și 637/2018.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR față de aliniament: În cazul parcelelor cu deschidere la străzile Minerilor și Victoriei, amplasarea construcțiilor se va realiza pe aliniament. Este permisă amplasarea retroasă față de aliniamentul existent al străzilor Minerilor sau Victoriei doar cu condiția realizării unui studiu de amplasament vizat de Comisia Tehnică de Arhitectură și Urbanism a Municipiului Bala Mare. În cazul parcelelor cu aliniament la alte străzi, nu se impune amplasarea pe aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 3 metri cu condiția asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 3 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, aceea distanță va fi considerată distanța minimă. Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 metri sau retragerea necesară asigurării necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare față de construcțiile de locuințe propuse sau din vecinătate, afectate de noile intervenții. În cazul în care este necesară o distanță mai mare de 5 metri pentru asigurarea necesarului de iluminare naturală conform reglementărilor în vigoare, aceea distanță va fi considerată distanța minimă. Sunt permise construcțiile realizate în regim izolat sau cuplat. În cazul construcțiilor amplasate pe limitele de proprietate este obligatorie obținerea acordului notarial al vecinilor față de care se realizează alipirea. Este permisă amplasarea cabinelor de portă și a rampelor de acces în parcare subterană la mai puțin de 3 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR unele față de altele pe aceeași parcelă: În cadrul parcelei, clădirile vor fi amplasate astfel încât să respecte condițiile de însorire și iluminare conform normelor de sănătate și igienă în vigoare. În același timp se recomandă valorificarea perspectivei asupra formațiunilor colinare dinspre nord.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURILE parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servituți legale înscrisă în Cartea Funciară. Intrările din parcurile subterane se vor proteja respectând normativul în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluiditate. Se va asigura un acces carosabil de minim 4 metri în zona de colectare a deșeurilor menajere, în afara circulației publice, pentru mașina de salubritate. Pentru accesurile pietonale în fronturile amplasate pe aliniament se vor realiza intrânduri în interiorul parcelei, iar eventualele trepte necesare accesării parterului sau casei scării se vor realiza în interiorul parcelei. Nu este permisă realizarea treptelor pe domeniul public.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: se va asigura în afara spațiilor publice atât pentru locuințe, cât și pentru funcțiunile de alimentație publică, birouri, servicii sau alte funcțiuni admise. Pentru staționarea în vederea colectării deșeurilor sau în vederea aprovizionării unităților comerciale sau de alimentație publică va fi prevăzută o zonă de parcare specială, în afara circulațiilor publice, pentru a nu incomoda traficul existent. Pentru funcțiunile conexe locuivilor vor fi prevăzute spații de parcare în conformitate cu regulamentele în vigoare. În interiorul parcelei / proprietății se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi sau trotuare pietonale.

- Necesarul de parcare va fi dimensionat conform H.G. 525/1996, Anexa nr. 5 - Parcaje - capitolul 6 și a Normativului NP 24-2022, pentru protecția parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ admisă a clădirilor: În cazul parcelelor cu deschidere la stradă de minim 25 metri și suprafață minimă de 1000 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+3+4R. Etajul 4 se va ridica obligatoriu atât față de aliniament, cât și față de limitele laterale ale parcelei. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m. Poate etajul al treilea este posibilă realizarea unui singur etaj cu înălțimea maximă de 4 metri retras față de planul fațadei de la stradă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea etajului retras fiind de 19 m. În cazul parcelelor cu deschidere la stradă de minim 20 metri și suprafață minimă de 600 mp regimul de înălțime maxim admis este D+P+2+3R sau D+P+3, în funcție de vecinătăți. Înălțimea maximă permisă, măsurată de la nivelul de călcare al străzii și până la cornișa etajului 3 sau placa superioară a etajului 3, în cazul construcțiilor terasate, fiind de 16 m. În cazul parcelelor de colț cu suprafață mai mare de 1000 mp situate la intersecția a doi puțin două artere de circulație principale la nivelul orașului, se acceptă realizarea unui regim de înălțime maxim P+4+5R. Este permisă realizarea unui parter comercial înalt. Sunt permise mansardarea și realizarea demisolurilor cu condiția respectării condițiilor referitoare la înălțime și a normelor în vigoare referitoare la clasificarea mansardei și a demisolului. În cadrul parcelelor care nu respectă condițiile de suprafață sau deschidere la stradă de mai sus se aplică regimul de înălțime aprobat prin PUG-ul Municipiului Bala Mare aprobat cu HCL 349/1999, prelungit prin HCL 606/2015 și 637/2018.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: fațadele spre stradă se vor trata ca fațade principale și nu sunt permise calcanele. Fațadele propuse către râul Săsar se vor trata ca fațade principale. Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pașile arhitecturale. Propunerile de conformare volumetrică și finisare a fațadelor se vor supune "Regulament local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Bala Mare". Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor satelit sau a altor instalații de orice natură. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor/teraselor pentru a nu fi vizibile de la nivelul trecătorului, în funcție special prevăzută în fațadă sau pe terasă. În cazul în care construcția are o învelișoară de acest tip. Este strict interzisă închiderea balcoanelor, alogilor sau a teraselor locuințelor colective în condițiile în care acestea nu au fost proiectate inițial în acest scop, pentru a nu degrada unitatea vizuală. Se recomandă montarea pe acoperișuri a unor sisteme care să nu permită formarea unor straturi înalte de zăpadă sau gheață pe timpul iernii pentru a reduce riscul scurgerii și căderii zăpezii și gheții. Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă strălucitoare din aluminiu.

În ceea ce privește construcțiile istorice se mențin reglementările impuse prin PUG aferente zonei CP - Zona centrală situată în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice: În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotoamontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetrică și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare; toate acestea vor fi ilustrate în relația cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 metri, și în zona de co-vizibilitate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate construcțiile vor fi racordate la utilitățile publice existente în zonă. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Colectarea apelor pluviale de pe învelișurile clădirilor și de pe fațade se va realiza prin sisteme conectate la rețeaua pluvială. Racordarea sistemelor de colectare a apelor pluviale de pe clădiri la sistemele de canalizare se va realiza în mod obligatoriu pe sub circulațiile pietonale pentru a evita formarea ghoji pe timpul iernii.

Se va evita pictarea apei produsă de aparatele de aer condiționat pe fațadă sau direct pe sol. Este interzisă scurgerea apelor pluviale de pe învelișoară direct pe domeniul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: în cazul locuințelor colective, se va asigura un minim de spațiu verde conform prevederilor HG 525/1996 - 2mp/cap de locuitor. Pentru educație se va respecta un minim de 15% de spațiu verde din suprafața parcelei, pentru locuințele individuale și imobilele monument istoric, un minim de 30%, în cazul cultelor minimul este de 50% de spațiu verde din suprafața parcelei și minim 10% din suprafața parcelei să fie spațiu verde în cazul altor funcțiuni decât cele menționate anterior.

Se recomandă realizarea de spații verzi compacte, pentru o întreținere mai facilă și utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Bala Mare pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametru de 1,2 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de înalte metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină. Nivelul solului spațiilor verzi se va proteja sub nivelul finit al spațiului mineralizat cu care este adiacent sau într-o manieră astfel încât să fie evitată scurgerea apelor meteorice cu pământ pe acestea

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:

Hotărâra de Consiliu Local privind vânzarea-cumpărarea terenului.

d.2) avize și acorduri privind:

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

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

.....

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

.....

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

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

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

PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

L.S.
Semnat: Dăncuș Ioan-Doru
Data și ora semnării: 19-11-2025 10:49:21

SECRETAR GENERAL,
Gligan Vasile Camellu

Gligan
Vasile-
Camellu
Digitally signed
by Gligan Vasile-
Camellu
Date: 2025.11.19
10:39:14 +02'00'

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

Morth
Izabella-
Mihaela
Digitally signed
by Morth
Izabella-Mihaela
Date: 2025.11.19
10:38:08 +02'00'

Achitat taxa de 18,00 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 289721842831 din 2025-11-08 16:44:12 valoare 18,00
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/prin poștă la data de

Întocmit,
Dragan Georgeta
Dragan Georgeta-
Claudia

Digitally signed by
Dragan Georgeta-Claudia
Date: 2025.11.19 10:36:26
+02'00'

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,
Gligan Vasile Camellu

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

Întocmit,

.....



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRÂREA NR. 29/2026

privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de billard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
JOI 29 IANUARIE 2026

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Viceprimarul Municipiului Baia Mare Pirvu Ionuț Răș, înregistrat cu nr. 41/2026;
- Referatul de aprobare al Viceprimarului Municipiului Baia Mare Pirvu Ionuț Răș, înregistrat cu nr. 41/2026;
- Raportul de specialitate nr.135/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață de 259 mp, aferent extindere restaurant și acces sală de billard, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, înscris în C.F. nr. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta;
- Adresa domnului Crișan Mircea, în calitate de administrator al S.C. RC COMRES S.R.L., înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 67643/19.12.2025;
- Extrasul de carte funciară nr. 122663 Baia Mare;
- Extrasul de carte funciară nr. 130786 Baia Mare;
- Certificatul de Urbanism nr. 1677/19.11.2025;
- Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010;
- Actul adițional nr. 1/406/1a/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010;
- Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010;
- Actul adițional nr. 1/406/1b/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010;
- Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017;
- Actul adițional nr. 1/406/2a/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017;
- Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017;
- Actul adițional nr. 1/406/2b/09.10.2020 la Contractul de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017;
- Autorizația de Construire nr. 566/23.11.2010;
- Procesul Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construire nr. 102/04.06.2014;
- Certificatul de atestare fiscală nr. 2700/19.12.2025;

Având în vedere:

- art. 129 alin (2) lit. a), 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 - Anexă nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață de 259 mp, identificat prin C.F. nr. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.
- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 259 mp, identificat prin C.F. nr. 122663 Baia Mare, nr. cadastral 122663, situat în Baia Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acesta.
- Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărător, în cazul în care se aprobă vânzarea.
- Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Patrimoniu.
- Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Instituția Prefectului Județului Maramureș
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Direcția Urbanism Arhitect Șef;
 - Direcția Patrimoniu - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dl. Crișan Mircea, str. Clăcăriei, nr. 26, Baia Mare, jud. Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Bentea Marcel Răzvan
Președinte de ședință

Contrasemnat pentru legalitate
Jur. Vasile-Camelii Gilgar
Secretar General al Municipiului Baia Mare

Total consilieri	23
Prezenți	19
Pentru	19
Împotriva	-
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 Bala Mare, în suprafață de 259 mp, aferent extinderii restaurant și acces sală de biliard, situat în Bala Mare, str. Victoriei, nr. 5, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acesta.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Bala Mare cu nr. 87643/19.12.2025, domnii Crișan Miroș, în calitate de administrator al S.C. RC COMRES S.R.L., solicită cumpărarea terenului în suprafață de 259 mp, aferent extinderii restaurant și acces sală de biliard, situat în Bala Mare, str. Victoriei, nr. 5.

Conform C.F. nr. 122663 Bala Mare, terenul în suprafață de 259 mp, aferent extinderii restaurant și acces sală de biliard, situat în Bala Mare, str. Victoriei, nr. 5A, este proprietate privată a Municipiului Bala Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este înălțată construcția identificată prin nr. cadastral 122663-C1, având suprafața construită la sol de 245 mp, suprafața construită desfășurată 490 mp, extindere restaurant și acces sală de biliard, P+E, proprietatea S.C. RC COMRES S.R.L. Construcția a fost executată în baza Autorizației de Construire nr. 566/23.11.2010 – executarea lucrărilor de construcție pentru extindere restaurant și acces sală de biliard. Lucrările de construire au fost recepționate în baza Procesului Verbal de Recepție la terminarea lucrărilor de construcție nr. 102/04.06.2014.

Certificatul de Urbanism nr. 16777/19.11.2025 poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare/cumpărare teren aferent extinderii.

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul care face obiectul vânzării, este terenul în suprafață de 259 mp, aferent extinderii restaurant și acces sală de biliard, situat în Bala Mare, str. Victoriei, nr. 5, concesionat în baza Contractului de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010, a Contractului de concesiune nr. 406/1b/14.01.2010, a Contractului de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 și a Contractului de concesiune nr. 406/2b/08.09.2017.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

- prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care precizează că terenurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul unei vânzări „*Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietate privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, construcții 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 Bala Mare, afectate de supraedificată 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 locuitorilor,

- prevederile art. 586 din Codul Civil republicat, care definesc noțiunea de bună-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 născut din înscrisuri în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezultă din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său.

(2) Cu toate acestea, nu poate invoca buna-credință cel care construiește 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 acesteia.”

- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Bala 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 60 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 1 Centrală - Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de 142.450 lei aproximativ 27.970,31 EURO (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 lei/EURO).

3.3. Conform contractelor de concesiune, până la data de 13.01.2059, când se încheie contractele de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010 și nr. 406/1b/14.01.2010, respectiv până la data de 07.09.2059, când se încheie contractele de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 și nr. 406/2b/08.09.2017, s-ar încasa o redevență totală de 1.049.365,15 lei, aproximativ 206.044,72 EURO (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 lei/EURO).

3.4. Conform fișelor mijloacelor fixe, terenul situat pe str. Victoriei, nr. 5, identificat prin C.F. nr. 122663 Bala Mare, nr. cadastral 122663, în suprafață de 259 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea totală de inventar de 129.600 lei.

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

3.6. 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 15.540 EURO plus TVA, respectiv 60 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 13.01.2059, când se încheie contractele de concesiune nr. 406/1a/14.01.2010 și nr. 406/1b/14.01.2010, respectiv până la data de 07.09.2059, când se încheie contractele de concesiune nr. 406/2a/08.09.2017 și nr. 406/2b/08.09.2017, s-ar încasa o redevență totală de 1.049.365,15 lei, aproximativ 206.044,72 EURO (la cursul BNR din data de 20.01.2026 de 5.0929 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:

- 30.01.2026 – aprobare Studiu de oportunitate;
- 27.02.2026 – întocmire Raport de evaluare;
- 31.03.2026 – aprobarea vânzării;
- 30.04.2026 – încheiere contract vânzare-cumpărare.

Erica Cozma
Director Executiv
Direcția Patrimoniul

Fehér Anca Maria
Șef Serviciul Patrimoniul

Întocmit,
Pescaru Anca
Inspector superior

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0720.043.141 / 0730.011.935

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

NB 11334-3/27.11.2025
Decizia 229/16.12.2025

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR JUDEȚUL MARAMUREȘ



**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ / JUD.
MARAMUREȘ**

Valabilitate: începând cu 01.01.2026

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Maramureș și este destinat utilizării începând cu 01.01.2026 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Maramureș.

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0720.043.141 / 0730.011.935
Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

STUDIU DE PIAȚĂ
(sinteză)

1. Beneficiar	CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ / JUD. MARAMUREȘ
2. Executant	NAPOCA BUSINESS SRL
3. Obiectul studiului de piață	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Maramureș
4. Utilizarea desemnată / Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime recente de pe piața imobiliară a județului Maramureș și este destinat utilizării începând cu 01.01.2026 de către Notarii Publici, pentru stabilirea taxelor, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Maramureș.
5. Baza de elaborarea a studiului de piață	Contractul de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant
6. Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață	♦ potrivit art.111 alin. (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal "camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experți evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F."; ♦ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) valorile / prețurile minime (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate (în anul 2025) pe piața imobiliară și selectate din sursele de informații disponibile; ♦ piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale; ♦ studiul de piață a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice): ○ cercetare de piață, respectiv identificarea, culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor / valorilor minime de tranzacționare / ofertare (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice) consemnate în anul 2025 pe piața imobiliară (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică); ○ prelucrarea și centralizarea datelor obținute (pe localități și pe zone

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63
0720.043.141 / 0730.011.935

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	imobiliare delimitate), cu aplicarea atât a unor tehnici specifice de extrapolare, interpolare și analiză statistică a datelor, cât și prin tehnici / abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare.
7. Perioada elaborării studiului de piață	Noiembrie - Decembrie 2025
8. Perioada de valabilitate a studiului de piață	Valabil începând cu 01.01.2026, după aprobarea de către Beneficiar.
9. Rezultatele studiului de piață	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente zonelor imobiliare ale județului Maramureș, delimitate pe baza elementelor convenite cu Beneficiarul, conform cerințelor acestuia.

ing. Alexandru Gliga
Manager General
NAPOCA BUSINESS SRL
www.napocabusiness.ro



INDEX STRĂZI BAJA MARE

Note:

1. Localizarea unei proprietăți imobiliare în zonele valorice imobiliare (care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală) din centralizator se va face orientativ și în funcție de poziționarea acestora din cadrul indexului de străzi.

2. Pentru proprietățile imobiliare amplasate pe străzile nou înființate, cele care se vor înființa sau pentru cele care nu sunt cuprinse în index, încadrarea în zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
1	p-ja	1 Iunie	1	11 Iunie
2	str.	1 Mai	1	
3	str.	13 Decembrie	3	
4	str.	13 Septembrie	3	Al. Fadeev
5	str.	16 Februarie	3	
6	str.	22 Decembrie	1	Scântei
7	str.	8 Martie	3	
8	str.	9 Mai	1	
9	str.	Afinel	3	
10	str.	Agriculturii	1	
11	str.	Agrișelor	3	
12	str.	Alba Iulia	3	Muncitorilor
13	str.	Alexandru Odobescu	2	
14	p-ja	Alexiu Pocol	1	P-ja Piața Arhiepiscopul Iustinian (piața din fața Primăriei)
15	str.	Alunului	3	
16	str.	Amurgului	3	
17	str.	Ana Ipătescu	1	
18	str.	Andrei Mureșan	1	
19	str.	Anton Pann	3	
20	str.	Arenel	3	
21	str.	Argeșului	1	
22	str.	Arieșului	3	
23	str.	Arinului	3	
24	str.	Armoniei	1	Gh. Șincal
25	str.	Arțanului	3	
26	str.	Asieților	3	
27	str.	Aurel Vlaicu	3	
28	str.	Aurora	2	
29	str.	Avântului	3	
30	str.	Aviatorilor	1	
31	str.	Avram Iancu	1	
32	str.	Azaleelor	3	
33	str.	Băii	1	
34	str.	Baladei	Ferneziu	
35	str.	Banatului	3	
36	str.	Banului	3	
37	str.	Barajului	3	
38	str.	Barbu Ștefănescu Delavrancea	2	
39	str.	Bazaltului	3	Coratului
40	str.	Berânel	3	
41	str.	Bernard Shaw	2	
42	str.	Berzel	3	
43	str.	Bildari	Bildari	
44	str.	Bobâlna	2	
45	str.	Bodî	3	
46	str.	Bogdan Vodă	3	
47	str.	Borzag	3	
48	str.	Brădușelor	3	
49	str.	Brăzilor	Firza	
50	str.	Bucovinei	3	
51	bd.	București - de la Pasaj C.F.R. spre ieșire	3	nr. poștale de la 35A - , respectiv de la 42 -
52	bd.	București - între bd. Republicii și Pasaj C.F.R.	2	nr. poștale de la 25 - 35, respectiv de la 24 - 40
53	bd.	București - între str. Culturii și bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 23, respectiv de la 2 - 22
54	str.	Bușorului	3	
55	str.	Busuioacului	3	
56	str.	Cașilor	3	
57	str.	Cămpiei	3	
58	str.	Câmpul lui Traian	Ferneziu	
59	str.	Câmpul Tineretului	1	
60	str.	Căprioarei	3	
61	str.	Cărușilor	3	
62	alee	Carierei	3	Aleea Minerilor
63	str.	Carpați	1	
64	str.	Castanilor	3	
65	str.	Ceahlăului	1	
66	str.	Cehov A.P.	2	
67	str.	Cerbului	3	Topitorilor
68	str.	Cetății	1	
69	str.	Chioarului	3	Vrancei II
70	str.	Ciocârtiei - de la strada Trandafir	3	
71	str.	Ciocârtiei - până la strada Trandafir	2	
72	str.	Ciprian Porumbescu	2	
73	str.	Cireșelor	3	
74	str.	Cloșca	1	
75	str.	Codrului	3	
76	str.	Colinei	3	
77	str.	Colonia Topitorilor	3	
78	top.	Colțâu	3	
79	str.	Constantin Brâncoveanu	3	Cartierul Mihai Viteaz
80	str.	Constantin Brâncuși	2	Zona Han D. Flori
81	str.	Corbului	3	
82	str.	Corcodușului	3	
83	str.	Cosășilor	3	
84	str.	Cosmonauților	2	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHIE / DELIMITARE
361	str.	Trunătorilor	3	
362	str.	Tudor Vladimirescu	2	
363	str.	Turbinei	1	
364	str.	Turmului	2	
365	str.	Ulmului	3	
366	bd.	Unirii - de la bd. Independenței până la bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 17, respectiv de la 2 - 26
367	bd.	Unirii - de la bd. Republicii până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. poștale de la 19 - 21, respectiv de la 30 - 34
368	bd.	Unirii - de la str. Vasile Alecsandri spre ieșire	3	nr. poștale de la 23 -, respectiv de la 36 -
369	str.	Universității - de la str. Izvoare până la str. Luminiiului	2	nr. poștale de la 1 - 23 A, respectiv de la 2 - 36
370	str.	Universității - de la str. Luminiiului până la str. Târgului	3	nr. poștale de la 25 -, respectiv de la 38 -
371	alee	Uranus	3	
372	str.	Uzinei	3	
373	str.	Vagonelariilor	3	
374	str.	Valea Borcutului	3	nr. poștale de la 1 - 121, respectiv de la 2 - 176
375	str.	Valea Borcutului	Valea Borcutului	nr. poștale de la 123 -, respectiv de la 178 -
376	str.	Valea Carbutului	3	
377	str.	Valea Glodilor	Femeziu	
378	str.	Valea Neagră	Valea Neagră	
379	str.	Valea Oșenilor	Firiza	
380	str.	Valea Roșie - de la str. Giuseppe Garibaldi spre ieșire	3	nr. poștale de la 85 -, respectiv de la 38 -
381	str.	Valea Roșie - de la str. Victoriei până la str. Giuseppe Garibaldi	2	nr. poștale de la 1 - 83, respectiv de la 2 - 36
382	str.	Valea Stejarului	3	
383	str.	Valea Tinei	3	
384	str.	Valea Vălenilor	Firiza	
385	str.	Vălini	Firiza	
386	str.	Vasile Alecsandri - între bd. Republicii și bd. Unirii	3	nr. poștale de la 81 -, respectiv de la 72 -
387	str.	Vasile Alecsandri - între str. Izvoare și str. Progresului	1	nr. poștale de la 1 - 23, respectiv de la 2 - 22
388	str.	Vasile Alecsandri - între str. Progresului și bd. Republicii	2	nr. poștale de la 25 - 79, respectiv de la 24 - 70
389	str.	Vasile Lucaci - de la str. Electrolizei spre ieșire	3	nr. poștale de la 107 -, respectiv de la 124 -
390	str.	Vasile Lucaci - de la str. Industriei până la str. Electrolizei	2	nr. poștale de la 61 - 105, respectiv de la 52 - 122
391	str.	Vasile Lucaci - între piața Libertății și str. Industriei	1	nr. poștale 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. poștale de la 59 - 71, respectiv de la 104 - 132
394	str.	Victoriei - de la str. Podul Viilor până la str. Dimitrie Cantemir	1	nr. poștale de la 1 - 57, respectiv de la 2 - 102
395	str.	Victoriei - de la str. Victor Babeș spre ieșire	3	nr. poștale de la 73 -, respectiv de la 134 -
396	str.	Viilor	3	
397	p-ța	Vitorului	2	
398	str.	Vlad Tepeș	3	
399	str.	Vrancei	3	
400	str.	Walter Friedrich	1	Luminiiului
401	alee	Zămbilei	3	
402	str.	Zăfriei	3	
403	str.	Zmeurei	3	