

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN – 3.719 MP

Locatia: Baia Mare, str. Lacului – cartier Firiza, jud.Maramures

Proprietar : Mun. Baia Mare

Destinatar/Beneficiar: ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA A MUN. BAI A MARE

Data: 11 noiembrie 2017

- Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului –

- **NOIEMBRIE** -

1 Partea I - INTRODUCERE

Către:

ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA
Mun. Baia Mare – Serv. Patrimoniu
Data: 11 Noiembrie 2017

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul Pantis Marius Mircea a inspectat în teren și realizat evaluarea următoarei proprietăți: „TEREN INTRAVILAN LIBER – 3.719 MP“, situat în Baia Mare – cartier Firiza, str. Lacului, jud. Maramures – cf. documentației cadastrale anexate.

Proprietatea este amplasată într-o zonă periferică a municipiului Baia Mare – cartierul Firiza, o zonă rezidențială cu proprietăți individuale de tip case de locuit, în vecinătatea lacului de acumulare Firiza (în partea de nord-est a acestuia).

Conform documentației puse la dispoziție (Hotărârea nr. 306/2017 emisă de Consiliul Local al mun. Baia Mare, planurile de amplasament și delimitare întocmite de ing. Talos Ovidiu-Dumitru – persoana autorizată de Ministerul Administrației Publice și certificatul de urbanism nr. 481/10.04.2017 emis de Primăria mun. Baia Mare), terenul evaluat se compune din 15 parcele de teren, fiecare făcând parte din tot atâtea numere cadastrale distincte, după cum urmează:

1. C.F nr. 104026-Baia Mare – 97 mp din nr. cad. 104026 în suprafața totală de 1.000 mp
2. C.F nr. 107884-Baia Mare – 98 mp din nr. cad. 107884 în suprafața totală de 1.000 mp
3. C.F nr. 107885-Baia Mare – 98 mp din nr. cad. 107885 în suprafața totală de 1.000 mp
4. C.F nr. 104028-Baia Mare – 92 mp din nr. cad. 104028 în suprafața totală de 979 mp
5. C.F nr. 107767-Baia Mare – 130 mp din nr. cad. 107767 în suprafața totală de 735 mp
6. C.F nr. 107768-Baia Mare – 58 mp din nr. cad. 107768 în suprafața totală de 254 mp
7. C.F nr. 107769-Baia Mare – 58 mp din nr. cad. 107769 în suprafața totală de 253 mp
8. C.F nr. 107770-Baia Mare – 57 mp din nr. cad. 107770 în suprafața totală de 254 mp
9. C.F nr. 104030-Baia Mare – 178 mp din nr. cad. 104030 în suprafața totală de 608 mp
10. C.F nr. 104031-Baia Mare – 174 mp din nr. cad. 104031 în suprafața totală de 406 mp
11. C.F nr. 101792-Baia Mare – 7 mp din nr. cad. 101792 în suprafața totală de 1.020 mp
12. C.F nr. 105226-Baia Mare – 766 mp din nr-le topo 840/2/1, 840/2/3 și 841/2 în suprafața totală de 25.535 mp

TOTAL 1: 1.813 MP

1. C.F nr. 116648-Baia Mare – 457 mp din nr. cad. 116648 în suprafața totală de 2.388 mp
2. C.F nr. 612-Firiza – 33 mp din nr. topo 678/1 în suprafața totală de 1.665 mp
3. C.F (FARA DATE) – 1.416 mp din suprafața totală de 1.416 mp

TOTAL 2: 1.906 MP

Loturile de teren mentionate mai sus si identificate conform documentatiei cadastrale mentionate, sunt alaturate, in prezent fac parte din strada Lacului, fiind amplasate in imediata vecinatate a raului Firiza (pe latura estica sau malul stang, luand in considerare sensul de curgere).

Utilitățile existente la limita amplasamentului sunt: rețeaua de curent electric.

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a acestei proprietăți imobiliare, in vederea exproprierii.

Data de referință a evaluării este 11 noiembrie 2017. Cursul de schimb considerat este de 4,6390 LEI/1EUR .

Inspecția proprietății a fost realizată de către Marius Pantis în data de 11.11.2017. Evaluatorul nu are niciun interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

În estimările realizate, evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2017:

SEV 100 - Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 – Implementare
SEV 103 – Raportare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietății anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

$V_p = 155.000 \text{ LEI (echivalent a } 33.471 \text{ EUR) – } 9 \text{ EUR/mp}$

Valoarea totala de mai sus se repartizeaza fiecărei parcele, proportional cu suprafata acesteia, astfel:

1. C.F nr. 104026-Baia Mare – 97 mp: 9 EUR/mp x 97 mp = 873 EUR
2. C.F nr. 107884-Baia Mare – 98 mp: 9 EUR/mp x 98 mp = 882 EUR
3. C.F nr. 107885-Baia Mare – 98 mp: 9 EUR/mp x 98 mp = 882 EUR
4. C.F nr. 104028-Baia Mare – 92 mp: 9 EUR/mp x 92 mp = 828 EUR
5. C.F nr. 107767-Baia Mare – 130 mp: 9 EUR/mp x 130 mp = 1.170 EUR
6. C.F nr. 107768-Baia Mare – 58 mp: 9 EUR/mp x 58 mp = 522 EUR
7. C.F nr. 107769-Baia Mare – 58 mp: 9 EUR/mp x 58 mp = 522 mp
8. C.F nr. 107770-Baia Mare – 57 mp: 9 EUR/mp x 57 mp = 513 mp
9. C.F nr. 104030-Baia Mare – 178 mp: 9 EUR/mp x 178 mp = 1.602 mp
10. C.F nr. 104031-Baia Mare – 174 mp: 9 EUR/mp x 174 mp = 1.566 EUR
11. C.F nr. 101792-Baia Mare – 7 mp: 9 EUR/mp x 7 mp = 63 EUR
12. C.F nr. 105226-Baia Mare – 766 mp: 9 EUR/mp x 766 mp = 6.894 EUR
13. C.F nr. 116648-Baia Mare – 457 mp: 9 EUR/mp x 457 mp = 4.113 EUR
14. C.F nr. 612-Firiza – 33 mp: 9 EUR/mp x 33 mp = 297 EUR
15. C.F (FARA DATE) – 1.416 mp: 9 EUR/mp x 1.416 mp = 12.744 EUR

- ✓ Valoarea nu este influențată de TVA, la baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor, ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR Editia 2017.

Marius Pantis – evaluator autorizat EPI, EBM
Membbru titular ANEVAR

CUPRINS

1	PARTEA I - INTRODUCERE	2
1.1.	CERTIFICAREA VALORII	6
2	PARTEA II-A – PREMISELE EVALUĂRII	7
2.1.	MISIUNEA DE EVALUARE	7
2.2.	DATA EVALUĂRII	8
2.3.	DATA INSPECȚIEI	8
2.4.	MONEDA RAPORTULUI	8
2.5.	INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	8
2.6.	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	9
2.7.	CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
2.8.	IPOTEZE GENERALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	10
3	PARTEA A III -A – PREZENTAREA DATELOR	12
3.1.	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.	12
3.2.	SITUAȚIA JURIDICĂ	10
3.3.	AMPLASAREA TERENULUI	13
3.4.	ACCESUL	13
3.5.	UTILITĂȚI	13
3.6.	TOPOGRAFIE	13
3.7.	VECINĂȚĂȚI	13
3.8.	REGIMUL JURIDIC , ECONOMIC ȘI TEHNIC	13
3.9.	RESTRICȚII DE UTILIZARE	14
3.10.	DATE DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	14
4	PARTEA A IV -A – ANALIZA DATELOR	15
4.1.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	15
4.2.	EVALUAREA TERENULUI	15
4.3.	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI	17
5.	PARTEA V - ANEXE	18
5.1.	FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII. LOCALIZARE	19
5.2.	EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIAȚA IMOBILIARA	22
5.3.	DOCUMENTE ALE PROPRIETATII	23

1.1. CERTIFICAREA VALORII

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2017 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Am respectat codul deontologic al ANEVAR;
- Proprietatea a fost inspectată personal de către Marius Pantis în data de 11.11.2017 (neinsotit);
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane înafara evaluatorilor care semnează mai jos;

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată o asigurare de răspundere profesională valabilă pe anul 2017.

Marius Pantis – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

2 Partea II-a – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Misiunea de evaluare

Subiectul evaluării: proprietatea imobiliară „TEREN INTRAVILAN“ situata în Baia Mare, str. Lacului – cartier Firiza, jud. Maramures.

Conform documentatiei puse la dispozitie, proprietatea imobiliară analizată consta dintr-un teren in suprafata totala de 3.719 mp (compus din 15 parcele distincte dar alaturate). Potrivit HCL nr. 306/2017 si documentatiei cadastrale anexate in copie prezentului raport (parte integranta a acestuia), proprietari pe teren sunt persoane fizice, dar s-a aprobat intocmirea documentatiei cadastrale in vederea declansarii procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica.

Scopul evaluării: estimarea „valorii de piață” a proprietății descrise anterior.

Drepturi de proprietate:

S-a evaluat întreg dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare mentionate. Evaluatorul a avut la dispozitie Hotararea nr. 306/2017 emisa de Consiliul Local al mun. Baia Mare, planurile de amplasament si delimitare intocmite de ing. Talos Ovidiu-Dumitru – persoana autorizata de Ministerul Administratiei Publice si certificatul de urbanism nr. 481/10.04.2017 emis de Primaria mun. Baia Mare (documente anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia).

Standarde de evaluare de evaluare a bunurilor ANEVAR Ed. 2017:

SEV 100 – Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 – Implementare
SEV 103 – Raportare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
SEV 400 - Verificarea evaluărilor

Definiția valorii: VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100 – Cadrul general
"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Sfera evaluării: este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare. Evaluatorul a analizat piața specifică dar aceasta este puțin activă în zona respectivă.

Informațiile utilizate în abordarea prin piața au un caracter orientativ și au fost ajustate semnificativ în cazul majorității criteriilor de comparație, având în vedere particularitățile terenului evaluat (compus din loturi cu suprafețe mici, front la strada limitat și adâncime ne semnificativă - NECONSTRUIBIL).

Client / Destinatar / Beneficiar: **ADMINISTRATIA PUBLICA LOCALA**
Mun. Baia Mare – Serv. Patrimoniu

2.2. Data evaluării

Data de referință a evaluării este 11.11.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în I-a parte a lunii noiembrie 2017.

2.3. Data inspecției

Inspeția proprietății a fost realizată de către Marius Pantis în data de 11.11.2017, neînsoțit. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza adresei postale (strada Lacului) și a documentelor puse la dispoziție de către client, prin d-nul ing. Paul Pacurar – inspector superior.

2.4. Moneda raportului

Valoarea este exprimată în EUR și LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul de schimb considerat este de 4,6390 LEI/1EUR.

2.5. Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren, docum. cadastrala (planuri de amplasament si delimitare – documente anexate prezentului raport de evaluare si considerate parte integranta a acestuia)
- Documente care atestă regimul juridic si economic al proprietății supuse evaluării (certificatul de urbanism)
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al terenului
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul:

- Date privind piața imobiliară locală
- Baza de date a evaluatorului
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile specializate;
- Ziare locale;
- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2017
- Bibliografie de specialitate.

2.6. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor si documentelor furnizate de către reprezentantul clientului – d-nul ing. Pacurar Paul, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului mentionat anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

2.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze și ipoteze speciale:

- Evaluatorul a identificat proprietatea neînsoțită; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții înafara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;

- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, înafara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate și a modalității de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ; aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

Ipoteze speciale:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar; acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;
- Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca terenul este liber;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății; dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (docum. cadastrala); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, înafara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

3 Partea a III -a – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății.

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și realizat evaluarea următoarei proprietăți: „TEREN INTRAVILAN LIBER IN SUPRAFATA DE 3.719 MP” situat în Baia Mare – cartier Firiza, str. Lacului, jud. Maramures.

3.2. Situația juridică

Conform documentatiei cadastrale si certificatului de urbanism, terenul va trece in proprietatea mun. Baia Mare (s-a declansat procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publica).

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

3.3. Amplasarea terenului

Proprietatea este amplasată în municipiul Baia Mare, cartierul Firiza, o zonă rezidențială periferică, la cca. 15 km distanță de centrul municipiului.

3.4. Accesul

Accesul se realizează direct din strada (parcelele din care se compune suprafața totală fac parte în prezent din strada Lacului).

3.5. Utilități

Utilitățile existente la limita amplasamentului sunt: curent electric.
Exproprierea se face în vederea modernizării zonei și introducerii de utilități (apa-canalizare).

3.6. Topografie

Terenul are o **formă** neregulată, alungită (compus din 15 parcele înguste situate de-a lungul străzii Lacului) și o topografie **plana**, fără impedimente de relief care ar putea afecta integritatea acestuia sau ar impune restricții de construire.

3.7. Vecinătăți

N: case de locuit
S: lacul de acumulare Firiza
V: case de locuit și raul Firiza
E: case de locuit

3.8. Regimul juridic, economic și tehnic

Potrivit certificatului de urbanism nr. 1627/06.11.2017 emis de Primăria mun. Baia Mare, terenul evaluat are următoarele caracteristici:

- **Regim juridic:** teren situat în intravilanul mun. Baia Mare, în procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică (cf. Hotărârile Cons. Local nr. 306/2017);
- **Regim economic:** destinația stabilită prin P.U.G: parțial V4 – spații verzi pt. protecția cursurilor de apă și spații umede, parțial L2 – subzonă locuințelor individuale;

- **Regimul tehnic:** conform planului de situatie privind coridorul de expropriere aferent strazii Lacului din mun. Baia Mare, intocmit de ing. topo Talos Ovidiu-Dumitru, terenul evaluat este situat partial in V4 si partial in L2;

3.9. Restricții de utilizare

Conform prevederilor din certificatul de urbanism nr. 1627/06.11.2017.

3.10. Date despre piața imobiliară specifică

- Studiu de vandabilitate (Analiza pieței imobiliare)

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip teren liber, situată într-o zonă periferică a mun. Baia Mare (cartier Firiza) de tip rezidențial.

Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și având aceeași destinație.

- Analiza cererii

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară. Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, în principal datorită încetirii ritmului de investire. Scăderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere, chiar dacă mai redusă. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției.

Zona este una periferică, rezidențială dar potrivită și pentru case de vacanță. Având în vedere caracteristicile terenului (suprafața, forma, adâncime), acesta nu este potrivit pentru construcții (va fi utilizat pentru introducerea unor utilități – apă-canalizare).

- Analiza ofertei competitive

Oferta pentru terenuri diferă mult în funcție de amplasare, vecinătăți, suprafețe, front la drum sistematizat superior, acces, utilități.

În anexele raportului de evaluare am prezentat informații privind preturi de ofertă-tranzacționare ale unor terenuri în zonă.

- Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind în general mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus.

În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

4 Partea a IV -a – ANALIZA DATELOR

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este data în cazul nostru de prevederile certificatului de urbanism: expropriere teren aferent strazii Lacului, în vederea extinderii și modernizării sistemelor de apă și canalizare menajeră.

4.2. Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Grila de calcul este următoarea:

Raport de Evaluare "TEREN INTRAVILAN ", Baia Mare, str. Lacului – cart. Firiza, jud.Maramures

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		6,00	14,00	11,00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere		-15%	-15%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		-0,9	-2,1	-1,7
		5,10	11,90	9,35
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
		5,10	11,90	9,35
Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare (Euro / mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		5,10	11,90	9,35
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
ajustare (Euro / mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		5,10	11,90	9,35
Cheltuieli efectuate imediat după cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
ajustare (Euro / mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		5,10	11,90	9,35
Condiții de piață	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		5,10	11,90	9,35
Localizare	Baia Mare - Firiza, str. Lacului	Firiza - zona "Vidra"	Firiza, str. Pandurilor	Firiza, zona linistita, mediana
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		20%	0%	0%
		1	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		6,12	11,90	9,35
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	3.719	2.500	1.200	3.000
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-7%	-15%	-4%
Preț ajustat (Euro / mp)		-0,45	-2	-0,4
		5,67	10,10	8,95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	energie electrica	fara	energie electrica	energie electrica
Corectie				
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		3,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		8,67	10,10	8,95
Deschidere (ml)	n/a	n/a	n/a	n/a
Raport laturi				
ajustare pentru raport laturi (Euro / mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		8,67	10,10	8,95
Stare teren	liber	similar	similar	similar
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		8,67	10,10	8,95
Acces teren	drum public, amenajat	mai nefavorabil	similar	similar
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		10,0%	0,0%	0,0%
		0,87	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		9,54	10,10	8,95
Zonare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		9,54	10,10	8,95
ajustare totală netă		3,54	-3,90	-2,05
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		58,99%	-27,85%	-18,67%
ajustare totală brută		5,33	1,80	0,40
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		88,91%	12,85%	3,67%
Preț ajustat (Euro / mp)	9	9,54	10,10	8,95

Suprafata teren intravilan =	3.719,00		
Curs Euro=	4,6390		
(ce nu se poate valorifica separat in mod normal)	33.471	euro	
Valoare teren intravilan =	155.000	lei	
Explicatii ajustari :			
NOTA: Aceasta ajustare a comparabilelor (-15%) nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).			
Localizare: s-a ajustat pozitiv (20%) comparabila A pt. un amplasament mai nefav.			
Caracteristici fizice: piata recunoaste in general un pret unitar mai mare in cazul suprafetelor mai mici; am aplicat ajustari pozitive sau negative in cazul tuturor comparabilelor utilizate estimand un procent de 3% pt. fiecare 500 mp diferenta			
Utilitati: am estimat o ajustare pozitiva de 3 EUR/mp in cazul comparabilei A pt. distanta mai mare fata de retea de curent electric			
Raport laturi: nu s-au aplicat ajustari, neavand informatii certe privind deschiderea la drum, raportul laturilor etc			
Stare teren: nu au fost necesare ajustari, toate terenurile sunt construibile, fara restrictii.			
Acces teren: am aplicat o ajustare pozitiva de 10% comparabilei A pt. acces din drum neamenajat			
Zonare: nu au fost necesare ajustari			

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind valoarea corectată a terenului comparabilei C, deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai puține ajustări (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este:

$$V_p = 155.000 \text{ LEI echivalent a } 33.471 \text{ EUR,}$$

$$\text{pt. } 1 \text{ EUR} = 4,6390 \text{ lei (} 9 \text{ EUR/mp)}$$

4.2.2 Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport, a fost obținută următoarea valoare:

$$\text{Abordarea prin piață} \quad V_{\text{comp}} = 155.000 \text{ LEI (} 33.471 \text{ EUR)}$$

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

V_p = 155.000 LEI (echivalent a 33.471 EUR) – 9 EUR/mp

- ✓ Valoarea nu este influențată de TVA, la baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor, ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă, valoarea este o predicție;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5. PARTEA V - ANEXE

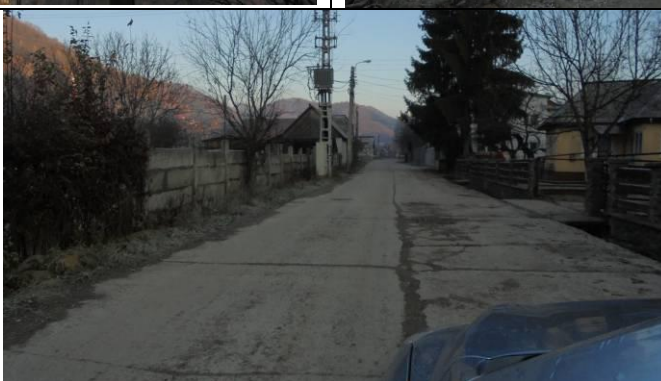
5.1 Fotografii ale proprietății

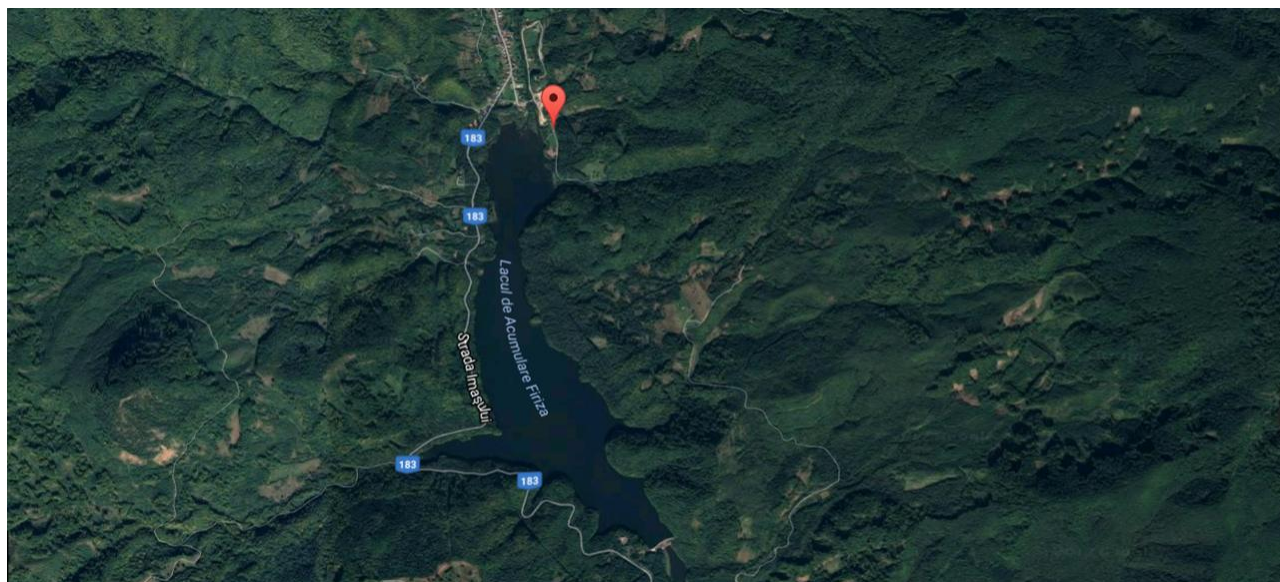
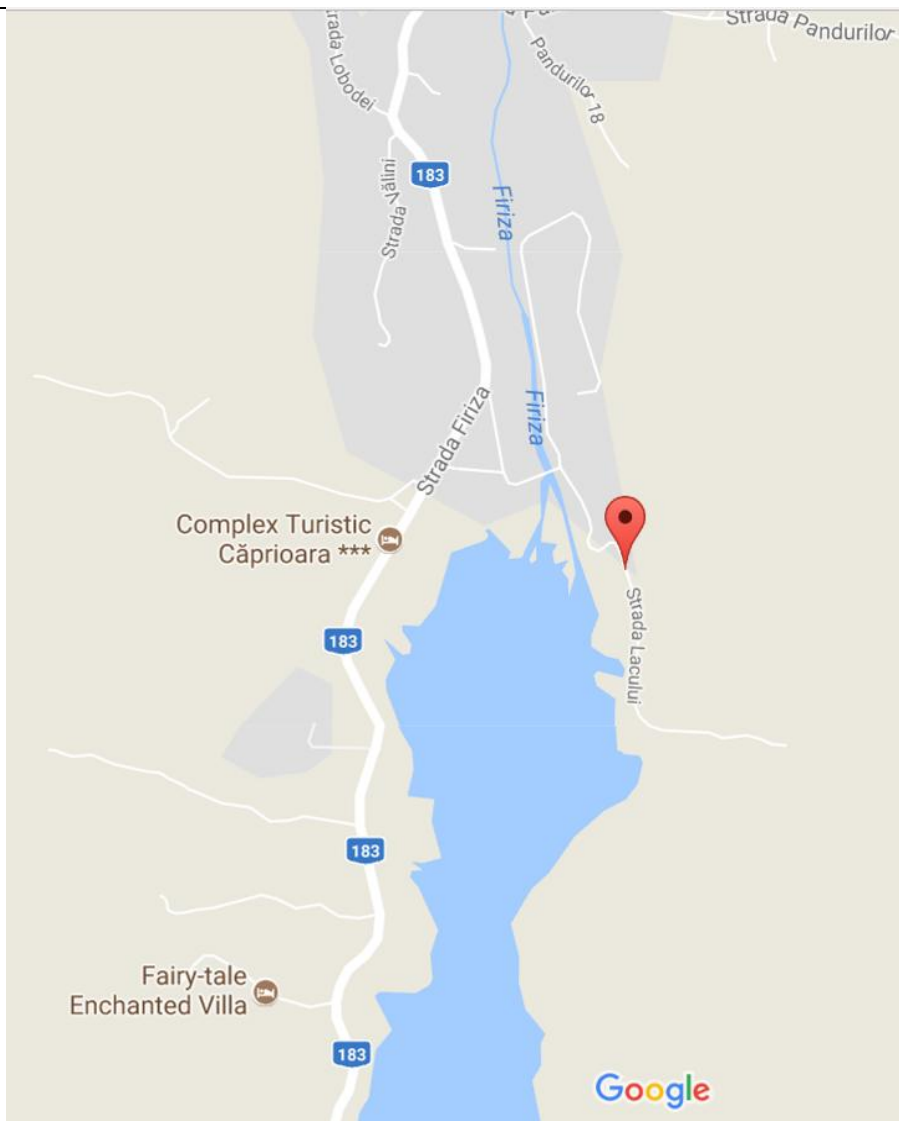
5.2 Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

5.3 Documente ale proprietății

5.1 Fotografii ale proprietății. Localizare.

Baia Mare – cart. Firiza, str. Lacului



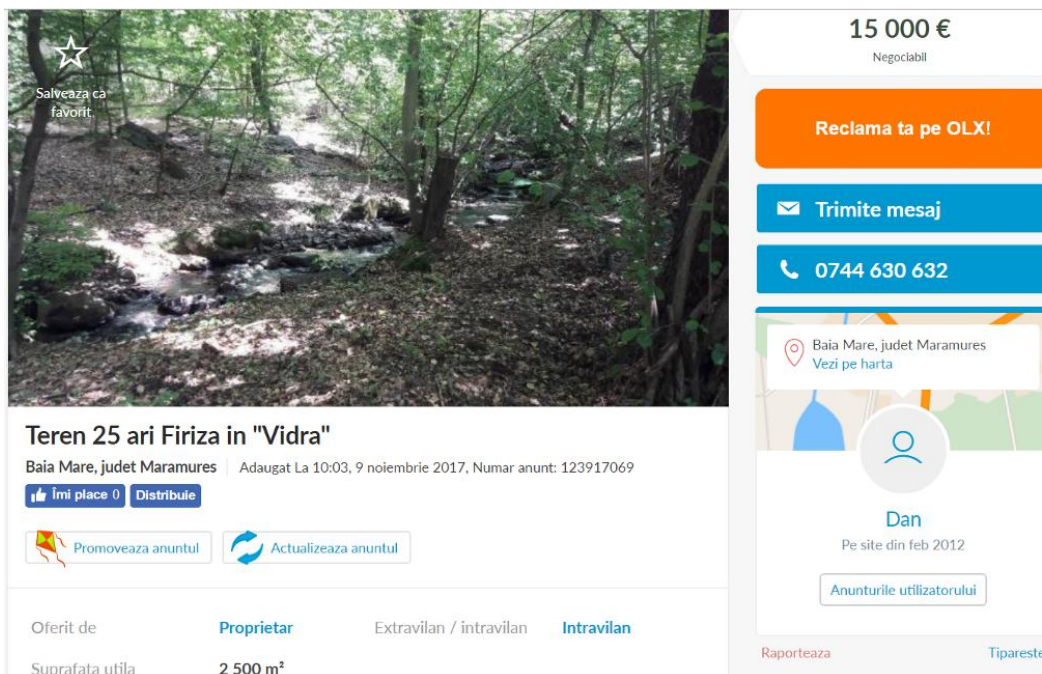


5.2 Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-25-ari-firiza-in-vidra-ID8nVup.html#7c1bf778a7>

6 EUR/mp



The screenshot shows an OLX listing for a 25-acre plot in 'Vidra'. The main image is a photograph of a wooded area with a stream. The price is listed as 15,000 € (Negociabil). The seller is 'Dan', who has been on the site since February 2012. The listing includes a 'Trimite mesaj' button and a phone number '0744 630 632'. The location is 'Baia Mare, judet Maramures'. The listing is categorized as 'Proprietar' and 'Intravilan'. The area is 2,500 m².

15 000 €
Negociabil

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

0744 630 632

Baia Mare, judet Maramures
Vezi pe harta

Dan
Pe site din feb 2012

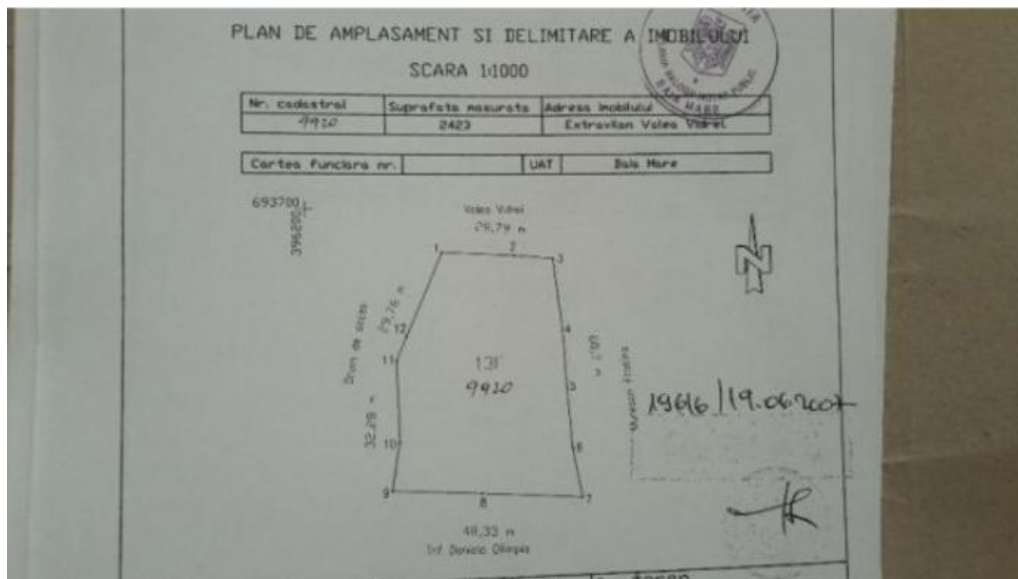
Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **2 500 m²**

25 ari in "Vidra" la 300m.de lac in poiana cu acces auto si parau curat cu debit regulat adiacent terenului... Drumul de acces este pe sub baraj si pe langa "Casa din copac".... Accept schimb imobiliar sau auto +/- diferenta,plata in rate..




Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-firiza-ID91y51.html>

14 EUR/mp

Salveaza ca favorit



17 000 €
Negociabil

Reclama ta pe OLX!

Trimitte mesaj

0743 019 069

Baia Mare, judet Maramures
Vezi pe harta

Cristian
Pe site din feb 2014

Anunturile utilizatorului

Vand teren in Firiza
Baia Mare, judet Maramures | Adaugat de pe telefon La 20:24, 16 octombrie 2017,
Numar anunt: 133356359


Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 200 m²		
Finantare	Dobandă de 2,25%+ ROBOR 3 luni, avans minim 15%		

Vand 12 ari de teren , in Cartierul Firiza , strada Pandurilor. Terenul are vedere la lac.
Accept si unele variante ...

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-baia-mare-firiza-ID8p1hB.html#432a91c7c0>

11 EUR/mp



☆
Salveaza ca favorit

1 100 €

Reclama ta pe OLX!

✉ Trimite mesaj

☎ 0740 196 028

📍 Firiza, judet Maramures
Vezi pe harta

👤 Lup Adela
Pe site din aug 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **3 000 m²**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

👍 Îmi place 0 Distribuie

Vând teren in Firiza zonă liniștită cu utilitati. Prețul e de 1100euro pe ar. Sunt 30 de arii




Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru **Android**, **iOS**, si **Windows Phone**



Alte oferte:

<https://lajumate.ro/teren-500-mp-firiza-5005529.html>

10 EUR/mp



Map showing the location of the property in Baia Mare, near the Firiza area. The map includes labels for 'Parcul Municipal "Regina Maria"', 'Parcul Mara', 'Zona Industrială', and 'Strada Gârșiei'.

Zona	Firiza	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Extravilan	Suprafață teren (m ²)	500
Utilități	Nu		

Log Out

Dorin
COMPANIE

0752459594

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Discount 1.500 €
Perioada 1-30 zile
Is great!
Hyundai Elantra.

Zona lac, zona căsuțe vacanță, panoramă etc

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

<https://lajumate.ro/teren-blidari-38-ari-5599640.html>

8 EUR/mp

Teren Blidari, 38 ari

📍 Baia Mare, Maramures

🕒 Acum o săptămână

800 EUR

1/6



Imobiliare Iaka

COMPANIE

📞 0740779094

✉️ TRIMITE MESAJ

★ SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Firiza	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	3800

Blidari, oferim spre vanzare, in zona deosebita, 38 ari teren, locatie foarte buna ,drum de acces,acte la zi, pret 800E. Informatii suplimentare la nr. de tel.0740779094

Vrei să adaugi anunț rapid?
[Descarcă acum aplicația Lajumate.ro](#)



Imobiliare Iaka

COMPANIE

📞 0740779094

<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-blidari-dupa-firiza-20-de-ari-ID9bJmb.html#7c1bf778a7>

11 EUR/mp



1 100 €

Negociabil

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

(072) 922-5303

Baia Mare, judet Maramures
Vezi pe harta



Florin

Pe site din iun 2013

Anunturile utilizatorului

Teren in Blidari - dupa Firiza - 20 de ari

Baia Mare, judet Maramures | Adaugat La 10:43, 31 octombrie 2017, Numar anunt: 135782987

Terenul se afla situat in Blidari, Strada Firiza 2A. Sunt 20 de ari.

Avand un front stradal (deschidere la drumul principal - asfaltat) de aproximativ 100 de metri si ceva are si urmatoarele:

- canalizare
- apa
- numar de casa

* pretul de 1100 de euro este per ar. Negociabil!

Pentru mai multe detalii: 729 - [arata telefon](tel:729) - (Rusu Ioan) dupa ora 16-17



1 100 €

Negociabil

Reclama ta pe OLX!

Trimite mesaj

(072) 922-5303

Baia Mare, judet Maramures
Vezi pe harta



Florin

Pe site din iun 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

**Extras din studiul de piata intocmit de catre ing. Petrescu Florin, la solicitarea Camerei
Notarilor Publici Cluj, pentru anul 2017:**

S.C. EVAL-PETRESCU S.R.L.

J/24/584/2003, C.U.Î. RO 15464890/2003; capital social 200 lei

Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 72/18

tel. 0744529300

**STUDIU DE PIAȚĂ
FOND IMOBILIAR JUD. MARAMUREȘ**

ÎNTOCMIT

ing. Petrescu Florin

DECEMBRIE 2016
cu valabilitate pentru anul 2017

CUPRINS

Cuprins	pag. 2
Considerații generale	pag. 3
Judecătoria Baia Mare	pag. 7
Baia Mare	pag. 8
Tăuți Măgherăuș	pag. 10
Baia Sprie	pag. 11
Cavnic	pag. 12
Seini	pag. 13
Ulmeni	pag. 14
Șomcuta Mare	pag. 15
Comune și sate	pag. 16
Judecătoria Târgu Lăpuș	pag. 19
Târgu Lăpuș	pag. 20
Comune și sate	pag. 21
Judecătoria Sighetu Marmației	pag. 23
Sighetu Marmației	pag. 24
Comune și sate	pag. 25
Judecătoria Vișeu de Sus	pag. 27
Vișeu de Sus-Borșa	pag. 28
Comune și sate	pag. 30
Judecătoria Dragomirești	pag. 32
Dragomirești-Săliștea de Sus	pag. 33
Comune și sate	pag. 34
ANEXA	
Zonări localități	pag. 36
Baia Mare	pag. 37
Tăuții Măgherăuș	pag. 55
Baia Sprie	pag. 56
Cavnic	pag. 84
Seini	pag. 87
Șomcuta Mare	pag. 88
Târgu Lăpuș	pag. 89
Sighetu Marmației	pag. 94
Vișeu de Sus	pag. 102

CONSIDERAȚII GENERALE

Prezenta lucrare a fost întocmită la solicitarea Camerei Notarilor Publici Cluj, Circumscripția Judecătoria Baia Mare, Sighetu Marmatiei, Vișeu de Sus, Târgu Lăpuș și Dragomirești și are ca scop reevaluarea la valoarea de piață a fondului imobiliar din raza acestor Judecătoria.

Conform Standardelor Internaționale de evaluare SEV 100 - Cadru general:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing și în care au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conform definiției de mai sus fiecare proprietate are o valoare de piață „la data evaluării” și nu într-o anumită perioadă de timp determinată subiectiv. Această valoare de piață se determină de către evaluator în urma inspecției în teren a proprietății evaluate. Din cauza imposibilității obiective de a inspecta și evalua fiecare proprietate imobiliară în parte prezentul raport de evaluare nu respectă și nici nu are pretenția de a respecta Standardele ANEVAR, el constituindu-se practic într-o „culegere” de prețuri minime efectuată de către evaluator de pe piața liberă.

Evaluator: SC EVAL-PETRESCU SRL
Baia Mare, str. Vasile Alecsandri nr. 72/18
J24/584/2003
RO 15464890
Administrator: ing.Petrescu Florin

Evaluarea a fost efectuată în luna decembrie 2015.

Prezentul raport de evaluare stabilește **prețurile minime unitare** în lei/mp suprafața utilă pentru clădiri și în lei/mp suprafața teren.

Prețurile imobilelor au fost stabilite pe următoarele categorii:

-Apartamente și anexele acestora – garaje și boxe

-Case de locuit din:

-lemn, paiantă chirpici

-cărămidă

-tip vilă

TERENURI INTRAVILANE MUN. BAI A MARE

ZONA	Pret teren
A	414 lei /mp
B	233 lei /mp
C	140 lei /mp
D	81 lei /mp

Strada Lacului se afla in zona D a mun. Baia Mare, valoarea unitara potrivit studiului de mai sus este de 81 lei/mp (cca. 17 EUR/mp).

Analizand ofertele de vanzare ale unor terenuri din zona Firiza – Blidari (preluate de pe site-urile de specialitate si inserate in raport), rezulta ca pretul unitar mediu al acestora este cuprins intre 8 – 12 EUR/mp, deci sub nivelul grilei notarilor publici.

Apreciez totusi ca valoarea de piata unitara de 9 EUR/mp rezultata din calcul, are la baza informatii de piata recente, care tin cont de piata imobiliara specifica la momentul analizat si au avut in vedere caracteristicile topografice (forma, suprafata, adancime, deschidere) ale fiecărei parcele in parte.

5.3 Acte ale proprietatii (documentatie cadastrala)



CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BAIA MARE

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

HOTĂRĂREA NR. 306/2017

privind întocmirea documentației cadastrale în vederea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilului teren aferent străzii Lacului, pentru realizarea obiectivului de utilitate publică de interes local „Extindere și modernizare sisteme de alimentare cu apă și canalizare menajeră în localitățile Baia Mare, Sighetu Marmației, Tăuți Măgherauș, Târgu Lăpuș, Vișeu de Sus, Baia Sprie și Seini din județul Maramureș”

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAIA MARE, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ,
VINERI 14 IULIE 2017

Examinând:

- Proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr. 422/2017;
- Raportul de specialitate nr. 1225/2017, promovat de Serviciul Patrimoniu, prin care propune efectuarea demersurilor pentru declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilelor proprietate privată reprezentând teren aferent străzii Lacului, care constituie coridorul pentru realizarea obiectivului de utilitate publică de interes local „Extindere și modernizare sisteme de alimentare cu apă și canalizare menajeră în localitățile Baia Mare, Sighetu Marmației, Tăuți Măgherauș, Târgu Lăpuș, Vișeu de Sus, Baia Sprie și Seini din județul Maramureș”;
- Adresa înregistrată la Primăria Baia Mare sub nr. 22359/20.06.2017, prin care Direcția Dezvoltare Publică-Direcția Utilități Publice ne comunică a lua măsurile necesare pentru a demara procedurile de trecere a terenului aferent străzii Lacului, în domeniul public al Municipiului Baia Mare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 432/2015 privind aprobarea Studiului de Fezabilitate, a Indicatorilor tehnico-economici și a Cofinanțării proiectului „Extindere și modernizare sisteme de alimentare cu apă și canalizare menajeră în localitățile Baia Mare, Sighetu Marmației, Tăuți Măgherauș, Târgu Lăpuș, Vișeu de Sus, Baia Sprie și Seini din județul Maramureș” - Investiții din economii, aglomerarea Baia Mare, Municipiul Baia Mare.

Având în vedere:

- Art.2 alin.1 lit.h, alin. 2 alin. 3, lit.e, art 4 și art. 5 din Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, modificată și completată;
- Art.4 din Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificări, cu completări, aprobate prin H.G.53/2011;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, actualizat.
- Art. 36 alin. 2 lit .b, lit. c, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare hotărâște;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia Mare;
- Avizul secretarului Municipiului Baia Mare;

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAIA MARE

7.06.2017 E.M. / 21.07.2017

În temeiul prevederilor:

- Art.39 alin.1, art. 45 și art.115 alin. 1 lit. b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1 Se aprobă întocmirea documentației cadastrale pentru identificarea terenurilor care vor constitui coridorul de expropriere aferent străzii Lacului, terenuri necesare pentru realizarea obiectivului de utilitate publică de interes local „Extindere și modernizare sisteme de alimentare cu apă și canalizare menajeră în localitățile Baia Mare, Sighetu Marmăției, Tăuții Măgheraș, Târgu Lăpuș, Vișeu de Sus, Baia Sprie și Seini din județul Maramureș”.
- Art.2 Se aprobă întocmirea unui raport de evaluare pentru terenurile care constituie coridorul de expropriere aferent străzii Lacului.
- Art.3 Prezenta hotărâre se comunică la:
Instituția Prefectului Județului Maramureș;
Primarul Municipiului Baia Mare;
Direcția Dezvoltare Publică-Direcția Utilități Publice;
Serviciul Patrimoniu;
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș prin Serviciul Patrimoniu;
Compartimentul Elaborare Documente, Arhivă.

Smical Ana Irina
Președinte de ședință

Contrasemnat
Lia Augustina Mureșan
Secretar

Total consilieri	23
Prezenți	21
Pentru	21
Impotrivă	-
Abțineri	-

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 38520 din 31.10.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1634 din 26.10.2017

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ;

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ** municipiul BAIA MARE cod poștal **STRADA GHEORGHE ȘINCAI** nr. 37 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. 38520 din 26.10.2017,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE cod poștal **STRADA LACULUI** nr. bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare numar numar cadastral sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE** în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.12.../96-99, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în intravilanul Municipiului Baia Mare.
S-a emis **HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL NR. 306/2017** privind întocmirea documentației cadastrale în vederea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilului teren aferent străzii Lacului, pentru realizarea obiectivului de utilitate publică de interes local „Extindere și modernizare sisteme de alimentare cu apă și canalizare menajeră în localitățile Baia Mare, Sighetu Marmajiei, Târgu Măgheraș, Târgu Lăpuș, Vișeu de Sus, Baia Sprie și Seini din județul Maramureș”.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.:

- parțial V4 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede
- parțial L2 - subzona locuințelor individuale, cu regim de construcție cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+2

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: teren;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: întocmirea documentației cadastrale în vederea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilului teren aferent străzii Lacului

UTILIZARI ADMISE V4: conform legilor și normelor în vigoare

UTILIZARI INTERZISE V4: se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI L2: locuințe individuale în regim de construcție izolat și cuplat cu P+1, P+2;

UTILIZARI INTERZISE L2: se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea încălțelii pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate; creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en gros; **DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE:** platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobuze și stații de întreținere autoc; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului de situație privind coridorul de expropriere aferent Străzii Lacului, din municipiul Baia Mare, întocmit de ing. topo. Taloș Ovidiu - Dumitru, recepționat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș, imobilul studiat este situat parțial în V4, parțial în L2.

Pentru porțiunea de teren situată în zona V4 se vor respecta următoarele reglementări:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADRILOR FATA DE ALINIAMENT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLADRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE

NEM 14

PARCELELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
CIRCULAȚII ȘI ACCESE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
ÎMPREJMUIRI: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
Pentru porțiunea de teren situată în zona L2 se vor respecta următoarele reglementări:
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): parcela se consideră construită dacă are suprafața minimă de 500 mp. și un front la strada de minim 12.0 m.;
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri.
AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage fața de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri; se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri.
AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0 metri;
CIRCULAȚII ȘI ACCESE: parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime;
STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui etaj cu o înălțime de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei; înălțimea anexelor lipite de linia proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m.).
L2 - înălțime maximă admisibilă la cornișe 10.0 metri (P + 2)
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei structoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor;
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.; în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.
ÎMPREJMUIRI: gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m. și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, seră, anexă.
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
L 2 - POT maxim = 35%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L 2 - CUT maxim = 0.9 mp.ADC/mp.teren

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT: În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcționării zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.; Planul urbanistic zonal se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, cu respectarea prevederilor/etapelor prevăzute în

MM24

Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011. Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ; Documentația fază D.T.A.C. se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism în consiliul local;

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

EXPROPRIERE TEREN AFERENT STRĂZII LACULUI, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 306/2017, CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE VIZAT DE O.C.P.L. MARAMUREȘ SUB NR. 53843/02.10.2017, CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE AFERENT STRĂZII LACULUI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfințare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAI A MARE, str. IZA. nr. 1A**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se constată că solicitantul are obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului în investiții publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formării 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 dreptului procedurii de evaluare și 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 și impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
 - D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri:

.....

d.2) acte și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) acte / 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,
Cherecheș Cătălin



SECRETAR,
Muresan Lia Augustina

ARHITECT SEF,
Morth Izabella Mihaela

Sef serviciu,
Dorobii Gemovica

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

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

Intocmit,
Mihai Maroara

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Cherecheș Cătălin

SECRETAR,
Muresan Lia Augustina

ARHITECT SEF,
Morth Izabella Mihaela

L.S.

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

Intocmit,

MM/01

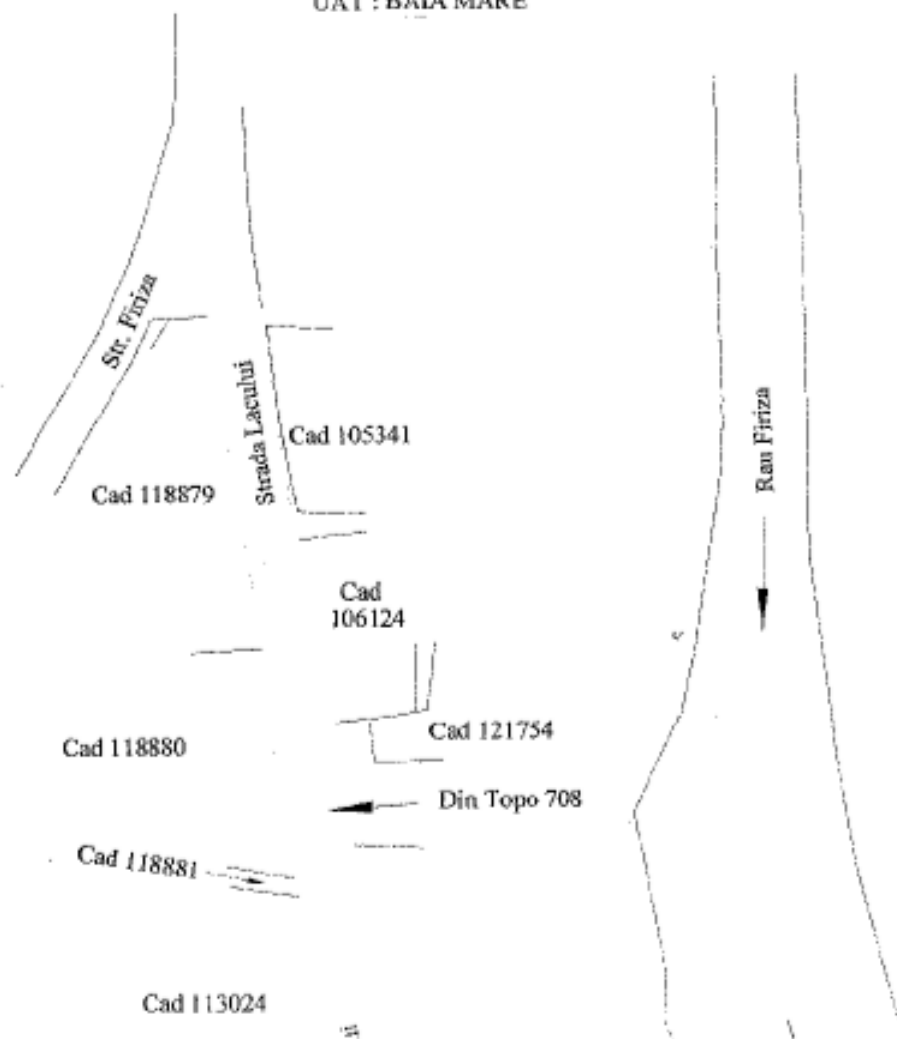
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

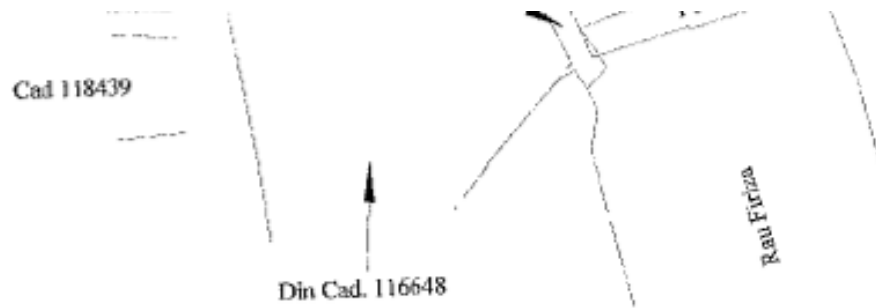
Scara 1: 1000

Tabel de miscare parcelara

a imobilului cuprins in CF 116648, CF 612-Nr. Topo 678/1,
fara date de CF- 1416 mp
Municipiu Baia Mare, Str. Lacului.
UAT : BAIJA MARE

INTRAVILAN
1 CORP DE PROPRIETATE





Situatia actuala INAINTE DE DEZMEMBRARE				Situatia viitoare DUPA DEZMEMBRARE			
Nr. C.F.	Nr. Cad / Nr. Topo	suprf.		Proprietar	Supraf. expropriata		Proprietar
		Ha	mp		Ha	mp	
116648 Baia Mare	din 116648	-	2388	Conform CF	-	457	Municipiul Baia Mare domeniu public
612 Firiza	din 678/1	-	1665	Conform CF	-	33	
Fara date CF	-	-	1416	-	-	1416	
TOTAL		-	5469			1906	

DUPA ATRIBUIRE NR. CADASTRAL

Nr. Cad. / Topo componente	supraf mp.	PROPRIETAR	Nr. CAD	supraf mp.
din 116648	457	Municipiul Baia Mare domeniu public		1906
din 678/1	33			
Fara date CF	1416			



Data: 10.2017

