

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare reprezentând  
**11 LOTURI TEREN INTRAVILAN cu dezvoltare industrială înscrise în CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606 - Baia Sprie, nr. Cadastrale 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57604, 57605, 57606 situate în localitatea Baia Sprie, sat Satul Nou de Sus, jud. Maramureș**



<b>Adresa proprietății:</b>	Localitatea Baia Sprie, Sat Satu Nou de Sus, jud. Maramureș, cod poștal 435102;
<b>Proprietar:</b>	JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniul privat
<b>Client:</b>	PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA CIF 44227545
<b>Adresa client:</b>	Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș;

Întocmit pentru Utilizator: PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA  
Evaluator: Cheșa Florin Leg. 17909 – valabilă 2024

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, al clientului și al utilizatorului PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA

**REZUMAT**

În acest raport sunt prezentate procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip industrial: "11 LOTURI TEREN INTRAVILAN cu dezvoltare industrială", situată în Localitatea Baia Sprie, Sat Satu Nou de Sus, jud. Maramureș, lângă Penitenciarul Baia Mare, zonă de „CREARE ȘI DEZVOLTARE PARCURI INDUSTRIALE ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ – PARC INDUSTRIAL BAI A SPRIE”, Conform Proiect nr. 028 / 2022. Dreptul de proprietate asupra imobilelor sunt întăbulate în CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606 - Baia Sprie , nr. Cadastrale 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57604, 57605, 57606.

Proprietatea imobiliară analizată este compusă conform documentelor din:

- teren cu suprafață de 116.918 mp teren intravilan - zonă industrială.

DENUMIRE	Nr. CF.	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ, conf CF
LOT 1 - CONSTRUIBIL HALE	57595 Baia Sprie	9.982,00 mp
LOT 2 - CONSTRUIBIL HALE	57596 Baia Sprie	9.207,00 mp
LOT 3 - CONSTRUIBIL HALE	57597 Baia Sprie	8.583,00 mp
LOT 4 - CONSTRUIBIL HALE	57598 Baia Sprie	8.035,00 mp
LOT 5 - CONSTRUIBIL HALE	57599 Baia Sprie	9.953,00 mp
LOT 6 - CONSTRUIBIL HALE	57600 Baia Sprie	9.210,00 mp
LOT 7 - CONSTRUIBIL HALE	57601 Baia Sprie	8.979,00 mp
LOT 8 - CONSTRUIBIL HALE	57602 Baia Sprie	8.975,00 mp
LOT 9 - CONSTRUIBIL HALE	57604 Baia Sprie	17.055,00 mp
LOT 10 - CONSTRUIBIL HALE	57605 Baia Sprie	15.868,00 mp
LOT 11 - CONSTRUIBIL HALE	57606 Baia Sprie	11.071,00 mp
<b>TOTAL</b>		<b>116.918,00 mp</b>

Scopul prezentului raport de evaluare este pentru informarea clientului în vederea estimării redevenței și valorii de piață a loturilor de teren industrial - „CREARE ȘI DEZVOLTARE PARCURI INDUSTRIALE ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ – PARC INDUSTRIAL BAI A SPRIE”.

Clientul evaluării este **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**, iar utilizatorul este **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**, iar proprietarul terenurilor este **JUDEȚUL MARAMUREȘ, domeniu privat**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil aparținând persoanei juridice JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu privat, drept de proprietate dobândit prin Lege, așa cum reiese din actele prezentate.

**Concesionarea terenurilor pentru construcții - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin Hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 20 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.**

**Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991.**

**Tipul valorii estimate este valoarea de piață** conform prevederilor SEV 100 Cadrul general (Standarde de Evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR).

Conform **SEV 100** Cadrul general, se estimează valoarea de piață fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătitabile de oricare parte ca efect direct al tranzacției.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

**Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2022:**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 - Raportare

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

### Abordarea prin piață conform centralizatorului HCJ Maramureș - Anexa 3:

Centralizator abordarea prin piață										
Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață (mp)	Front stradal (ml)	Categoria de folosință propusă	Opinie unitară (€/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)	Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991 (lei/an)
1	57595 Baia Sprie	57595	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.982,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	134.757 €	670.591 lei	33.530 lei
2	57596 Baia Sprie	57596	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.207,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	124.295 €	618.527 lei	30.926 lei
3	57597 Baia Sprie	57597	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.583,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	115.871 €	576.606 lei	28.830 lei
4	57598 Baia Sprie	57598	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.035,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	108.473 €	539.792 lei	26.990 lei
5	57599 Baia Sprie	57599	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.953,00 mp	~ 100,00 ml	industrial	13,5 €/mp	134.366 €	668.643 lei	33.432 lei
6	57600 Baia Sprie	57600	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.210,00 mp	~ 100,00 ml	industrial	13,5 €/mp	124.335 €	618.728 lei	30.936 lei
7	57601 Baia Sprie	57601	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.979,00 mp	~ 100,00 ml	industrial	13,5 €/mp	121.217 €	603.210 lei	30.160 lei
8	57602 Baia Sprie	57602	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.975,00 mp	~ 100,00 ml	industrial	13,5 €/mp	121.163 €	602.941 lei	30.147 lei
9	57604 Baia Sprie	57604	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	17.055,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	230.243 €	1.145.756 lei	57.288 lei
10	57605 Baia Sprie	57605	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	15.868,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	214.218 €	1.066.013 lei	53.301 lei
11	57606 Baia Sprie	57606	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	11.071,00 mp	~ 86,00 ml	industrial	13,5 €/mp	149.459 €	743.750 lei	37.188 lei
<b>Total</b>				<b>Suprafață</b>		<b>Valoarea de piață (€)</b>		<b>Valoarea de piață (lei)</b>		<b>Valoarea de redevență (lei/an)</b>
				<b>116.918,00 mp</b>		<b>1.578.393 €</b>		<b>7.854.557 lei</b>		<b>392.728 lei</b>

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să se țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață** :

Astfel:

### **Valoarea de piață estimată și a redevenței pentru CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606 - Baia Sprie**

Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de redevență (lei/an)
<b>1.578.393 €</b>	<b>7.854.557 lei</b>	<b>392.728 lei</b>

la cursul valutar de 4.9763 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 18.04.2024. Valoarea de piață nu conține T.V.A.



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la terenurile înscrise în **CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606- Baia Sprie**, fiind situate în Localitatea Baia Sprie, Sat Satu Nou de Sus, jud. Maramureș, lângă Penitenciarul Baia Mare, dreptul de proprietate fiind considerat absolut asupra acestuia, liber de sarcini, ipoteci sau litigii;
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietăților, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin comparație directă;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietăților imobiliare;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu este o valoare de asigurare;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Cu stimă,

Florin Cheșa  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR

Legitimația 17909/2024



## CUPRINS

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1	Identificarea și competența evaluatorului. Certificare	6
1.2	Identificarea/Descrierea raportului	7
1.3	Identificarea clientului	7
1.4	Identificarea utilizatorului raportului	7
1.5	Scopul evaluării	7
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	7
1.7	Tipul valorii și moneda raportului	8
1.8	Data evaluării și amploarea investigației	8
1.9	Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV	8
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate	8
1.11	Activitatea pieței	9
1.12	Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale	10
1.13	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare. Condiții limitative	11
<b>2</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>12</b>
2.1	Identificarea proprietății. Situația juridică	12
2.2	Descrierea zonei de amplasare	12
2.3	Descrierea terenului	20
<b>3</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>21</b>
	<b>ANALIZA DATELOR. CONCLUZII .....</b>	<b>36</b>
3.1	Cea mai bună utilizare (CMBU)	36
4.	Evaluarea terenului	37
4.1	Tehnici (metode) alternative	44
4.2	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.	45
	<b>ANEXE .....</b>	<b>46</b>
4.3	Fotografii:	46
4.4	Documentație	48

## 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului. Certificare

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certific că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Evaluatorul nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Florin Cheșa  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR  
Legitimația 17909/2024



## 1.2 Identificarea/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 774/24.04.2024 în baza de date a evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

## 1.3 Identificarea clientului

Clientul raportului este PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA, CIF 44227545

Adresa clientului: Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș

## 1.4 Identificarea proprietarului

Proprietarul imobilelor este JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu privat

## 1.5 Identificarea utilizatorului raportului

Utilizatorul raportului de evaluare este PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA.

Adresa utilizatorului: Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de Utilizatorul lucrării.

## 1.6 Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA.**

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnată.

## 1.7 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate integral asupra proprietății imobiliare de tip industrial: **"11 loturi de Terenuri intravilane în suprafață totală de 116.918 mp"**, situate în Localitatea Baia Sprie, Sat Satu Nou de Sus, jud. Maramureș, lângă Penitenciarul Baia Mare. Dreptul de proprietate asupra imobilelor sunt întăbulate în CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606 - Baia Sprie , nr. Cadastrale 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57604, 57605, 57606.

Proprietatea imobiliară analizată este compusă conform documentelor din:

- teren cu suprafață de 116.918 mp

DENUMIRE	Nr. CF.	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ, conf CF
LOT 1 - CONSTRUIBIL HALE	57595 Baia Sprie	9.982,00 mp
LOT 2 - CONSTRUIBIL HALE	57596 Baia Sprie	9.207,00 mp
LOT 3 - CONSTRUIBIL HALE	57597 Baia Sprie	8.583,00 mp
LOT 4 - CONSTRUIBIL HALE	57598 Baia Sprie	8.035,00 mp
LOT 5 - CONSTRUIBIL HALE	57599 Baia Sprie	9.953,00 mp
LOT 6 - CONSTRUIBIL HALE	57600 Baia Sprie	9.210,00 mp
LOT 7 - CONSTRUIBIL HALE	57601 Baia Sprie	8.979,00 mp
LOT 8 - CONSTRUIBIL HALE	57602 Baia Sprie	8.975,00 mp
LOT 9 - CONSTRUIBIL HALE	57604 Baia Sprie	17.055,00 mp
LOT 10 - CONSTRUIBIL HALE	57605 Baia Sprie	15.868,00 mp
LOT 11 - CONSTRUIBIL HALE	57606 Baia Sprie	11.071,00 mp

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil și transferabil aparținând JUDEȚULUI MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu privat,

Conform extraselor de CF, imobilele sunt libere de sarcini.

### 1.8 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este **valoarea de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR, SEV-Cadrul general (ediția 2022).

Conform standardelor, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/ă la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

Cursul valutar la data evaluării este **4.9763** LEI/EUR.

**Concesionarea terenurilor pentru construcții - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 20 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.**

**Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991.**

### 1.9 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **18.04.2024**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate până la data de **18.04.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

**Inspekția proprietății** a fost realizată de către evaluator autorizat ANEVAR Cheșa Florin Legitimația 17909/2024 în data de 18.04.2024, în prezența reprezentantului clientului DI. MARINESCU MARIUS. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client.

### 1.10 Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

#### **Standardele de evaluare (SEV) ale ANEVAR, 2022**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 - Raportare

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În cadrul procesului de evaluare nu s-au făcut abateri de la standarde.

### 1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către utilizatorul evaluării;
- Informații privind istoricul amplasamentului preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către utilizatorul

evaluării, după cum urmează:

- Extras de CF nr. 57596 Baia Sprie conform nr. de cerere 7010 din 06.02.2024
- Extras de CF nr. 57599 Baia Sprie conform nr. de cerere 75404 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57598 Baia Sprie conform nr. de cerere 75405 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57600 Baia Sprie conform nr. de cerere 75406 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57597 Baia Sprie conform nr. de cerere 75407 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57602 Baia Sprie conform nr. de cerere 75410 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57596 Baia Sprie conform nr. de cerere 75415 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57601 Baia Sprie conform nr. de cerere 75416 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57595 Baia Sprie conform nr. de cerere 75417 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57604 Baia Sprie conform nr. de cerere 75421 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57606 Baia Sprie conform nr. de cerere 75422 din 17.11.2022
- Extras de CF nr. 57605 Baia Sprie conform nr. de cerere 75424 din 17.11.2022
- Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Județean Maramureș
- Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Județean Maramureș
- Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Județul Maramureș;
- Anexa nr .3 a HCJ Maramureș
- A.01.1 Plan de încadrare în zona
- A.01.3 Plan de situație propus- parc industrial
- A.01.4 Plan de situație propus- zonă administrativă
- Certificat de urbanism nr. 296 din 21.11.2022 emis de Primăria Orașului Baie Sprie
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor puse la dispoziția evaluatorului;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piață imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și utilizator și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.12 Activitatea pieței

### „Activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :

- având în vedere localizarea proprietăților (în localitatea Baia Sprie, Sat Sau Nou de Sus) și caracteristicile intrinseci ale pieței și subpieței studiate rezultă că activitatea curentă și tendințele pieței relevante sunt relativ limitate, la care se adaugă și următoarele aspecte generale:
- trendul pieței imobiliare este în general nefavorabil sub efectul Pandemiei Covid-19, însă previziunile nu fac posibil ca valoarea estimată să fie mentenabilă multă vreme, pe fondul începerii stagnării prețurilor imobiliare sau chiar a scăderii;
- piața este relativ activă datorită numărului mediu de tranzacții pe segmentul imobiliar;
- previziunile prevăd stagnarea precum și un trend posibil descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

### „Cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:

- cererea trecută și cea curentă pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare este limitată doar la un număr redus de participanți de pe piață (persoane fizice și juridice cu putere de cumpărare mare, în general întreprinzători din domeniul imobiliar). Cererea viitoare anticipată nu prezintă modificări față de cea curentă, luând în considerare lipsa de lichidități și situația prezentă generală a pieței imobiliare.
- În plus, menținerea condițiilor actuale de finanțare (sau chiar înăsprirea lor), în general vorbind, care ar putea duce la diminuarea cererii solvabile, și implicit la diminuarea numărului potențialilor cumpărători;
- în condițiile în care nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice și/sau juridice, principalii cumpărători pe această piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza epidemiologică, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip industrial.

### „Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”:

- datorită localizării proprietăților și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt.

### 1.13 Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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 semnificative și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### **Ipoteze semnificative**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic, unde a fost posibil;
- Se presupune ca proprietățile imobiliare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuția purtată cu proprietarul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, însă nu au fost efectuate măsurători suplimentare pentru determinarea suprafețelor – vezi ipotezele speciale mai jos;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la utilizator și a identificat proprietățile în prezența reprezentantului clientului/utilizatorului DI. MARINESCU MARIUS, fără însoțitor din partea proprietarului; locația indicată de reprezentantul clientului/utilizatorului și limitele proprietății au preluate din documentele primite de la utilizator 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 raportul de evaluare corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată 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.
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asumă răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudențiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- 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.
- Terenurile au fost evaluate la stadiul actual, cu infrastructura de la data inspecției.
- Se consideră că între data inspecției și data raportului de evaluare (sau data predării raportului de evaluare) nu au mai intervenit modificări ale proprietăților evaluate și nici ale pieței imobiliare.

**Ipoteze speciale:**

- Nu.

**1.14 Restricții de utilizare, distribuie sau publicare. Condiții limitative**

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în 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 menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă

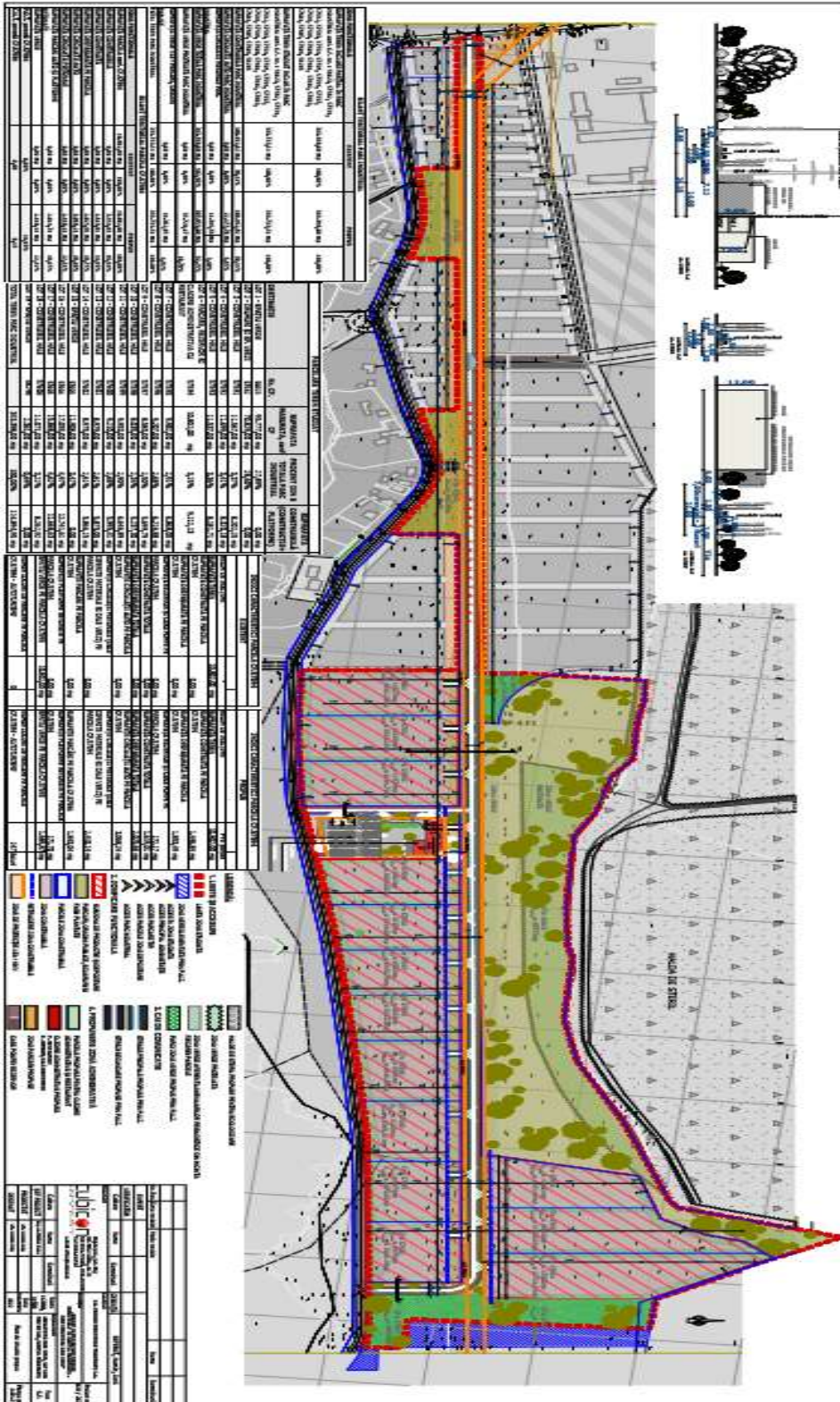
Condiții limitative:

Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare.

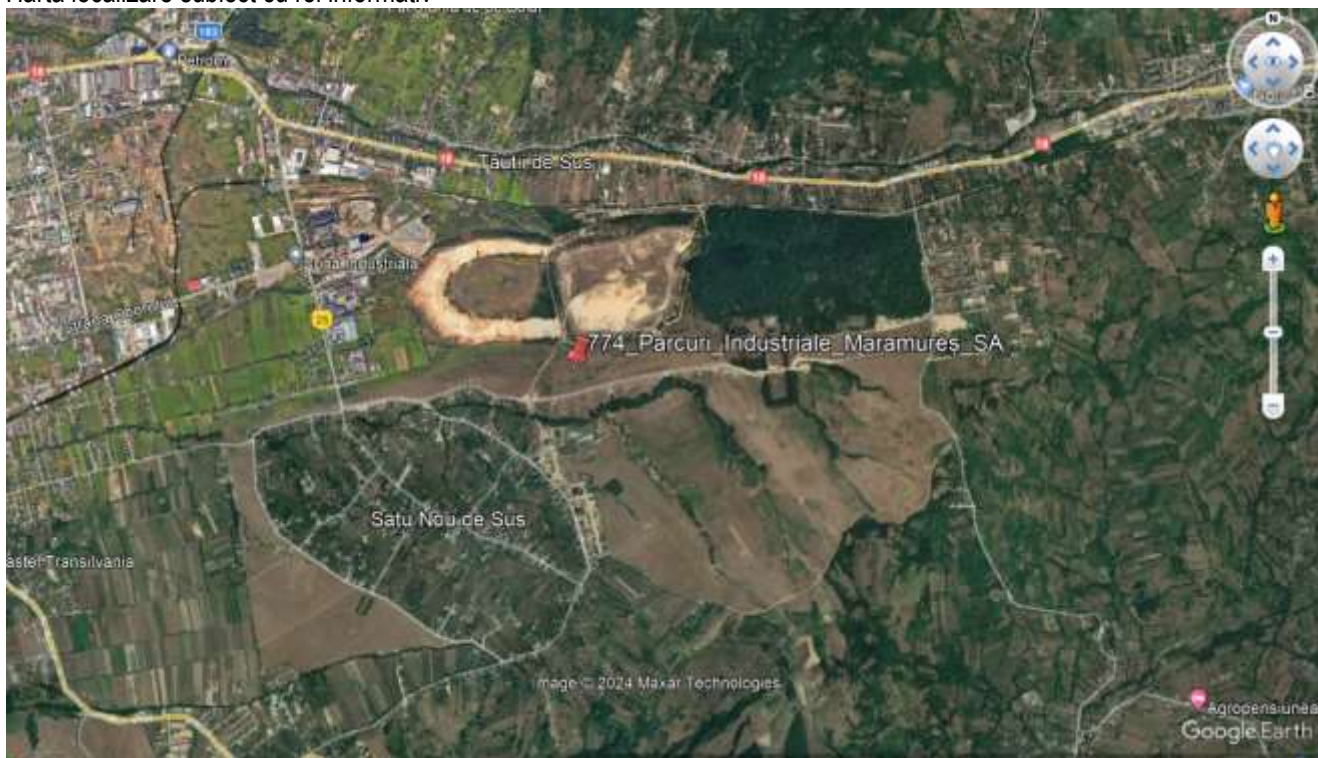
Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune





Hartă localizare subiect cu rol informativ



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57595 Baia Sprie	57595	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.982,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57596 Baia Sprie	57596	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.207,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57597 Baia Sprie	57597	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.583,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57598 Baia Sprie	57598	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.035,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57599 Baia Sprie	57599	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.953,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57600 Baia Sprie	57600	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.210,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57601 Baia Sprie	57601	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.979,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57602 Baia Sprie	57602	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.975,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57604 Baia Sprie	57604	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	17.055,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57605 Baia Sprie	57605	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	15.868,00 mp	industrial



Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă
			(mp)	
57606 Baia Sprie	57606	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	11.071,00 mp	industrial



### 2.3 Descrierea terenului

Terenuri intravilane compuse din 11 loturi de teren având suprafața totală de 116.918 mp, înscrise în extrasele de CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606 - Baia Sprie cu nr. cadastrale 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57604, 57605, 57606.

DENUMIRE	Nr. CF.	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ, conf CF
LOT 1 - CONSTRUIBIL HALE	57595 Baia Sprie	9.982,00 mp
LOT 2 - CONSTRUIBIL HALE	57596 Baia Sprie	9.207,00 mp
LOT 3 - CONSTRUIBIL HALE	57597 Baia Sprie	8.583,00 mp
LOT 4 - CONSTRUIBIL HALE	57598 Baia Sprie	8.035,00 mp
LOT 5 - CONSTRUIBIL HALE	57599 Baia Sprie	9.953,00 mp
LOT 6 - CONSTRUIBIL HALE	57600 Baia Sprie	9.210,00 mp
LOT 7 - CONSTRUIBIL HALE	57601 Baia Sprie	8.979,00 mp
LOT 8 - CONSTRUIBIL HALE	57602 Baia Sprie	8.975,00 mp
LOT 9 - CONSTRUIBIL HALE	57604 Baia Sprie	17.055,00 mp
LOT 10 - CONSTRUIBIL HALE	57605 Baia Sprie	15.868,00 mp
LOT 11 - CONSTRUIBIL HALE	57606 Baia Sprie	11.071,00 mp

Accesul la proprietăți se realizează astfel: din strada Forestierului direcția de mers spre localitatea Satu Nou de Sus după ce se trece de Penitenciarul Baia Mare, se mai merge aproximativ 50 metri după care se face stânga pe drumul pietruit, drum care va deservi Parcul Industrial. Pe drumul care deservește Parcul industrial, se merge aproximativ 600 metri iar proprietățile subiect se află pe partea dreaptă și stângă a drumului de acces. La data inspecției terenurile erau libere, în curs de amenajare. Categoria de folosință a terenurilor este curți construcții, drum, pășune conform CF-urilor.

Destinația zonei, conform utilizării curente, este zonă industrială, conform certificat de urbanism nr. 296 din 21.11.2022 emis de Primăria Baia Sprie.

Destinația terenurilor este de construcții hale, spațiu verde, drum și spații verzi.

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt:

- La nord : Proprietate privată - laz de decantare " Aurul" Tăuții de Sus
- La vest : Proprietate privată teren viran
- La sud : Drum strada Mălinului
- La est : Proprietate privată teren viran

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietăți, drum pietruit, care este în curs de asfaltare
- Fără posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- utilitățile reprezentând curent electric, apă, canalizare estimate la 200 m distanță
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la drumul de acces Parc Industrial, conform planului de situație propus
- parcelele de teren au formă regulată , forma neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

### **3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, industrial-rezidențiale, industrial-rezidențiale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

#### **Piața spațiilor industriale**

Potrivit raportului CBRE România privind piața industrială de real estate, sectorul industrial continuă evoluția pozitivă începută anul trecut, iar marii investitori și dezvoltatori promit atât proiecte noi, cât și extinderi ale spațiilor logistice deținute în ceea ce pare a fi un nou record pentru piața imobiliară de profil. Conform acestui raport, cele mai multe cereri au venit din sectoarele transporturi logistice și retail, care sunt principalii piloni de dezvoltare pentru acest an. În prima jumătate a anului 2017, 43% din activitatea de închiriere a spațiilor industriale a fost reprezentată de companiile cu activitate logistică, 27% de cele din retail, în timp ce companiile cu activitate în distribuție sau curierat și cele din industria automotive completează lista

suprafețelor alocate în primul semestru.

Piața proiectelor industriale va mai absorbi până la finalul acestui an aproximativ 300.000 mp de proiecte, majoritatea acestora fiind deja preînchiriată sau dezvoltată în regim BTS (Build to Suit).

Cea mai mare parte a proiectelor în dezvoltare se află în continuare în București și în împrejurimi, acolo unde este concentrat și cel mai mare stoc de spații industriale din România. În regiunile Vest și Nord-Vest se află al doilea cel mai mare stoc disponibil de spații industriale din țară, urmate de zona de Sud și Sud-Est. Astfel, Bucureștiul și împrejurimile se îndreaptă spre un stoc total de 1 milion de mp de proiecte industriale clasa A, în zona Capitalei fiind în construcție proiecte ce însumează aproximativ 60.000 mp. Și Zonele de Vest și de Nord-Vest a României se apropie de estimarea unui nou record, până la finalul acestui an fiind așteptate noi dezvoltări. Odată cu finalizarea proiectelor în construcție, stocul total de proiecte industriale din regiune ar urma să depășească 750.000 mp, spații exclusiv clasa A.

Sudul și Sud-Estul României completează topul celor mai dezvoltate regiuni în proiecte industriale. Aici există un stoc de circa 480.660 mp și proiecte de circa 30.000 mp aflate în plin proces de construcție, ceea ce ar urca stocul de proiecte industriale clasa A la peste jumătate de milion de metri pătrați. Rata de neocupare, este sub 2%. Activitatea din sectorul industrial a condus la o creștere a cererii de spații logistice, astfel că rata de neocupare a spațiilor de profil se situează la un nivel redus, de sub 2%, la nivel întregii țări. Conform datelor CBRE, rata de neocupare în piață a scăzut cu 50 puncte de bază (BPS), la un nivel care va permite noi și viitoare investiții în sectorul de profil dar și o creștere a nivelului chiriilor, acestea situându-se la jumătatea anului la un nivel mediu de circa 4 euro/mp/lună. „Chiar dacă rata de neocupare a înregistrat o creștere sensibilă față de intervalul 2015 -2016, aceasta a rămas la un nivel care să permită o evoluție la nivelul chiriei. Această rată de neocupare mică se datorează faptului că în piață dezvoltatorii nu se concentrează, ca în trecut, pe dezvoltarea proiectelor într-un regim pur speculativ. Investitorii încep proiectele noi în baza unor pre-contracte semnate, iar pe lângă suprafețele asigurate prin pre-contract construiesc o suprafață adițională, spațiu care, până la finalul proiectului, ajunge să fie în totalitate închiriat”.

Dezvoltatorii specializați în proiecte industriale au planificat investiții care ar putea depăși o suprafață de 300.000 mp în cursul anului viitor, atât în București cât și în restul țării, cu precădere în Sibiu și Brașov, dar și în zona Moldovei.

Piața logistică și industrială continuă să accelereze pe măsură ce stocul de spații de depozitare moderne se apropie de 6 milioane de metri pătrați.

La sfârșitul primului semestru, România avea un stoc de 5,38 mil. mp de spații industriale. În primele 6 luni au fost livrați 240.000 mp, jumătate din aceste livrări fiind în București și cealaltă jumătate, în vest și nord -vest, sud și centrul țării, potrivit datelor CBRE.

Prima jumătate a lui 2021 a adus o cerere de 394.000 de metri pătrați în tranzacții de leasing, de la aproape 289.000 de metri pătrați de spații de depozitare moderne tranzacționate în primul semestru din 2020, potrivit datelor Colliers.

Piața spațiilor logistice și industriale din România așteaptă livrări de 600.000 mp anul acesta și ar putea ajunge la 6,2 milioane mp la sfârșitul lui 2022. În plus, pe piață vor apărea formate noi, adaptate pentru nevoile de depozitare ale unor companii cu operațiuni logistice de dimensiuni mai reduse.

Piața de logistică, în special, a fost favorizată de actuala pandemie, care a susținut creșterea comenzilor online, iar jucătorii din domeniu sunt nevoiți să-și crească stocurile, ceea ce atrage după sine o nevoie tot mai mare de spații de depozitare.

„Ca tendințe pe care le vedem pe piața industrială și de logistică am putea să menționăm intensificarea activității de dezvoltare din partea companiilor locale, care până acum erau implicate în alte tipuri de afaceri în România. Aceste companii au văzut potențial pe acest segment și din dorința de a-și diversifica business-ul au început să investească în parcuri de logistică și industriale. Un alt trend pe care îl vedem este legat de apariția dezvoltatorilor de spații care să adreseze cereri de dimensiuni mai mici, de până în 1.500 metri pătrați, un segment neacoperit de oferta modernă existentă pe piață”, spune Andrei Brînzea , Partner, Industrial | Logistics & Land Agency Cushman & Wakefield Echinox.

## **PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE**

### Piața spațiilor industriale și logistice din România, stoc de 4,6 milioane mp

“Piața locală a spațiilor industriale și logistice a ajuns la un stoc de 4,6 milioane de mp, în creștere cu aproximativ 10% față de anul anterior, cea mai mare cerere provenind din industria auto, cu aproximativ 141.000 de mp, reiese din datele publicate, miercuri, de către unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare și al managementului investițiilor.

Conform Colliers International, aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în 2019, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane de metri pătrați, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est.

Consultanții imobiliare susțin că, în 2019, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 de mp, ceea ce înseamnă 1 din fiecare 11 mp din stocul industrial și logistic existent. Peste 62% din acest total au fost livrați numai în București.

În prezent, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3%

în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate. În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit.

„Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%, în ultimii trei ani, dar în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane de metri pătrați, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane de metri pătrați, de aproape patru ori mai mult decât în România”, se precizează în analiza Colliers International.

În privința prețului chiriilor pentru spații premium, acesta a rămas relativ stabil în 2019 și s-a situat între 3,9 și 4 euro/mp în București și împrejurimi, respectiv 3,8 – 3,9 euro/mp, în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chiriile se ridică la 5 euro/mp, iar în Budapesta ajung la 6 euro/mp.

Pe parcursul anului trecut, cererea a provenit în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 mp, urmată de retail.

„Cel mai important proiect de anul trecut a fost cel al grupului Pirelli, care și-a extins capacitățile logistice de la Slatina cu 62.000 de metri pătrați. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip „last mile” (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali). De altfel, Bucureștiul – în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu Șoseaua de Centură și cu autostrăzile – și Slatina au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistică, urmate de Timișoara și Sibiu. În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European”, precizează specialiștii.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ: CIGI) (TSX: CIGI) este unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare și al managementului investițiilor, cu operațiuni în 68 de țări și 14.000 de specialiști întreprinzători care oferă consultanță și servicii de specialitate pentru a maximiza valoarea proprietății pentru chiriași, proprietari și investitori.”

La nivel național, în prezent sunt în construcție aproximativ 400.000 mp de spații industriale și logistice, o suprafață de peste 60% fiind deja pre-închiriată, potrivit datelor CBRE Research. Clujul figurează în statisticile CBRE cu doar 21.000 mp suprafață aflată în construcție. Județul nu prinde Top 5 nici în clasamentul din această lună al proiectelor identificate la nivel național de compania care monitorizează șantiere IBC Focus.

În ceea ce privește activitatea care ar urma să se deruleze în spațiile pre-închiriate, peste jumătate (54%) a fost contractată pentru operațiuni de distribuție, 40% din suprafață e destinată activităților de depozitare și doar 6% merge către activități de producție și logistice, arată datele transmise pentru EconoMedia.ro

„2021 are toate premisele pentru a fi un an formidabil pentru piața de spații industriale din România, după ce 2020 s-a dovedit un an record cu peste 930.000 mp tranzacționați. Dezvoltatorii investesc în diferite zone ale țării: de la consacrată zonă a Timișului până la Brașov și Bacău, care încep să prezinte un interes tot mai mare, beneficiind de terenuri cu potențial pentru dezvoltare și de forță de muncă disponibilă”, a declarat Răzvan Iorgu, Managing Director, CBRE România.

București și împrejurimile, respectiv Ilfov, continuă să atragă cel mai mare volum de noi dezvoltări: aici se află în construcție peste 140.000 mp de spații, conform datelor CBRE. Zona are deja un stoc de 2,3 milioane de mp. Pe locul următor în clasamentul național, cu un stoc de 1,2 mil. mp, se află regiunea de nord și nord-vest a țării, care include Timișoara, Arad și Cluj-Napoca. În această zonă, dezvoltatorii au în construcție aproximativ 130.000 mp, dintre care peste 100.000 mp se află în județul Timiș, conform raportului Romania Industrial Destinations. Clujul figurează în statisticile CBRE cu o suprafață de cinci ori mai mică (doar 21.000 mp). Reprezentanții CBRE precizează că aceste cifre din raport se referă la proiecte deja în construcție; pe lângă acestea pot exista proiecte pentru care există planuri, dar care nu sunt încă în șantier. Clujul are un stoc de 446.000 mp de spații industriale și logistice, conform informațiilor transmise pentru ActualdeCluj.ro.

În ultima lună, consultanții de la IBC Focus, care monitorizează șantierele din România, au identificat 577 proiecte industriale la nivel național. Potrivit datelor furnizate cu ajutorul platformei VICTA.ro, șantierele se întind pe o suprafață de 2,03 milioane mp, iar valoarea investițiilor atinge suma estimată de 4,29 miliarde de lei. În topul județelor cu cele mai multe proiecte industriale identificate în ultima lună se află Bihor (57 investiții) și Ilfov (42 investiții). Urmează Iași (24 proiecte), Constanța (23), Timiș (21), și abia apoi Clujul, la egalitate cu Brașov – cu câte 20 de investiții noi. Printre marile proiecte aflate în stadii incipiente în județul Cluj în acest început de an se numără un centru regional cu două hale de depozitare pentru un hub Fan Courier, o investiție de 19 milioane de lei pentru depozit logistic cu spații administrative – WDP Industrial Park în Apahida și o altă investiție estimată la aproape 5 milioane de lei în Luna de Sus, pentru patru hale și birouri.

„În ciuda pandemiei și a problemelor cauzate de starea de alertă la nivel global, domeniul industrial pare să fi prins avânt. Potrivit studiilor de specialitate, piața depozitelor logistice și a celor de producție a avut de câștigat în acest context, dată fiind cererea sporită din partea pieței, reflectată în special în creșterile înregistrate la nivelul segmentului de comerț online. Dat fiind faptul că obiceiurile s-au schimbat și multe persoane au trecut din mediul offline în cel online, magazinele care desfășoară activități în acest domeniu s-au bucurat de un mare plus”, notează consultanții de la IBC Focus.

CBRE: După un 2022 record, așteptările pe piața spațiilor logistice și industriale sunt în creștere și în 2023

Performanța pieței spațiilor logistice și industriale (I&L) din România în 2022 a fost una record, acesta fiind cel mai bun an înregistrat vreodată de jucătorii din domeniul logisticii. Totalul tranzacțiilor de închiriere pe acest segment a depășit pentru prima dată pragul de un milion m2, însumând 1,1 milioane m2. Volumul acestora este cu 31% mai mare față de valoarea încheiată în 2021, potrivit raportului consultantului imobiliar CBRE România – „Market Outlook 2023”.

Așteptările pentru acest segment sunt de creștere și în 2024, când aproximativ 550.000 m2 vor fi adăugați stocului modern de spații industriale din România trecând peste o nouă bornă, de 7 milioane m2, până la finalul anului. „Contextul global, cu seria de crize care se suprapun și care influențează consumul într-o direcție descendentă, poate genera o posibilă scădere a volumelor. Întârzierea aderării la Schengen complică, de asemenea, lucrurile. Dar poziția noastră strategică și faptul că avem aproape cele mai competitive prețuri din întreaga UE – costurile de ocupare – prețul de închiriere a spațiului logistic, asigură premisele minime necesare creșterii pe care ne-o dorim cu toții. Este interesant că avem aproape aceeași rată de neocupare pentru proiectele logistice cu restul țărilor din regiunea CEE. Diferența majoră derivă din faptul că acestea reușesc să atragă companii de producție din zona APAC, iar aici este punctul slab la care trebuie să lucrăm ca segment de piață”, a declarat Victor Răchită, Head of I&L, CBRE România.

Dezvoltarea pieței spațiilor logistice și industriale va fi accelerată în 2024 de trei tendințe principale:

**Rapiditatea și flexibilitatea transportului intermodal** – Terminalele modale feroviare, aeriene și maritime sunt capabile să influențeze timpii de livrare, atât de importanți pe segmentul I&L. Până de curând, România dispunea de o serie de terminale intermodale, în general subdimensionate și lipsite de o reală eficiență în procesul logistic. În prezent însă, prin cele 3 proiecte amplasate strategic la Constanța (aerian/feroviar/maritim/rutier), la Decea (feroviar/rutier) și la Oradea (aerian/rutier), accesul în regiune, în întreaga țară sau către exteriorul țării este îmbunătățit considerabil pentru cei care accesează acest mix de transport.

**Creșterea regiunii Est/Nord-Est** – Dacă până nu de mult investitorii evitau să ia în calcul această zonă, în principal din cauza infrastructurii subdezvoltate, regiunea de Est/Nord-Est a țării a reușit anul trecut să atragă investitori locali. Estimările arată că această zonă își va continua dezvoltarea și se va clasa pe locul al treilea, cu circa 18% din totalul volumului de noi livrări din 2023. În plus, noi proiecte logistice sunt anunțate în regiune anul acesta, în principal în Iași.

**Nearshoring-ul** – cheia pentru industria producătoare – Un număr mai mare de companii din Asia sunt așteptate să deschidă businessuri pe piața locală, pentru a fi mai aproape de clienții din vestul Europei. Poziționarea geografică strategică de care se bucură România, dar și faptul că avem prețuri ale chiriilor competitive sunt principalele avantaje care vor duce la dezvoltarea industriei.

„2023 va fi un an interesant, în care ne așteptăm ca retailerii și comerțul electronic să își mențină ritmul. Într-un an în care estimăm că alți 550.000 m2 vor fi adăugați la stocul de spații industriale și logistice moderne, piața va căuta să beneficieze de poziționarea puternică a României atât pentru strategia de nearshoring a companiilor producătoare, cât și pentru distribuția locală și regională în ECE”, a adăugat Victor Răchită.

București și regiunea Vest/Nord-Vest vor rămâne în continuare principalele poluri și vor atrage cea mai mare pondere a stocurilor. În prezent, cele două regiuni cumulează 68% din totalul suprafețelor industriale în construcție.

Totodată, Bucureștiul a continuat să se mențină în fruntea regiunilor industriale din țară și în ceea ce privește activitatea de leasing. Anul trecut, Capitala a generat 61% din totalul TLA, iar previziunile mențin Bucureștiul pe primul loc, mai ales că a doua cea mai activă piață, regiunea Sud, se află mult în urmă, însumând doar 19% din totalul suprafeței totale închiriate.

<https://revistaprogresiv.ro/stiri/piata-industrial-a-si-de-logistica-se-indreapta-spre-un-stoc-de-7-milioane-de-metri-patrați>

Piața industrială și de logistică se îndreaptă spre un stoc de 7 milioane de metri pătrați

Piața industrială și de logistică a înregistrat un nou an record atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta, activitatea de dezvoltare concentrându-se în special în București-Ilfov și în regiunea de Vest, însă în ultimii ani a fost remarcată o diversificare a zonelor care au beneficiat de investiții în proiecte de spații de depozitare, diversificare impulsivă de cererea susținută mai ales de firmele de logistică și de cele de retail.

Stocul spațiilor industriale și logistice din România a ajuns la finalul anului trecut la 6,45 milioane de metri pătrați, mai mult de 90% dintre aceste spații fiind situate în București și în regiunile Vest, Sud-Muntenia, Nord-Vest și Centru, potrivit raportului

Romania Industrial & Logistics Market, realizat de firma de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Regiunea București-Ilfov are în prezent un stoc de peste 3,24 milioane de metri pătrați de spații de depozitare, având o pondere de peste 50% în stocul total, aceasta fiind urmată de regiunea de Vest (963.200 mp), Sud-Muntenia (640.400 mp), Nord-Vest (597.300 mp) și Centru (566.000 mp).

Cel mai puțin dezvoltate regiuni din punctul de vedere al spațiilor industriale și logistice construite sunt Nord-Est și Sud-Est (~119.000 mp fiecare) și Sud-Vest Oltenia (200.800 mp), aceste zone fiind printre cele mai recente piețe țintite de dezvoltatori, aspect demonstrat de creșterea spectaculoasă a stocului începând cu anul 2019.

Potențialul acestor zone este ridicat, având în vedere că spațiile din proiectele dezvoltate au fost absorbite aproape integral, astfel că ratele de ocupare sunt de peste 95%.

De altfel, la nivelul întregii țări stocul este ocupat în proporție de aproximativ 95%, ceea ce arată pe de o parte cererea susținută, cerere care în ultimii 3 ani s-a ridicat la peste 3 milioane de metri pătrați, iar pe de altă parte, reflectă abordarea dezvoltatorilor de a construi mai puțin speculativ, și mai mult pe bază de contracte de preînchiriere.

„Ultimii trei ani au demonstrat atractivitatea pieței locale, atât din perspectiva chiriașilor, cât și din cea a dezvoltatorilor de spații industriale și logistice. Bucureștiul și regiunea de Vest rămân principalele zone de interes, fiind cele mai importante huburi logistice din țară, însă ne bucurăm să vedem o diversificare a destinațiilor pentru noi investiții, astfel că în prezent toate regiunile geografice ale țării beneficiază de proiecte logistice moderne. Din punctul nostru de vedere, planurile de expansiune ale dezvoltatorilor vor continua și chiar se vor intensifica pe măsură ce rețeaua de autostrăzi se va extinde considerabil în zone fără astfel de construcții majore de infrastructură și ne referim aici în principal la A7 Ploiești-Siret sau A8 Târgu-Mureș – Iași”, declară Andrei Brînzea, Partner Land & Industrial Agency, Cushman & Wakefield.

În 2022 au fost livrate spații noi cu o suprafață de 834.000 de metri pătrați, în timp ce pentru 2024 dezvoltatorii au anunțat proiecte noi cu o suprafață totală închirială de peste 450.000 mp în toată România. Cu toate acestea, având în vedere dinamica activității de dezvoltare pe acest segment, oferta nouă din 2024 ar putea fi mai mare decât planurile anunțate de dezvoltatori la începutul anului.

În aceste circumstanțe, ținând cont de ritmul dezvoltărilor din ultimii ani și de evoluția pozitivă a cererii, este de așteptat ca stocul spațiilor logistice și industriale din România să depășească pragul de 7 milioane de metri pătrați până la finalul acestui an.

Chiar dacă majorarea costurilor de dezvoltare și creșterea prețurilor energiei și a terenurilor au continuat să pună presiune asupra chiriilor solicitate de noile proiecte, nivelul de referință s-a menținut la 4,25 - 4,50 euro/mp/lună, prețul fiind stabilit în funcție de diverse criterii precum momentul ocupării, suprafață sau specificațiile tehnice.

În următoarele luni, ne așteptăm să vedem creșteri marginale ale chiriei, datorată abordărilor conservatoare ale dezvoltatorilor care construiesc proiecte mai puțin speculative și, de asemenea, datorită unei cereri consistente de spații noi. Piața ocupanților rămâne competitivă, și vedem totodată un interes din ce în ce mai mare pentru noi unități de producție.

Cushman & Wakefield Echinox, afiliatul exclusiv al Cushman & Wakefield în România, deținut și operat independent, cuprinde o echipă de peste 80 de profesioniști ce oferă o gamă completă de servicii de consultanță imobiliară investitorilor, dezvoltatorilor, proprietarilor și chiriașilor.

Cushman & Wakefield, unul dintre liderii globali în domeniul serviciilor imobiliare comerciale, are 50.000 de angajați în peste 60 de țări și venituri de 9,4 miliarde de dolari. Serviciile principale ale companiei sunt: consultanță în gestionarea activelor și investițiilor, piețe de capital, închirieri, administrarea proprietăților, reprezentarea chiriașilor, servicii de proiect și evaluare.

<https://www.zf.ro/construcții-imobiliare/dezvoltatorii-anunța-proiecte-peste-500-000-spații-industriale-22244313>

Dezvoltatorii anunță proiecte de peste 500.000 mp de spații industriale și de logistică până la finalul anului. Andrei Brînzea, Cushman & Wakefield Echinox: vom vedea consolidări de operațiuni în mai puține clădiri, dar mai mari, pentru a crește eficiența, reduce costurile și îmbunătăți procesele de livrare.

Dezvoltatorii au anunțat pentru 2024 livrarea a peste 500.000 metri pătrați reprezentând parcuri logistice și industriale noi, cea mai mare suprafață fiind prognozată în București – Ilfov (180.000 metri pătrați), în zona de Vest (144.000 metri pătrați) și în Centru (105.000 metri pătrați).

Anul trecut au fost livrate proiecte noi totalizând 450.000 metri pătrați, reprezentând o scădere de 46% față de 2022, contracție care are la bază o activitate încetinită în ceea ce privește spațiile construite speculativ, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

În total, stocul spațiilor industriale și de logistică din România a depășit borna de 7 milioane de metri pătrați, aproape 80% din suprafață fiind concentrată în 3 regiuni de dezvoltare – București - Ilfov, Vest, Sud – Muntenia.

Potrivit datelor Cushman & Wakefield Echinox, volumul spațiilor tranzacționate a trecut și în 2023 pragul de 1 milion de metri pătrați, nivel în linie cu media ultimilor 3 ani, cu aproape 300.000 metri pătrați închiriați în ultimul trimestru din 2023.

Față de 2022, volumul tranzacționat a scăzut cu 23%, pe fondul provocărilor legate de creșterea costurilor de finanțare, a yieldurilor și de dificultățile în asigurarea capitalului pentru dezvoltare.

"Companiile sunt încă prudente în ceea ce privește extinderea business-urilor, determinând implicit și o reducere a nevoii de spații noi. Mai mult decât atât, și atunci când vor să își extindă operațiunile logistice, timpul de luare a deciziilor este îndelungat, prelungind astfel procesul de finalizare a tranzacțiilor. Pe de altă parte, climatul actual creează noi oportunități, astfel că vom vedea consolidări de operațiuni în mai puține clădiri, dar mai mari, pentru a crește eficiența, reduce costurile și îmbunătăți procesele de livrare", spune Andrei Brînzea, partner Land and Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox.

El apreciază că extinderea comerțului online și nevoia de a răspunde cât mai repede și eficient consumatorilor vor genera cereri pentru noi spații.

"Chiar dacă această creștere a volumului vânzărilor online a fost relativ modestă în 2023, previziunile indică o revenire a creșterii în următorii ani. În plus, rețelele de retail tradițional vor continua să fie active pe piața închirierilor, în vederea adaptării strategiilor privind comenziile online", adaugă Andrei Brînzea.

<https://www.ziuacargo.ro/stiri/colliers-previziunile-imobiliare-pentru-2024-218996.html/>

Consultanții Colliers previzionează, în raportul „Top 10 previziuni pentru piața imobiliară din România în 2024, că piața imobiliară din România are un potențial de creștere ridicat, chiar dacă ritmul ar putea fi ceva mai lent în 2024 comparativ cu evoluția pre-pandemie.

Anul care tocmai început are premisele de a fi unul mai bun decât 2023 pentru piața de imobiliare. Există perspectiva creșterii activității în ceea ce privește investițiile, cu rezultate bune pentru zona de spații industriale.

Tendențele generale sunt favorabile în ceea ce privește operațiunile industriale și logistice, având în vedere deciziile de relocare strategică pe plan global, disponibilitatea și costul forței de muncă și îmbunătățirile recente sau anticipate la nivelul infrastructurii. Totodată, 2024 va rămâne dificil pentru piața locală de investiții, cu toate că există șansa ameliorării condițiilor din piață datorită scăderilor de dobândă începând T2 2024. Alte tendințe ale anului vizează trecerea în piața de retail de la dezvoltări preponderent de parcuri de retail la proiecte comerciale mari, precum și creșterea atât a cererii, cât și a accesibilității pe piața rezidențială. Colliers atrage atenția că anul acesta va fi dominat și de mult zgomot politic, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare.

Șantierelor deja deschise pentru lucrări importante de infrastructură se numără printre principalele motive de optimism, de asemenea și intrările substanțiale de capital așteptate prin intermediul fondurilor europene sau faptul că România începe să devină un hub regional de distribuție și producție tot mai important, în special în sud-estul Europei.

Anul trecut România și-a dezvoltat infrastructura, numărând 80 km de autostrăzi și drumuri expres date în folosință, mult peste media anuală din ultimii 33 de ani (~27 km). Procesul de transformare majoră a infrastructurii continuă și în 2024 și în anii următori. Cei aproximativ 1.000 km de drumuri de mare viteză din țară s-ar putea dubla, în condițiile în care, în prezent, se execută aproximativ 800 km, urmând ca în curând să înceapă lucrările pe alte tronsoane. Modernizări importante sunt, de asemenea, planificate pentru căile ferate din unele părți ale țării. Perspectiva unui mediu de afaceri mai prietenos în zona transporturilor, coroborată cu o potențială intrare în spațiul Schengen pentru frontierele terestre, atrage atenția investitorilor, în special pentru zonele din țară cu salarii mai mici și cu o mai bună disponibilitate a forței de muncă, potrivit consultanților Colliers, ceea ce va duce la o distribuție mai bună a creșterii și resurselor economice.

Piața de birouri va înregistra cele mai mici livrări din ultimele două decenii. Un singur proiect de anvergură, de circa 16.000 mp, ar putea fi livrat în acest an în București, de exemplu, ceea ce face ca 2024 să fie cel mai slab cel puțin din 2004-2005 înapoi, când piața de birouri se afla în faza incipientă, notează consultanții Colliers. De asemenea, orașele regionale nu vor înregistra nici ele livrări semnificative. Între timp, cererea nouă va rămâne una moderată, rata de ocupare a spațiilor libere fiind la nivelul mediei de anul trecut. Cu toate acestea, clădirile bine poziționate și conforme cu standardele ESG sunt mult mai căutate, înclinând piața spre una a proprietarilor în anumite subpiețe/zone din București. Această situație ar putea antrena în continuare creșterea chiriilor, după ce anul trecut acestea au crescut cu circa 10%.

Sectorul industrial și logistic rămâne unul activ, mai ales în comparație cu nivelurile de dinainte de pandemie, deși creșterea fără precedent a chiriilor, de peste 10% pe an, atât în 2022, cât și în 2023, influențează atractivitatea spațiilor de depozitare din România pentru companiile internaționale. Perspectivele rămân, însă, încurajatoare, în condițiile în care România a încheiat anul 2023 cu mai puțin de 7 milioane mp de spații de depozitare moderne, o ofertă destul de limitată raportat la

nivelul țărilor europene, mai ales în contextul îmbunătățirii continue a infrastructurii și al creșterii anticipate a cererii pe fondul re-shoring-ului.

După câțiva ani în care parcurile de retail au fost vedeta pieței de profil, consultanții Colliers văd un interes tot mai mare pentru proiectele mari, atât de sine stătătoare, cât și integrate în proiecte mixte mari, și se așteaptă ca în 2024 o mulțime de astfel de proiecte să continue sau să înceapă dezvoltarea la nivel național. În paralel, la nivel de consumatori, scăderea inflației și creșterea substanțială a salariilor ar trebui să continue să alimenteze dorința de a cheltui, iar volumul vânzărilor ar putea să accelereze în raport cu 2023. Totuși, după explozia inflației din ultimii ani, consultanții Colliers anticipează că discounterii vor fi din nou în topul preferințelor.

## **Prezentare oraș Baia Sprie**

Baia Sprie (în maghiară Felsőbánya, în trad. Baia de Sus, în germană Mittelstadt) este un oraș în județul Maramureș, Transilvania, România, format din localitățile componente Baia Sprie (reședința), Chiuzbaia și Tăuții de Sus, și din satul Satu Nou de Sus. Are o populație de 15.476 locuitori (2011). A fost unul dintre centrele miniere importante din Maramureș. O activitate minieră în regiunea localității este semnalată deja în epoca bronzului. Exploatarea aurului și argintului este amintită prin anii 1141 la colonizarea sasilor în regiune. În anul 1329 localitatea este atestată sub numele de Mons Medius. În anul 1774 este publicată prima cercetare științifică a exploatarei de minereuri.<sup>[4]</sup>

Numele vechi a localității este Baia de Sus.

Orașul Baia Sprie are un însemnat trecut istoric. Urme ale unor vatre de așezări omenești se regăsesc încă din secolele unu și doi, după Hristos. Orașul va fi atestat documentar relativ târziu într-o diplomă din 1329, în timpul regelui maghiar Carol Robert care acordă locuitorilor primele privilegii.

Denumirea latină era Mons Medius ceea ce în traducere înseamnă Muntele Mijlociu. Din această perioadă orașul își leagă existența de minieră și de-a lungul secolelor va apărea în documente alături de Rivulus Dominarium, orașul Baia Mare de astăzi, ca oraș liber regal Baia Sprie este o localitate situată în nord-vestul României, în județul Maramureș. Este situată la o altitudine de aproximativ 550 de metri, într-o regiune pitorească, cu munți și păduri.

**Economia** localității este bazată în principal pe industria minieră, în special pe exploatarea minereurilor de cupru și plumb. Baia Sprie este cunoscută pentru minele sale, care au fost exploatate încă din perioada romană. Exploatarea minieră a continuat până în anii '90, când minele au fost închise din motive de mediu și economice. În prezent, există eforturi de dezvoltare a turismului în regiune.

În plus față de industria minieră, Baia Sprie are o economie bazată pe agricultură și industria alimentară. Zonele din jurul localității sunt cunoscute pentru producția de fructe, legume și produse lactate.

Turismul este, de asemenea, o sursă importantă de venituri pentru economia localității. Baia Sprie și zona înconjurătoare sunt cunoscute pentru frumusețea lor naturală, cu numeroase trasee de drumeții și locuri pentru camping. De asemenea, în Baia Sprie există o serie de atracții turistice, cum ar fi Muzeul Minelor și Muzeul Etnografic, care prezintă istoria și cultura regiunii.

Baia Sprie are o populație de aproximativ 8.000 de locuitori și este administrată ca o comună. Localitatea are un centru istoric bine conservat, cu clădiri din secolul al XVIII-lea și al XIX-lea, precum biserica romano-catolică din secolul al XVIII-lea și primăria din 1873.

În concluzie, Baia Sprie este o localitate cu o istorie bogată și o economie bazată pe industria minieră, agricultură și turism. Cu o natură impresionantă și o serie de atracții turistice, Baia Sprie este o destinație populară pentru cei care doresc să exploreze Maramureșul și să înțeleagă istoria și cultura regiunii.

<https://www.cjmaramures.ro/activitate/comunicare/comunicate-de-presa/ionel-bogdan-realizam-un-parc-industrial-si-in-zona-orasului-baia-spie>

Ionel Bogdan: Realizăm un parc industrial și în zona orașului Baia Sprie

Înființarea de Parcuri Industriale în județul Maramureș reprezintă una dintre prioritățile executivului Consiliului Județean Maramureș. Astfel, primul pas realizat în acest sens a fost înființarea Societății Comerciale "Parcuri Industriale Maramureș S.A.", societate care are ca scop crearea condițiilor pentru potențialii investitori care doresc să dezvolte afaceri în Maramureș.

Pentru realizarea acestui obiectiv, aleșii județeni au votat astăzi proiectul de hotărâre care prevede trecerea unui teren în suprafață de 31 de hectare aparținând orașului Baia Sprie în patrimoniul județului Maramureș, teren care va fi utilizat pentru

Acest obiectiv de investiții este foarte important în procesul de dezvoltare a Maramureșului. Prin realizarea de zone industriale în județ vor fi create condiții pentru investiții, pentru noi locuri de muncă și pentru creșterea nivelului de trai al maramureșenilor. Infrastructura și utilitățile din parcurile industriale realizate în Maramureș vor fi finanțate cu bani europeni prin Programul Operațional Regional (POR).

Ionel Bogdan, președintele administrației județene, a declarat: "Facem pași importanți pentru realizarea de parcuri industriale în județul nostru. Prima etapă pentru derularea în bune condiții a acestui obiectiv este să identificăm terenurile necesare, iar în ședința de astăzi am adoptat Proiectul de Hotărâre prin care vom trece un teren de 31 de hectare din patrimoniul orașului Baia Sprie în patrimoniul județului Maramureș.

Un alt aspect important este popularea parcurilor industriale cu investitori care doresc să dezvolte afaceri în Maramureș. Avem deja discuții cu potențiali investitori, iar zilele trecute am primit o cerere de ofertă de la investitori germani care doresc să își dezvolte afacerile și la noi, în Maramureș.

În prezent, lucrăm la realizarea a patru parcuri industriale pe raza județului Maramureș, și anume Baia Sprie, Groși, Fărcașa și Șomcuta Mare. Următorii pași pe care îi vom realiza sunt studiile de fezabilitate pentru utilități, pentru drumuri de acces, iar ulterior vom depune prin Programul Operațional Regional cererea de finanțare pentru utilități, infrastructură, iar mai apoi vom trece la popularea parcurilor industriale cu investiții.

Dezvoltarea de parcuri industriale este un obiectiv foarte important pe care trebuie să-l realizăm și pe care mi l-am asumat încă de la începutul mandatului, deoarece cred că doar prin investiții noi putem crește calitatea vieții în Maramureș."

### **Oferta**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertanții se împart în 3 categorii:

- a) Societați comerciale private ;
- b) Promotori imobiliari;
- c) Societați comerciale în lichidare sau a caror proprietăți sunt executate silit

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți imobiliare de tip industrial pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente de exploatare.

Promotorii imobiliari au apărut pe piața proprietăților de tip industrial după 1995, când au început să construiască hale noi. Sunt în general firme puternice (și, de cele mai multe ori, străine) care construiesc hale pe care apoi le revând.

În cazul localităților adiacente orașelor, oferta de spații industriale sau de terenuri pentru construcții similare se manifestă în principal în localitățile situate pe drumurile naționale care asigură accesul în orașe.

Oferta de proprietăți de tip industrial pentru închiriere în județul Maramureș se manifestă din partea următorilor participanți pe piață :

- a) proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- b) proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața locală, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp între 10-12 ani.

Numărul de proprietăți de tip industrial oferite spre închiriere este relativ redus în orașul Baia Sprie. În ce privește spațiile industriale oferite spre închiriere în Mun. Baia Mare, oferta este medie, aceste spații fiind oferite cu precădere spre închiriere.

Pentru zona localității Satu Nou de Sus se găsesc puține informații privind oferta la vânzare de proprietăți similare, astfel ca aria analizată a fost extinsă la nivelul mun. Baia Mare și a orașului Baia Sprie.

Terenurile pentru dezvoltare industrială din orașul Baia Sprie și a mun. Baia Mare se situează în jurul valorilor de 12- 35 euro/mp în funcție de zona de amplasare și caracteristicile fizice (suprafețe).

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

<b>Disponibilitate proprietăți similare</b>	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Medie</b>	<input type="checkbox"/> Mică
<b>Tendința prețului</b>	<input type="checkbox"/> scădere	<input checked="" type="checkbox"/> <b>stagnare</b>	<input type="checkbox"/> Creștere
<b>Proprietăți în construcție (nr.)</b>	<input type="checkbox"/> Mic	<input checked="" type="checkbox"/> <b>mediu</b>	<input type="checkbox"/> Mare
<b>Costuri de construire</b>	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Creștere</b>
<b>Condiții si circumstanțe economice speciale:</b>			
<b>a. Condițiile politice</b>	<input checked="" type="checkbox"/> favorabile	<input type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
<b>b. Condițiile juridice</b>	<input checked="" type="checkbox"/> favorabile	<input type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
<b>c. Condițiile econom. generale</b>	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
<b>d. Condițiile sociale</b>	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
<b>e. Costul forței de muncă</b>	<input type="checkbox"/> favorabile	<input type="checkbox"/> neinfluențabile	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantajoase
<b>Impactul administrativ / reglementari locale</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Favorabil	<input type="checkbox"/> nefavorabil
<b>Disponibilitatea de finanțare /creditare</b>	<input type="checkbox"/> mică	<input type="checkbox"/> medie	<input checked="" type="checkbox"/> mare

#### Concluzii generale

- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
- în aria de piață definită, există proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată medie;
- proprietățile disponibile predominante în aria de piață sunt atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare;

#### Cererea

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea brută de spații industriale și de logistică a crescut anul trecut cu circa 15%, la peste 525.000 de metri pătrați, înregistrând un nou maxim istoric, în condițiile în care cea mai mare parte a cererii a venit din partea companiilor de logistică, transport și distribuție, care au închiriat în total 290.000 de metri pătrați, respectiv peste 55% din total, arată un studiu realizat de JLL România.

Retailerii au fost de asemenea printre cele mai active companii anul trecut, suprafața contractată de aceștia cumulând peste 110.000 metri pătrați, adică puțin sub un sfert din totalul închiriat.

Pentru activități de producție au fost închiriați aproape 100.0000 de metri pătrați, dar aceste companii preferă cu predilecție să dețină în proprietate spațiile de producție.

Un alt element pozitiv al pieței îl reprezintă faptul că aproape 430.000 de metri pătrați, respectiv peste 80% din suprafața totală închiriată în 2017, reprezintă cerere nouă - contracte noi de închiriere, extinderi și pre-închirieri, restul fiind reînnoiri de contracte și relocări.

"Deși turbulent din punct de vedere legislativ și politic, anul 2017 a arătat foarte bine la nivelul indicatorilor macroeconomici: investițiile străine directe au crescut la un nivel record, PIB-ul a avut un avans neașteptat, impulsivat de consum (2017 a fost al doilea an consecutiv cu o creștere de peste 10% a consumului). Acest tablou a încurajat dezvoltarea pieței chiar mai mult decât am previzionat la începutul anului", a declarat Costin Bănică, Associate Director, Head of Industrial Agency JLL Romania.

Structura pe regiuni a cererii plasează Bucureștiul pe prima poziție în topul preferințelor, cu 280.000 metri pătrați (53% din total). Pe poziția a doua se află Timișoara – 76.200 metri pătrați, aceasta fiind urmată de Pitești – 50.000 metri pătrați. În Roman suprafața tranzacționată a cumulat 32.000 metri pătrați, în Cluj 25.250 metri pătrați, iar în Ploiești 24.700 metri pătrați. "Piața este în continuare captivă în câteva zone din țară – București, Vest și Centru. Cu puține excepții, cererea, dar și oferta nouă s-au orientat și în acest an spre locațiile consacrate, devenite deja poli de dezvoltare. Din acest punct de vedere există un dezechilibru pe piață, care se va menține atâta timp cât nu vor fi rezolvate problemele legate de disponibilitatea forței de muncă și infrastructură".

Pentru proprietățile de tip industrial cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități :

- Societăți cu profil industrial - comercial din Mun. Baia Mare, oraș Baia Sprie și din localitățile învecinate mun. Baia Mare care se dezvoltă și care au nevoie de spații pentru producție sau depozitare ;
- Societăți cu profil industrial - comercial din afara Mun. Baia Mare care își deschid în oras puncte de lucru, și care au nevoie de spații de producție și depozitare;
- reprezentante ale unor firme producătoare straine, producatori externi care deschid sectii de productie in Mun. Baia Mare, oraș Baia Sprie (sau imprejurimi, etc).

În cazul orașului Baia Sprie, cererea se manifestă mai pregnant în zonele cu acces rapid la drumul național sau pe artere secundare și mai temperat în celelalte zone din oraș. În ceea ce privește localitățile din apropierea orașului, cererea pentru spații industriale se manifestă cu precădere în zona orașului Baia Sprie, a localității Tăuții de Sus, a localității Satu Nou de Sus, zona industrială din Mun. Baia Mare.

Cererea potențială de proprietăți de tip industrial este mai puțin ridicată față de anii anteriori și în scădere în ultima perioadă ca urmare a evoluției pieței imobiliare și a blocajului de pe piața bancară care face aproape imposibilă accesarea unui credit pentru cumpărarea sau construirea unei proprietăți industriale.

O parte din această cerere potențială se orientează spre construirea de hale, motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele ce rezultă din deținerea unei hale noi, moderne, ce nu necesită adecvări sau compartimentări.

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de hale, aceasta a scăzut și ea în ultima perioadă ca urmare a restrângerii activității unor firme de producție sau abandonării planurilor de extindere în cazul altora, ca urmare a evoluției economice și acutizării crizei economice în ultima perioadă, chiriile pe care chiriașii le plătesc diferind în funcție de amplasament, acces, utilități și finisaje.

De asemenea se manifestă cerere pentru cumpărare de proprietăți din partea unor investitori ce doresc să achiziționeze proprietăți pe care apoi să le închirieze, această cerere fiind foarte scăzută în momentul de față datorită lipsei de încredere a investitorilor în piața imobiliară din România și a dificultăților întâmpinate în contractarea unor chiriași.

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Proprietăți competitive (nr.)	<input type="checkbox"/> Mic	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> mare
Disponibilitatea curentă	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> mare
Climat economic	<input type="checkbox"/> Dezavantaj	<input type="checkbox"/> Neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Fluxul de mărfuri	<input type="checkbox"/> Dezavantaj	<input type="checkbox"/> Neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj

Rata vânzărilor <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Rata închirierilor	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Ocuparea forței de muncă	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj

### Concluzii generale

- în general, nivelul cererii solvabile este scăzut, efectele imprevizibile ale războiului ruso-ucrainean, criza energetică și a lanțurilor de aprovizionare, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării, pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc. Având în vedere că evoluția viitoare a războiului ruso-ucrainean și durata acestora nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței.
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică cu venituri peste media pe economie, capabil să-și finanțeze sau să obțină finanțare și să poată susține rambursarea", în vederea achiziționării proprietății.

**Echilibrul pieței**

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

**Piața activă:** Da

Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.

**“Echilibru relativ”:** Da

Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții.

**Piață în declin:** Nu

Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor.

**Piață a cumpărătorului:** Nu

O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj ( atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

**Piață a vânzătorului:** Da

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Oferte de vânzare alte terenuri din zona analizată (altele decât cele din grila de comparații directe):

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-suprafata-de-27-ari-zona-industrial-a-IDyQRS.html>



**Teren in suprafata de 27 ari, zona industrială**

Orasul Vechi, Baia Mare, Maramures

**75 600 €**

28 €/m<sup>2</sup>

Propune un preț

**Carmen Pogăciaș-Varga**  
Agenție  
0723 111 609

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

## Prezentare generală

Suprafață utilă	2.700 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

## Descriere

Teren in suprafata de 27 ari, zona industriala, B-dul Independentei.  
Acces din strada secundara, aproape de DN, curent in fata proprietatii.

Ideal pentru hala, spatiul productie, etc.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/baia-mare/periferie/teren-constructii-de-vanzare-XF0D1300K?lista=82502900&harta=1&pagina=lista&imoidviz=3969673505>

### Teren intravilan de vanzare in Zona Industriala

Baia Mare, zona Periferie - [Vezi harta](#)



Locație:

Strada Postfundus, Zona Industriala, Baia Mare

Reper: Conex Distribution

Descriere:

Oportunitatea perfecta pentru investitori si dezvoltatori in cautare de terenuri intravilane intr-o locatie strategica. Acest teren este situat intr-una dintre cele mai cautate zone industriale din Baia Mare, oferind acces rapid la infrastructura necesara pentru diverse proiecte de constructie.

Detalii Teren:...

[citește mai mult](#)

## Specificații

ID Anunț: XF0D1300K

Suprafață teren: 2920 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Lățime drum acces: 50.51 m

**155.000 €**

Rata de la 3.745 RON/lună **Simulază credit**

Alexandrina Nadia  
Hasmasan  
Agent Imobiliar Baia Mare  
NORD VEST IMOBILIARE (RE)

**0724 809 933**  
(0720 18) 734

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Actualizat în 18 04 2024

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/baia-mare/periferie/teren-constructii-de-vanzare-XEA51306B?lista=82502900&hartă=1&pagina=lista&imoidviz=3969673505>

## De vanzare teren Baia Mare / Strada Sebesului

Baia-Mare, zonă Periferie - [Vezi hartă](#)



13,36 € / mp **49.500 €**

Rate de la 1195 Ron/lună [Simulează credit](#)



**Ioan Cupcea**

Agent în teren

RE/MAX TERRA **PRO**



**0722 600 023**

0771 007 214



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

Va ofer spre vanzare un teren intravilan in Baia Mare / Strada Sebesului cu o suprafata de 32,6 ari.

Deschiderea la strada sebesului este de 20 m.

Utilitatile sunt la aproximativ 150 m.

Terenul are o forma plana.

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati telefonic.

## Specificații

ID Anunț: XEA51306B

Actualizat azi

Suprafață teren: 3265 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 20 m

Nr. fronturi: 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/maramures/cavnic/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ0303S?lista=82502900&harta=1&pagina=lista&imoidviz=3969673505>

### Teren parc fotovoltaic

Cavnic - Vezi hartă

125.000 €

Rate de la 3.019 Ron/lună [Simulează credit](#)



Salvează

Mihai  
ALLEGRA SYSTEM SRL

**0726 340 034**  
Apelați acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



### Descriere

Teren intravilan industrial in suprafata de 91 hectare,

Certificat de urbanism si avize obtinute pentru construirea unui parc fotovoltaic

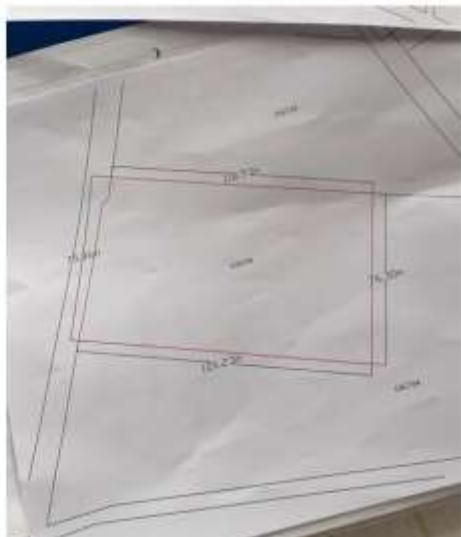
### Specificații

ID Anunț: X9PQ0303S

Actualizat in 31.03.2024

Suprafață teren:	900000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-an-zona-industrial-a-IdidKvh.html?reason=extended\\_search\\_no\\_results\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-an-zona-industrial-a-IdidKvh.html?reason=extended_search_no_results_distance)



PRIVAT ⓘ



**Calauz Ioan**  
Pe OLX din decembrie 2016  
Activ azi la 17:36

Trimite mesaj

074 458 2566

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Bala Mare,  
Maramures



# Vând teren în zona industrială

## 5 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 10 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Vând teren în zona industrială str Islazului cu utilități în apropiere mai multe informații la telefon .

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-industrial-cicarlau-zona-printmasters-IDvnd9.html>



**Roatis Mihaela**  
Agenție  
0752 203 127

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11/17/2000

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Teren intravilan industrial Cicarlau zona PrintMasters**

**86 625 €**

Trimite mesajul

### Prezentare generală

Suprafață utilă	<b>5.500 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

### Descriere

Teren industrial in Cicarlau!

Va oferim spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 5469 mp, positionat in Cicarlau , zona PrintMasters.

Este ideal pentru construirea unor hale industriale,depozite,spatii de productie, ateliere sau orice alte activitati comerciale, avand o deschidere de 44 m si o lungime de 122 m.

Situat intr-o zona cu acces la drumul european si infrastructura de transport.

## ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

### 3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților selectate 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 cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Analiza CMBU pentru terenul înscris în CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606 - Baia Sprie ca fiind liber:

Terenurile analizate: teren intravilan având categoria de folosință curți construcții, drum, pășune, cu posibilitate de dezvoltare – construcții industriale conform certificatului de urbanism nr. 296 din 21.11.2022 emis de Primăria Baia Sprie. Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcții, fiind fezabilă financiar.

Terenul intravilan, este amplasat în zona periferică din Localitatea Baia Sprie, Sat Satu Nou de Sus, jud. Maramureș, lângă Penitenciarul Baia Mare, zonă mediu populată, zonă industrială. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare – teren pentru dezvoltare proprietate industrială.

Conform analizei zonei de amplasare, piața face distincție între terenurile cu destinație industrială și terenuri cu destinație rezidențiale, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Analiza presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

În conformitate cu elementele identificate anterior se consideră că proprietatea descrisă ar putea avea următoarele utilizări:

- A utilizarea terenului în scop arabil
- B construirea unor construcții industriale
- C construirea unor construcții rezidențiale

Păstrarea terenului liber în scop arabil (A) nu este fezabil financiar și nici maxim productiv; construirea unor construcții industriale (B) este în plus fezabil financiar și maxim productiv; construirea unor construcții rezidențiale (C) nu este fezabil financiar, deci varianta (B) este cea care conferă CMBU, fiind și maxim productivă, mai ales având în vedere că terenul este situat într-o astfel de zonă.

Astfel ca se consideră că pentru proprietatea evaluată, cea mai bună utilizare este cea în care pe teren se construiesc construcții industriale.

#### 4. Evaluarea terenului

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă.

Valorile selectate în urma tranzacțiilor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt ajustate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate.

Pentru evaluare s-au luat în considerare ofertele existente pe piață la momentul prezent sau în curs de tranzacționare (în zona analizată).

În vederea analizei comparative, având în vedere tipul proprietății, s-a selectat unitatea de comparație prețul pe unitate de măsură de suprafață.

S-a procedat la o analiză cantitativă (cât și la o analiză pe perechi de date pentru anumite ajustări din cadrul grilei de comparației).

#### Evaluare terenului de tip intravilan curți-construcții - industrial

Proprietățile comparabile pentru terenurile intravilane înscrise în CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606 - Baia Sprie sunt prezentate mai jos:

#### Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/baia-mare/periferie/teren-construcii-de-vanzare-XEA51303B?lista=82502900&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3969673505>



Comparabilă inspectată în teren și verificată telefonic.



## Descriere

RE/MAX TERRA va prezinta cu comision 0, o oportunitate extraordinara in inima zonei industriale din Baia Mare! Acest teren generos de 3000mp, amplasat strategic pe centura orasului, vine cu un certificat de urbanism in regula, permitand multiple intrebuintari. Cu acces facil la parcare pentru tiruri, statie ITP, hala, depozit si multe altele, acest teren ofera un cadru versatil pentru diverse activitati industriale. Pretul este negociabil, oferindu-va flexibilitate in realizarea proiectului dumneavoastra comercial. Asteptam cu nerabdare sa discutam mai multe detalii si sa va prezentam aceasta oportunitate unica! Oferta este valabila doar 10 zile!!!

## Specificatii

ID Anunt: XEA51303B

Actualizat ieri

Suprafata teren:	3000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	50 m
Nr. fronturi:	2

## Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/maramures/baia-sprie/teren-constructii-de-vanzare-XEA513058?lista=82502900&hartă=1&pagina=lista&imoidviz=3969673505>

### Teren Baia Sprie / Strada Ignisului

Baia Sprie, zona Periferie - [Vezi hartă](#)

26.01 €/mp - **41.000 €**

Rate de la 990 Roni/lună [Simulează credit](#)



**Mirela Filip**  
Sales Associate  
RE/MAX TERRA (RED)

**0742 362 037**  
0771 007 214

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

Agentia imobiliara REMAX Terra va ofera la vanzare parcela teren situata la intrarea in oras Baia Sprie, pe drumul spre Chiuzbaia. Situat intr-o zona pitoreasca, linistita, terenul este intravilan si poate fi racordat la utilitati. Pentru mai multe informatii si o eventuala vizionare, va rog sa sunati la [vezi numărul](#) Mihaela Filip.

## Specificații

ID Anunț: XEA513058

Actualizat ieri

Suprafață teren: 1464 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

### UTILITĂȚI

Utilitati in zona

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

### ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

## Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/baia-mare-str-oborului-teren-intravilan-industrial-IDvTsp.html>

**Baia Mare, Str. Oborului - Teren intravilan industrial**  
Orașul Vechi, Baia Mare, Maramures

**2 500 €**  
0.4/m²

**Rus Catalin Top Imobiliare**  
Agentie  
0752 786 174

Tipul  
Terenul  
+40 | Număr de contact  
Am nevoie de mai multe stori...

Sunt interesat(i) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11/1/2020  
Administrația județului Baia Mare este E.C. O.C.R. Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

## Prezentare generală

📏 Suprafață utilă	<b>46.000 m<sup>2</sup></b>	🔍 Tip teren	<b>intravilan</b>
📍 Locație	<b>urbana</b>	📏 Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
📶 Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	👤 Tip vânzător	<b>agenție</b>

## Descriere

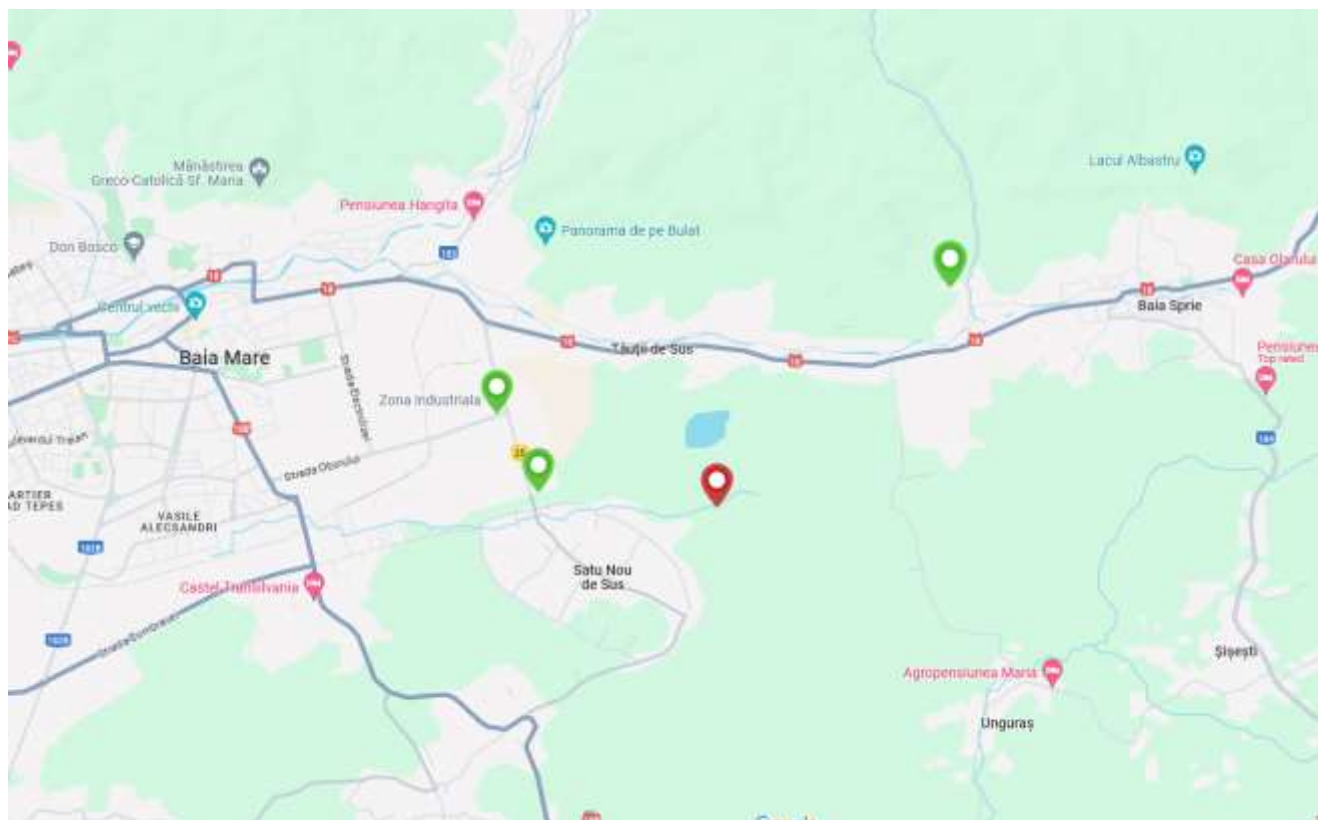
Agenția Top Imobiliare vă oferă spre vânzare un teren intravilan industrial în Baia Mare pe strada Oborului, în suprafață totală de 4600 mp, terenul este drept și are acces din 2 străzi.

Pretabil pentru: hala producție, spațiu depozitare, parc auto, etc.

Utilitățile la limita de proprietate.

Preț: 2.500 Euro/Ar **NEGOCIABIL**

## Comparabile verificare telefonic



Hartă informativă imobil subiect și comparabile folosite

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, pentru terenurile intravilan neconstruibile

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		80.000 €	41.000 €	115.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		26,67 €/mp	28,01 €/mp	25,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu	nu	nu
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	mun. Baia Mare, zona industrială EST, periferie	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, str. Ignișului, periferic	mun. Baia Mare, str. Oborului
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	10.000 m.p.	3.000 m.p.	1.464 m.p.	4.600 m.p.
Forma:	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil	regulata / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 75,0 ml	~ 50,0 ml	~ 20,0 ml	~ 20,0 ml
Raport front / adâncime:	9/16	13/16	4/16	1/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / asfalt	secundar / asfalt	secundar / asfalt	principal / asfalt
Utilități				
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial

Grila pentru terenurile de tip intravilan neconstruibil se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	mun. Baia Mare, zona industrială EST, periferie	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, str. Ignișului, periferic	mun. Baia Mare, str. Oborului
Suprafața	10.000 m.p.	3.000 m.p.	1.464 m.p.	4.600 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		80.000 €	41.000 €	115.000 €
<b>Prețul de vânzare / ofertare unitar</b>		<b>26,67 €/mp</b>	<b>28,01 €/mp</b>	<b>25,00 €/mp</b>
<b>Tip comparabilă</b>		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-10%   -2,7 €	-10%   -2,8 €	-10%   -2,5 €
<b>Preț de vânzare ajustat</b>		<b>24,0 €</b>	<b>25,2 €</b>	<b>22,5 €</b>
Ajustări specifice tranzacționării				
<b>1. Drepturi de proprietate transmise</b>	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0%   0,00 €	0%   0,0 €	0%   0,0 €
<b>Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise</b>		<b>24,00 €/mp</b>	<b>25,21 €/mp</b>	<b>22,50 €/mp</b>
<b>2. Restricții legale - coeficienți urbanistici</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%) / total		0,0%   0,00 €	0,0%   0,0 €	5,0%   1,1 €
<b>Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici</b>		<b>24,00 €/mp</b>	<b>25,21 €/mp</b>	<b>23,63 €/mp</b>
<b>3. Condiții de finanțare</b>	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0%   0,00 €	0,0%   0,0 €	0,0%   0,0 €
<b>Preț ajustat Condiții de finanțare</b>		<b>24,00 €/mp</b>	<b>25,21 €/mp</b>	<b>23,63 €/mp</b>
<b>4. Condiții de vânzare</b>	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0%   0,00 €	0%   0,0 €	0%   0,0 €
<b>Preț ajustat Condiții de vânzare</b>		<b>24,00 €/mp</b>	<b>25,21 €/mp</b>	<b>23,63 €/mp</b>
<b>5. Cheltuieli imediat după cumpărare</b>	fără	nu	nu	nu
Ajustare (%) / total		0%   0,00 €	0%   0,00 €	0%   0,00 €
<b>Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare</b>		<b>24,00 €/mp</b>	<b>25,21 €/mp</b>	<b>23,63 €/mp</b>
<b>6. Condiții ale pieței (timpul)</b>	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0%   0,00 €	0%   0,0 €	0%   0,0 €
<b>Preț ajustat Condiții ale pieței</b>		<b>24,00 €/mp</b>	<b>25,21 €/mp</b>	<b>23,63 €/mp</b>

Ajustări specifice proprietății							
<b>7. Localizare</b>	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	mun. Baia Mare, zona industrială EST, periferie	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, str. Ignișului, periferic	mun. Baia Mare, str. Oborului			
Ajustare (%) / total		-5,0%   -1,20 €	0,0%   0,0 €	-10,0%   -2,4 €			
Preț ajustat Localizare		<b>22,80 €/mp</b>	<b>25,21 €/mp</b>	<b>21,26 €/mp</b>			
<b>8. Caracteristici fizice</b>							
<b>a Mărime ( dimensiune) și formă</b>	<b>10000mp / regulata / construitibil</b>	<b>3000mp / regulata / construitibil</b>	<b>1464mp / regulata / construitibil</b>	<b>4600mp / regulata / construitibil</b>			
Ajustare (%) / total		0,0%   0,00 €	-10,0%   -2,5 €	0,0%   0,0 €			
<b>b Front stradal / raport front adâncime</b>	<b>~ 75,00 ml   9/16</b>	<b>~ 50 ml   13/16</b>	<b>~ 20 ml   4/16</b>	<b>~ 20 ml   1/16</b>			
Ajustare (%) / total		0,0%   0,00 €	0,0%   0,0 €	10,0%   2,1 €			
<b>c Topografie</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>			
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €			
Ajustare (%) / total		0,00%   0,00 €	0,00%   0,0 €	0,00%   0,0 €			
<b>d. Acces</b>	<b>secundar / pietruit</b>	<b>secundar / asfalt</b>	<b>secundar / asfalt</b>	<b>principal / asfalt</b>			
Cheltuieli adecvare acces		-10.000,0 €	-5.000,0 €	-25.000,0 €			
Ajustare (%) / total		-14,62%   -3,33 €	-13,55%   -3,4 €	-25,56%   -5,4 €			
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-14,6%	-3,3 €	-23,5%	-5,9 €	-15,6%	-3,3 €
Preț ajustat caracteristici fizice		<b>19,47 €/mp</b>	<b>19,27 €/mp</b>	<b>17,95 €/mp</b>			
<b>9. Utilități</b>							
<b>a. Energie electrică</b>	<b>~ 200,0 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>			
Diferență distantă bransament		-- 200 ml	-- 200 ml	-- 200 ml			
Cost total diferență bransament	cost unitar   25 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €			
Ajustare (%) / total		-8,56%   -1,67 €	-17,72%   -3,4 €	-6,05%   -1,1 €			
<b>b. Apă</b>	<b>~ 200,0 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>	<b>~ 100 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>			
Diferență distantă bransament		-- 200 ml	-- 100 ml	-- 200 ml			
Cost total diferență bransament	cost unitar   20 €	-4.000,0 €	-2.000,0 €	-4.000,0 €			
Ajustare (%) / total		-6,85%   -1,33 €	-7,09%   -1,4 €	-4,84%   -0,9 €			
<b>c. Canalizare / fosa septică</b>	<b>~ 200,0 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>	<b>~ 100 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>			
Diferență distantă bransament		-- 200 ml	-- 100 ml	-- 200 ml			
Cost total diferență bransament	cost unitar   15 €	-3.000,0 €	-1.500,0 €	-3.000,0 €			
Ajustare (%) / total		-5,14%   -1,00 €	-5,32%   -1,0 €	-3,63%   -0,7 €			
<b>d. Gaz metan</b>	<b>~ 200,0 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>	<b>~ 200 ml</b>	<b>~ 0 ml</b>			
Diferență distantă bransament		-- 200 ml	-- 0 ml	-- 200 ml			
Cost total diferență bransament	cost unitar   30 €	-6.000,0 €	0,0 €	-6.000,0 €			
Ajustare (%) / total		-10,27%   -2,00 €	0,00%   0,00 €	-7,26%   -1,3 €			
Total cost diferență bransament		-18.000,0 €	-8.500,0 €	-18.000,0 €			
Ajustare utilitati (%) / total		-30,8%	-6,00 €	-30,1%	-5,81 €	-21,8%	-3,91 €
Preț ajustat utilitati		<b>13,47 €/mp</b>	<b>13,47 €/mp</b>	<b>14,04 €/mp</b>			
<b>10. Utilizare</b>							
	industrial	industrial	industrial	industrial			
Ajustare (%) / total		0,0%   0,00 €	0,0%   0,0 €	0,0%   0,0 €			
Preț ajustat Utilizare		<b>13,47 €/mp</b>	<b>13,47 €/mp</b>	<b>14,04 €/mp</b>			
Preț ajustat (rotund)		<b>13,5 €/mp</b>	<b>13,5 €/mp</b>	<b>14,0 €/mp</b>			
Ajustare netă (%) / total		-44%	-10,5 €	-47%	-11,7 €	-38%	-8,5 €
Ajustare totală brută		<b>€ 10,53</b>	<b>€ 11,74</b>	<b>€ 14,96</b>			
<b>Ajustare brută procentuală</b>		<b>44%</b>	<b>47%</b>	<b>66%</b>			
Număr ajustări negative		6	5	6			
Număr ajustări pozitive		0	0	2			
<b>Total număr ajustări</b>		<b>6</b>	<b>5</b>	<b>8</b>			

În urma analizelor efectuate se observă că proprietatea de la comparabila 1 seamănă cel mai mult cu proprietatea evaluată, având și cele mai puține ajustări brute. Astfel, valoarea prin **abordarea prin piață** pentru terenul de evaluat este de **13,5 euro/mp**.

Valoarea unitară a fost înmulțită cu suprafața fiecărui teren, rezultând astfel o valoare totală a terenurilor subiect conform tabel centralizator.

Având în vedere pe de o parte suprafața cumulată (foarte mare) a proprietății subiect, iar pe de altă parte faptul că este compusă din loturi (construibile) majoritatea cu suprafețe de aprox. 1 h, în analiza de piață efectuată au fost selectate / identificate proprietăți comparabile cu suprafețe cuprinse între 0.3 – 0,43 ha, iar indicația asupra valorii (unitară - euro/mp) a fost alocată fiecărei parcele în parte, acestea putând fi exploatate / dezvoltate și distinct.

<b>Explicarea ajustărilor:</b>				
Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.				
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (interval 10%-15%).				
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)			
<b>Restricții legale - coeficienți urbanistici</b>	Ajustare pozitivă aplicată comparabilei 3 deoarece conform intevuiului telefonic, propriitarul terenului mi-a comunicat faptul că se poate construi hala pentru depozitare nu pentru producție.			
<b>Condiții de finanțare</b>	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.			
<b>Condiții de vânzare</b>	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția.			
<b>Cheltuieli imediat după cumpărare</b>	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Ajustare pozitivă aplicată comparabilei 1. La celelalte comparabile nu au fost necesare ajustări.			
		<b>Comparabila 1</b>	<b>Comparabila 2</b>	<b>Comparabila 3</b>
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost decontaminare	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
	Total costuri	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Condiții ale pieței (timpul)</b>	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării.			
<b>Localizare</b>	Ajustări negative aplicate comparabilelor 1 și 3 deoarece se află în zonă mai bine cotate față de proprietatea subiect. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului.			
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>Mărime ( dimensiune)</b>	Ajustări aduse comparabile nr. 2 pentru diferenta considerabilă de suprafață. Suprafețele mai mici tind să fie mai ușor vandabile dar în cazul unei dezvoltări industriale piața nu vede suprafața mai mare intotdeauna ca un factor negativ.			
<b>Front stradal / raport front adâncime</b>	Ajustare adusă comparabile nr. 3 pentru forma și raportul laturilor.			
<b>Topografie</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Acces</b>	Ajustare adusă comparabilelor pentru tipul de acces, ajustare provenita din costul de adecvare.			
<b>Utilitati</b>	Ajustări pentru diferenta de utilitati intre prop. comparabile si prop subiect.			
<b>Energie electrică</b>				
<b>Apă</b>				
<b>Canalizare / fosa septică</b>				
<b>Gaz metan</b>				
<b>Utilizare</b>	Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai bună utilizare similară.			
<b>Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)</b>				

#### 4.1 Tehnici (metode) alternative

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică adreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile ( metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

**4.2 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.**

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietăților imobiliare descrise este:

**Valoarea de piață și redevența pentru terenurile subiect înscrise în CF 57595, CF 57596, CF 57597, CF 57598, CF 57599, CF 57600, CF 57601, CF 57602, CF 57604, CF 57605, CF 57606 - Baia Sprie este:**

Centralizator abordarea prin piață										
Nr. Ct	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral/Nr. topografic	Localizare	Suprafață	Front stradal	Categorія de folosință propusă	Opinie unitară (€/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)	Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991 (lei/an)
				(mp)	(ml)					
1	57595 Baia Sprie	57595	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.982,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	134.757 €	670.591 lei	33.530 lei
2	57596 Baia Sprie	57596	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.207,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	124.295 €	618.527 lei	30.926 lei
3	57597 Baia Sprie	57597	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.583,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	115.871 €	576.606 lei	28.830 lei
4	57598 Baia Sprie	57598	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.035,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	108.473 €	539.792 lei	26.990 lei
5	57599 Baia Sprie	57599	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.953,00 mp	~ 100,00 ml	industrial	13,5 €/mp	134.366 €	668.643 lei	33.432 lei
6	57600 Baia Sprie	57600	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	9.210,00 mp	~ 100,00 ml	industrial	13,5 €/mp	124.335 €	618.728 lei	30.936 lei
7	57601 Baia Sprie	57601	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.979,00 mp	~ 100,00 ml	industrial	13,5 €/mp	121.217 €	603.210 lei	30.160 lei
8	57602 Baia Sprie	57602	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	8.975,00 mp	~ 100,00 ml	industrial	13,5 €/mp	121.163 €	602.941 lei	30.147 lei
9	57604 Baia Sprie	57604	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	17.055,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	230.243 €	1.145.756 lei	57.288 lei
10	57605 Baia Sprie	57605	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	15.868,00 mp	~ 75,00 ml	industrial	13,5 €/mp	214.218 €	1.066.013 lei	53.301 lei
11	57606 Baia Sprie	57606	jud. Maramureș, loc. Baia Sprie, loc. Satu Nou de Sus	11.071,00 mp	~ 86,00 ml	industrial	13,5 €/mp	149.459 €	743.750 lei	37.188 lei
<b>Total</b>				<b>Suprafață</b>		<b>Valoarea de piață (€)</b>		<b>Valoarea de piață (lei)</b>		<b>Valoarea de redevență (lei/an)</b>
				<b>116.918,00 mp</b>		<b>1.578.393 €</b>		<b>7.854.557 lei</b>		<b>392.728 lei</b>

la cursul valutar de 4.9763 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 18.04.2024. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

**EVALUATOR FLORIN CHEȘA****Legitimația****17909/2024**

ANEXE

4.3 Fotografii:





## 4.4 Documentație

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. \_\_\_\_\_/2024

## TABEL

cuprinzând parcelele de teren situate în localitatea Baia Sprie, proprietatea privată a Județului Maramureș din cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Baia Sprie pentru care se aprobă concesionarea prin licitație publică

Nr. crt.	Denumire	CF / Suprafață	Valoare de piață conform Raport de evaluare nr. _____ - lei -	Redevență lei/mp/an	Durata concesiunii
1.	Lot 1	CF 57595 Baia Sprie, nr. cadastral 57595 Suprafața – 9.982 mp			
2.	Lot 2	CF 57596 Baia Sprie, nr. cadastral 57596 Suprafața – 9.207 mp			
3.	Lot 3	CF 57597 Baia Sprie, nr. cadastral 57597 Suprafața – 8.583 mp			
4.	Lot 4	CF 57598 Baia Sprie, nr. cadastral 57598 Suprafața – 8.035 mp			
5.	Lot 5	CF 57599 Baia Sprie, nr. cadastral 57599 Suprafața – 9.953 mp			
6.	Lot 6	CF 57600 Baia Sprie, nr. cadastral 57600 Suprafața – 9.210 mp			
7.	Lot 7	CF 57601 Baia Sprie, nr. cadastral 57601 Suprafața – 8.979 mp			
8.	Lot 8	CF 57602 Baia Sprie, nr. cadastral 57602 Suprafața – 8.975 mp			
9.	Lot 9	CF 57604 Baia Sprie, nr. cadastral 57604 Suprafața – 17.055 mp			
10.	Lot 10	CF 57605 Baia Sprie, nr. cadastral 57605 Suprafața – 15.868 mp			
11.	Lot 11	CF 57606 Baia Sprie, nr. cadastral 57606 Suprafața – 11.071 mp			



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57599 Baia Sprie

Nr. cerere	75404
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121164631



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1		57599	9.953	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36761 / 14/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consilul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consilul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1
<b>40315 / 29/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Judetul Maramures;		
B9	Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

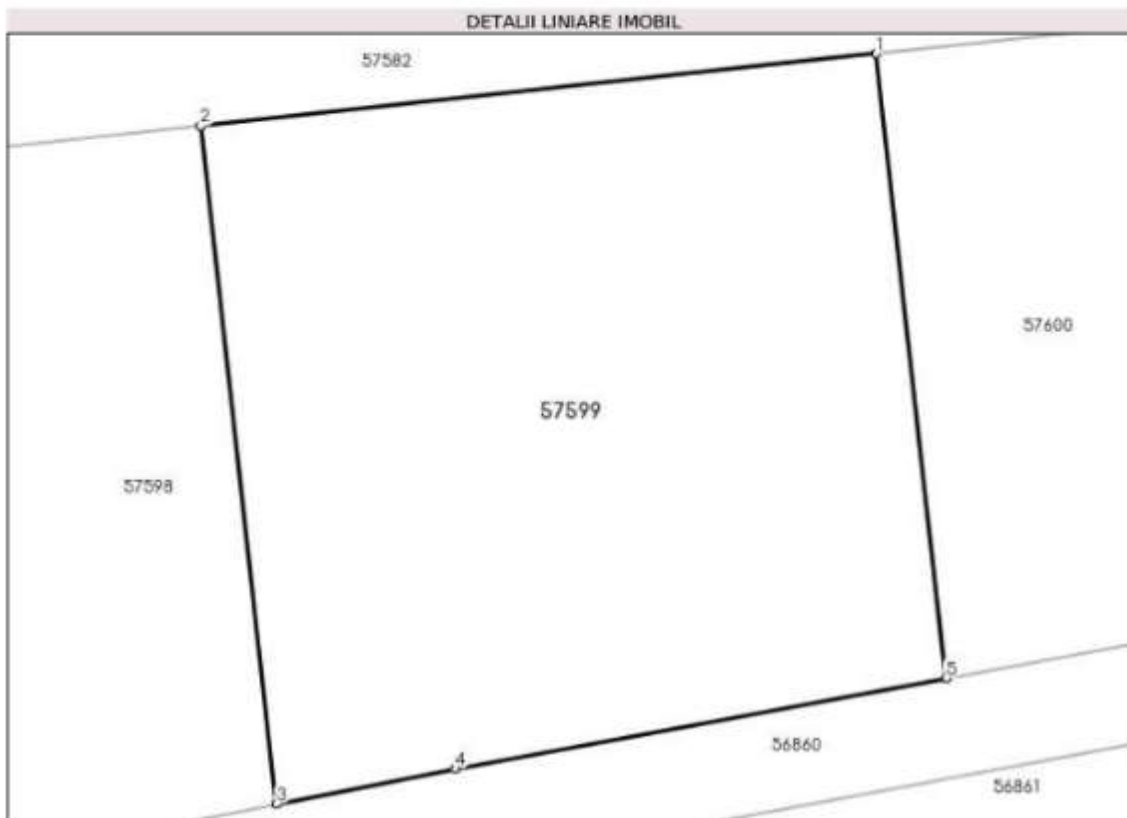
Carte Funciară Nr. 57599 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57599	9.953	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.953	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (↔) (m)
1	2	100.0
2	3	103.746
3	4	26.932
4	5	73.425
5	1	95.525

\*\* 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.

Carte Funciară Nr. 57599 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,**

17/11/2022, 11:05



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57598 Baia Sprie

Nr. cerere	75405
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121164629



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57598		8.035	Teren neîmprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36790 / 14/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1
<b>40316 / 29/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Judetul Maramures;		
B8	Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

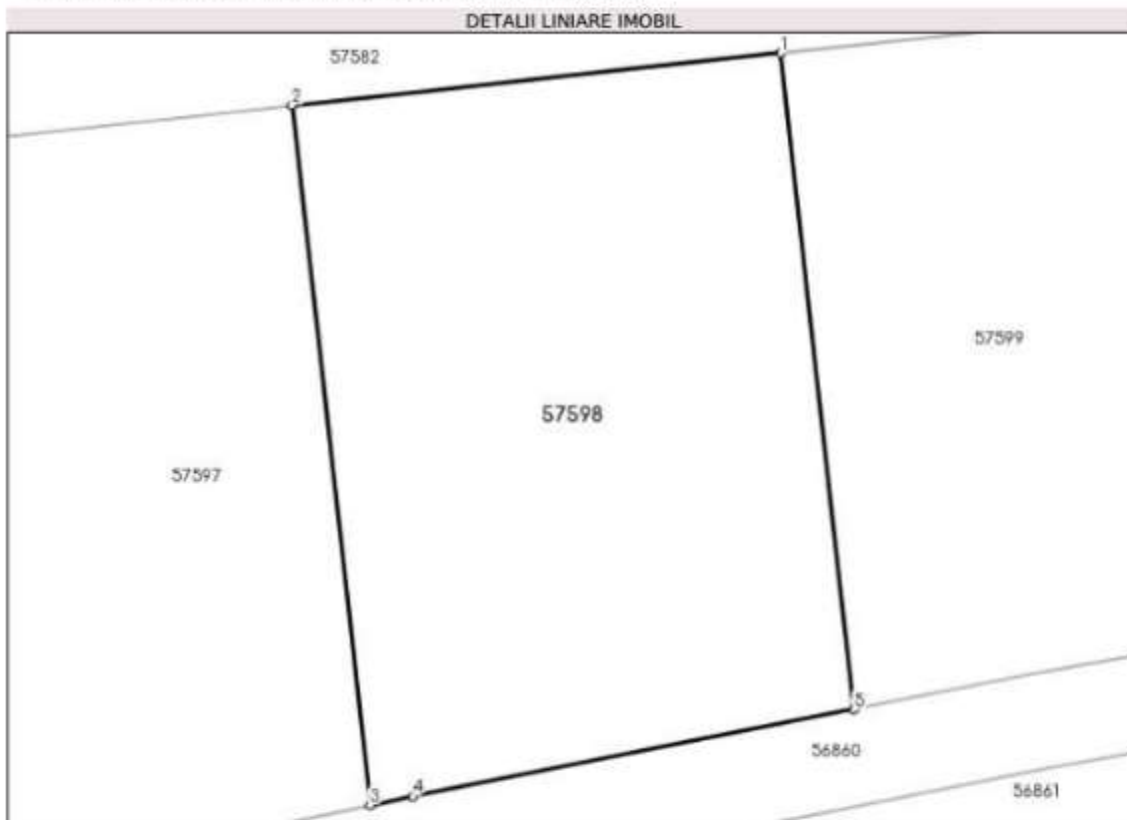
Carte Funciară Nr. 57598 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57598	8.035	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.035	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	75.0
2	3	110.606
3	4	6.653
4	5	68.676
5	1	103.746

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 57598 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie*

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](http://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,

17/11/2022, 11:05



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57600 Baia Sprie

Nr. cerere	75406
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare

100121164626



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57600	9.210	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>36760 / 14/06/2022</b>	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1
<b>40318 / 29/06/2022</b>	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Judetul Maramures;	
B8 Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

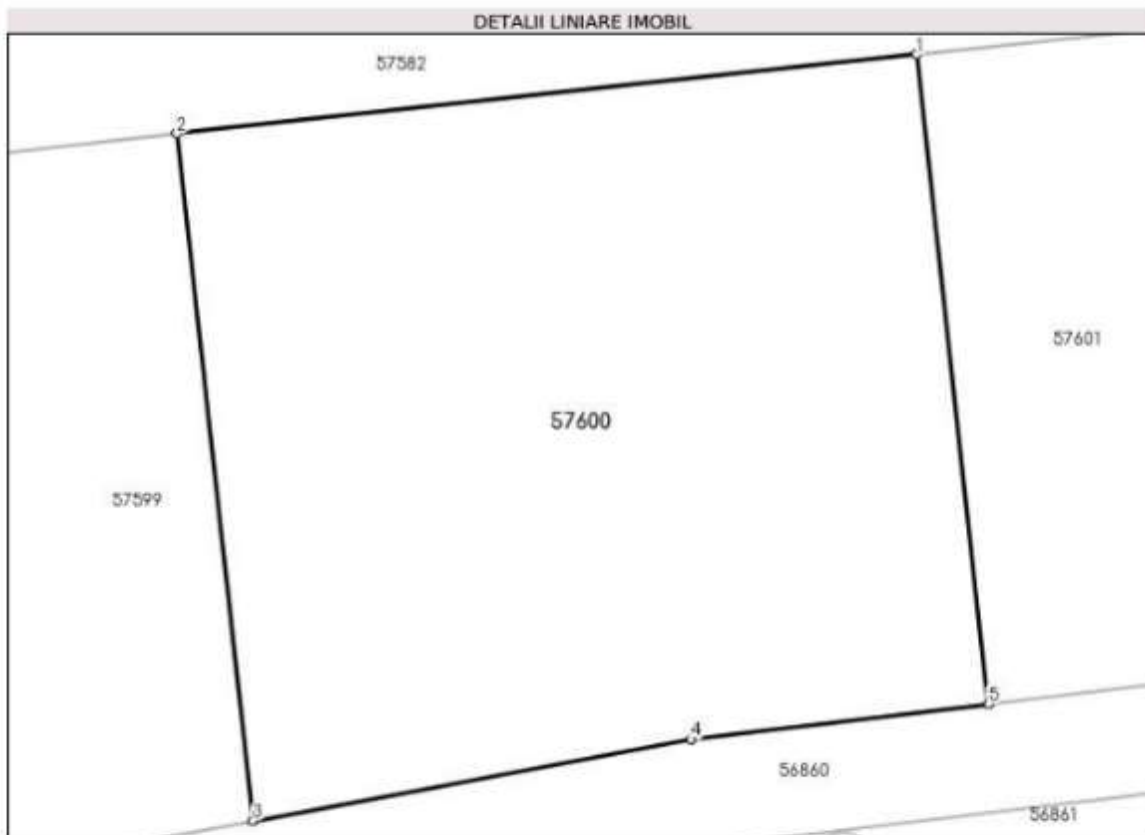
Carte Funciară Nr. 57600 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57600	9.210	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.210	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	100.0
2	3	95.525
3	4	59.969
4	5	40.233
5	1	90.273

\*\* 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.

Carte Funciară Nr. 57600 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

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](http://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,**

17/11/2022, 11:05



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 57597 Baia Sprie

Nr. cerere	75407
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121164634



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57597	8.583	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36789 / 14/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1
<b>40309 / 29/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Judetul Maramures;		
B8	Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

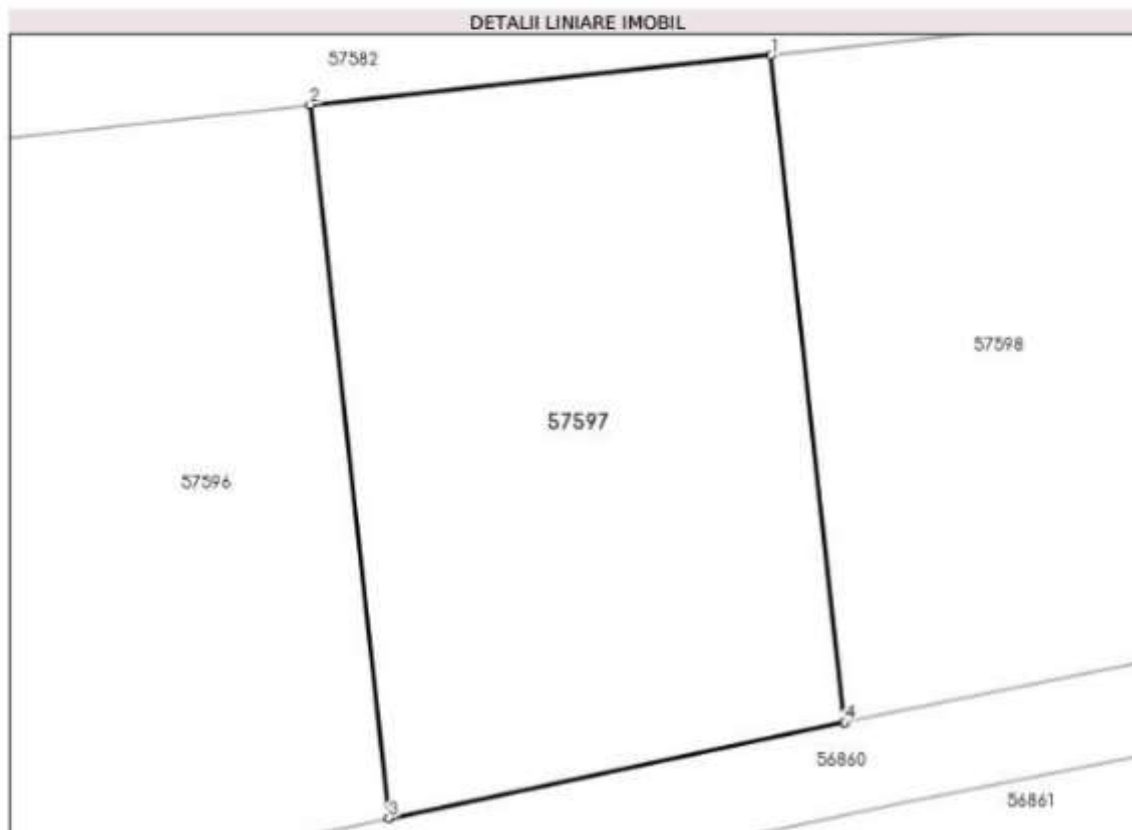
Carte Funciară Nr. 57597 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57597	8.583	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.583	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	75.0
2	3	118.284
3	4	75.409
4	1	110.606

\*\* 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.

Carte Funciară Nr. 57597 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

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](http://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,**

17/11/2022, 11:05



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57602 Baia Sprie

Nr. cerere	75410
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121164633



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57602	8.975	Teren neimprejmuț;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>50223 / 24/09/2020</b>	
Act Administrativ nr. Referat de admitere nr. 47420, din 14/09/2020 emis de OCPI Maramures;	
B3	<p>Se noteaza receptia propunerii de dezmembrare a imobilului de sub A1 in imobilul nr. cad. 57562 in suprafata de 3236 mp, imobil nr. cad. 57563 in suprafata de 1361 mp, imobil nr. cad.57564 in suprafata de 1475 mp, imobil nr. cad.57565 in suprafata de 1590 mp, imobil nr. cad.57566 in suprafata de 1733 mp, imobil nr. cad.57567 in suprafata de 1840 mp, imobil nr. cad.57568 in suprafata de 1927 mp, imobil nr. cad.57569 in suprafata de 2024 mp, imobil nr. cad. 57570 in suprafata de 2130 mp, imobil nr. cad.57571 in suprafata de 2620 mp, imobil nr. cad.57572 in suprafata de 2764 mp, imobil nr. cad.57573 in suprafata de 2907 mp, imobil nr. cad.57574 in suprafata de 3049 mp, imobil nr. cad.57575 in suprafata de 3190 mp, imobil nr. cad.57576 in suprafata de 21608 mp, imobil nr. cad. 57577 in suprafata de 773 mp, imobil nr. cad.57578 in suprafata de 2539 mp, imobil nr. cad.57579 in suprafata de 2377 mp, imobil nr. cad.57580 in suprafata de 2196 mp, imobil nr. cad.57581 in suprafata de 2000 mp, imobil nr. cad.57582 in suprafata de 70829 mp, imobil nr. cad.57583 in suprafata de 2656 mp, imobil nr. cad. 57584 in suprafata de 3294 mp, imobil nr. cad.57585 in suprafata de 3182 mp, imobil nr. cad.57586 in suprafata de 2686 mp, imobil nr. cad.57587 in suprafata de 2194 mp, imobil nr. cad.57588 in suprafata de 6498 mp, imobil nr. cad.57589 in suprafata de 8781 mp, imobil nr. cad.57590 in suprafata de 10829 mp, imobil nr. cad. 57591 in suprafata de 11567 mp, imobil nr. cad.57592 in suprafata de 11699 mp, imobil nr. cad.57593 in suprafata de 11537 mp, imobil nr. cad.57594 in suprafata de 10802 mp, imobil nr. cad.57595 in suprafata de 9982 mp, imobil nr. cad.57596 in suprafata de 9207 mp, imobil nr. cad.57597 in suprafata de 8583 mp, imobil nr. cad. 57598 in suprafata de 8035 mp, imobil nr. cad.57599 in suprafata de 9953 mp, imobil nr. cad.57600 in suprafata de 9210 mp, imobil nr. cad. 57601 in suprafata de 8979 mp, imobil nr. cad.57602 in suprafata de 8975 mp, imobil nr. cad.57603 in suprafata de 11908 mp, imobil nr. cad.57604 in suprafata de 17055 mp, imobil nr. cad. 57605 in suprafata de 15868 mp si in imobil nr. cad. 57606 in suprafata de 11071 mp</p> <p><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56859/Baia Sprie, inscrisa prin incheierea nr. 49027 din 21/09/2020;</i></p>
<b>36740 / 14/06/2022</b>	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie;	
B7	<p>Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala</p> <p>1/1</p> <p>1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat</p>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 57602 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>40311 / 29/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Judetul Maramures;		
B8	Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 57602 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

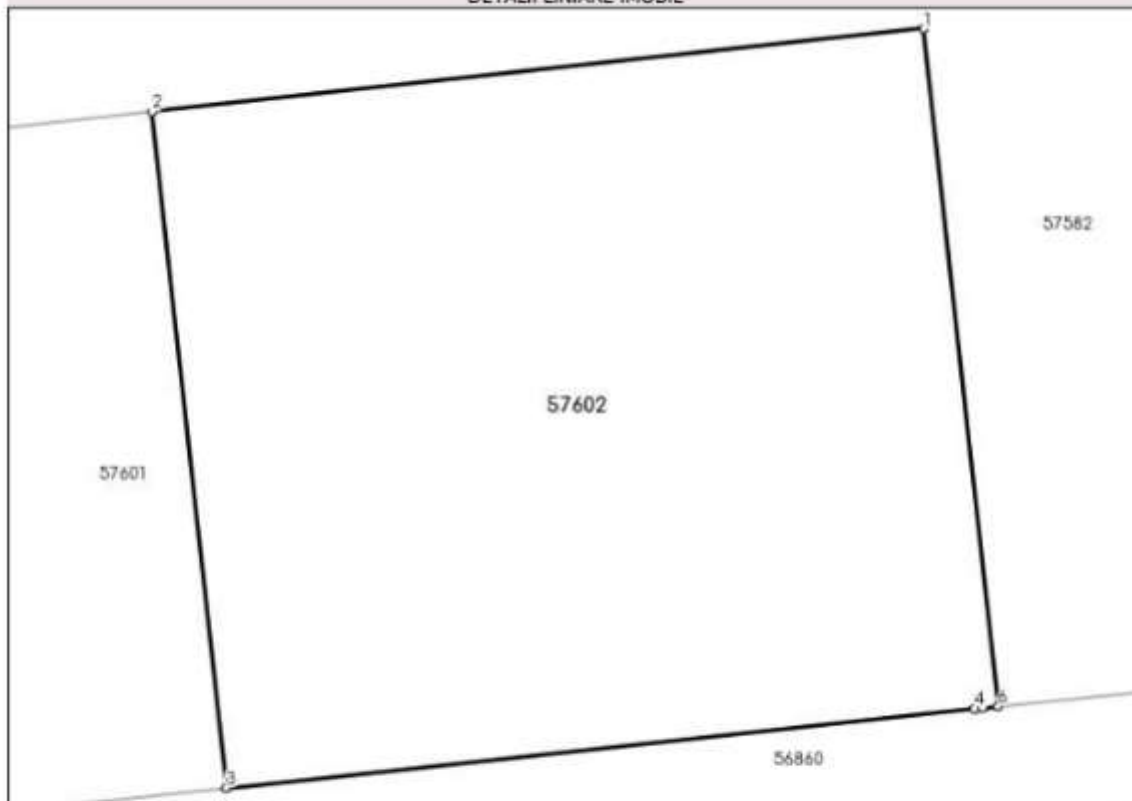
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57602	8.975	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.975	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	100.0
2	3	89.663
3	4	96.945
4	5	0.985
5	6	2.07
6	1	89.857

Carte Funciară Nr. 57602 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

\*\* 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](http://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,

17/11/2022, 11:05



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57601 Baia Sprie

Nr. cerere	75416
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121144636



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57601	8.979	Teren neimprejmuț;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>50223 / 24/09/2020</b>	
Act Administrativ nr. Referat de admitere nr. 47420, din 14/09/2020 emis de OCPI Maramures;	
B3	A1
Se noteaza receptia propunerii de dezmembrare a imobilului de sub A1 in imobilul nr. cad. 57562 in suprafata de 3236 mp, imobil nr. cad. 57563 in suprafata de 1361 mp, imobil nr. cad.57564 in suprafata de 1475 mp, imobil nr. cad.57565 in suprafata de 1590 mp, imobil nr. cad.57566 in suprafata de 1733 mp, imobil nr. cad.57567 in suprafata de 1840 mp, imobil nr. cad.57568 in suprafata de 1927 mp, imobil nr. cad.57569 in suprafata de 2024 mp, imobil nr. cad. 57570 in suprafata de 2130 mp, imobil nr. cad.57571 in suprafata de 2620 mp, imobil nr. cad.57572 in suprafata de 2764 mp, imobil nr. cad.57573 in suprafata de 2907 mp, imobil nr. cad.57574 in suprafata de 3049 mp, imobil nr. cad.57575 in suprafata de 3190 mp, imobil nr. cad.57576 in suprafata de 21608 mp, imobil nr. cad. 57577 in suprafata de 773 mp, imobil nr. cad.57578 in suprafata de 2539 mp, imobil nr. cad.57579 in suprafata de 2377 mp, imobil nr. cad.57580 in suprafata de 2196 mp, imobil nr. cad.57581 in suprafata de 2000 mp, imobil nr. cad.57582 in suprafata de 70829 mp, imobil nr. cad.57583 in suprafata de 2656 mp, imobil nr. cad. 575884 in suprafata de 3294 mp, imobil nr. cad.57585 in suprafata de 3182 mp, imobil nr. cad.57586 in suprafata de 2686 mp, imobil nr. cad.57587 in suprafata de 2194 mp, imobil nr. cad.57588 in suprafata de 6498 mp, imobil nr. cad.57589 in suprafata de 8781 mp, imobil nr. cad.57590 in suprafata de 10829 mp, imobil nr. cad. 57591 in suprafata de 11567 mp, imobil nr. cad.57592 in suprafata de 11699 mp, imobil nr. cad.57593 in suprafata de 11537 mp, imobil nr. cad.57594 in suprafata de 10802 mp, imobil nr. cad.57595 in suprafata de 9982 mp, imobil nr. cad.57596 in suprafata de 9207 mp, imobil nr. cad.57597 in suprafata de 8583 mp, imobil nr. cad. 57598 in suprafata de 8035 mp, imobil nr. cad.57599 in suprafata de 9953 mp, imobil nr. cad.57600 in suprafata de 9210 mp, imobil nr. cad. 57601 in suprafata de 8979 mp, imobil nr. cad.57602 in suprafata de 8975 mp, imobil nr. cad.57603 in suprafata de 11908 mp, imobil nr. cad.57604 in suprafata de 17055 mp, imobil nr. cad. 57605 in suprafata de 15868 mp si in imobil nr. cad. 57606 in suprafata de 11071 mp	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56859/Baia Sprie, inscrisa prin incheierea nr. 49027 din 21/09/2020;	
<b>36759 / 14/06/2022</b>	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie;	
B7	A1
1) JUDEȚUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 57601 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>40312 / 29/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Judetul Maramures;		
BB	Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

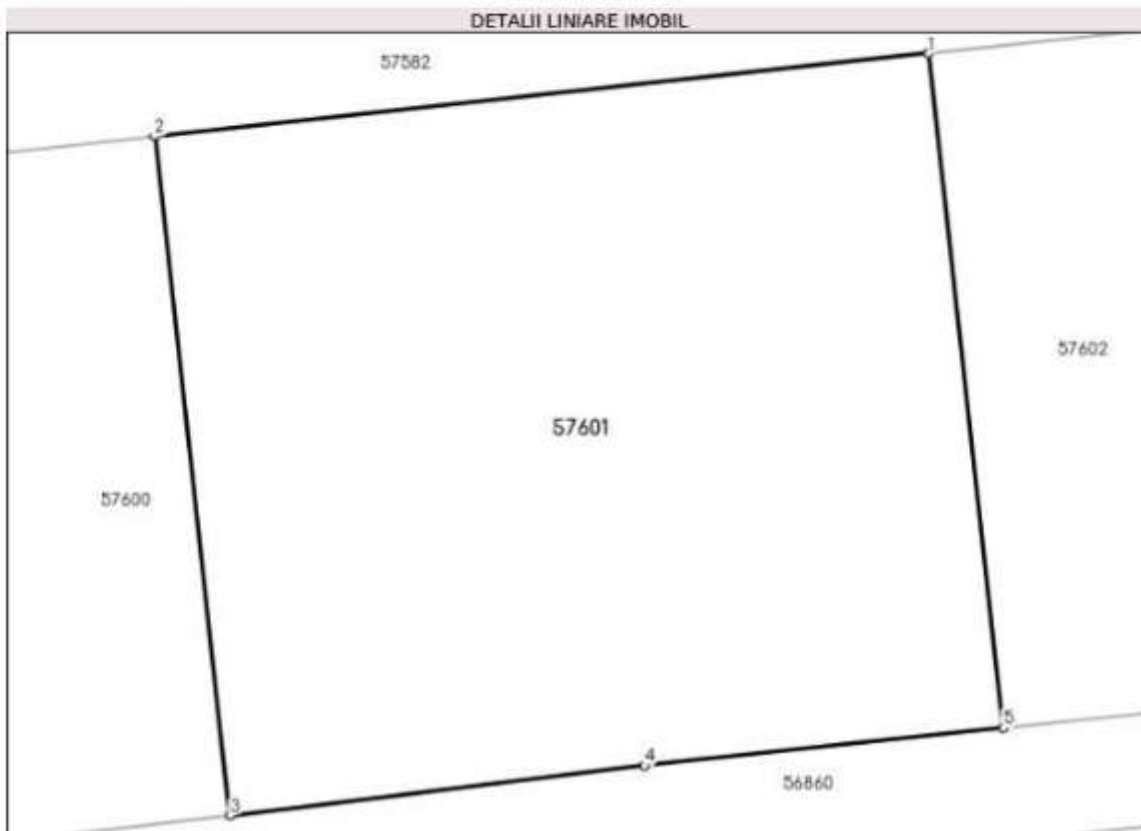
Carte Funciară Nr. 57601 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57601	8.979	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.979	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	100.0
2	3	90.273
3	4	53.631
4	5	46.376
5	1	89.663

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 57601 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie*

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,**

17/11/2022, 11:05



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 57595 Baia Sprie

Nr. cerere	75417
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57595	9,982	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36786 / 14/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

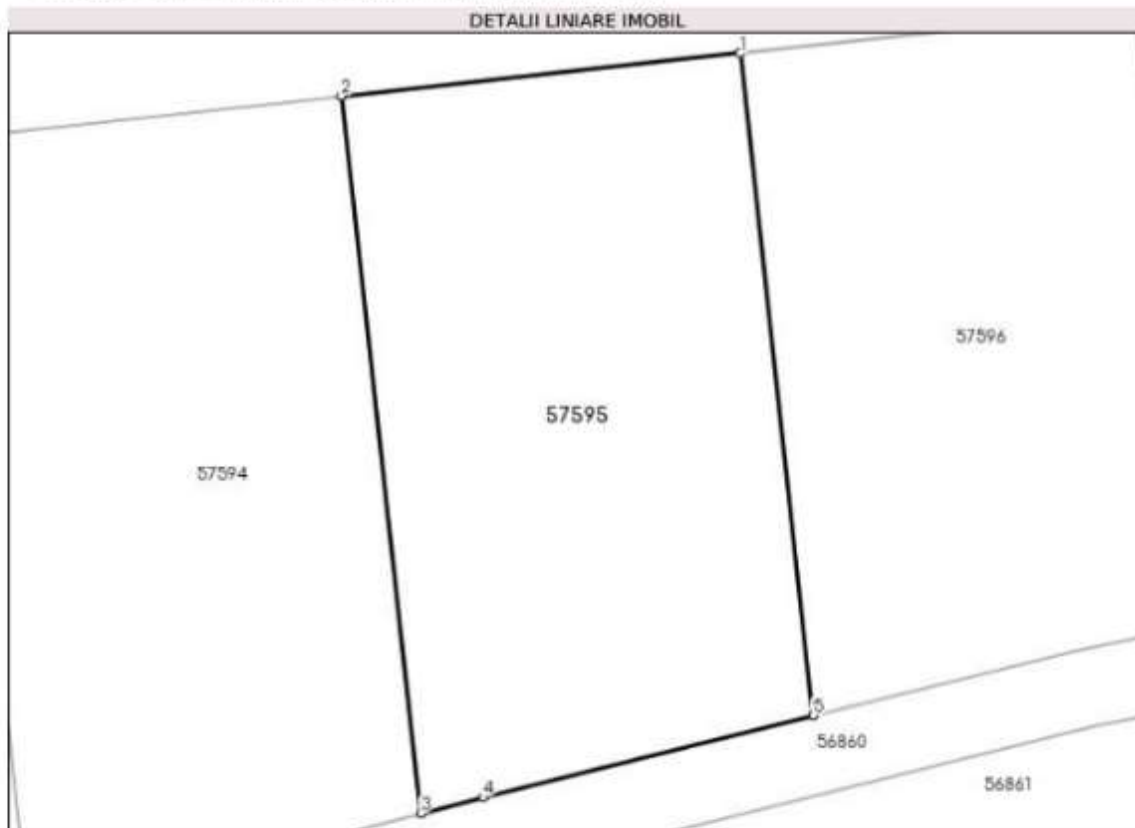
Carte Funciară Nr. 57595 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57595	9.982	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.982	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	75.0
2	3	138.433
3	4	12.049
4	5	63.718
5	1	127.846

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 57595 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie*

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,

17/11/2022, 11:05



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57604 Baia Sprie

Nr. cerere	75421
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121165177



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57604	17.055	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36744 / 14/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1 / B.8
<b>40294 / 29/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;		
B8	Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

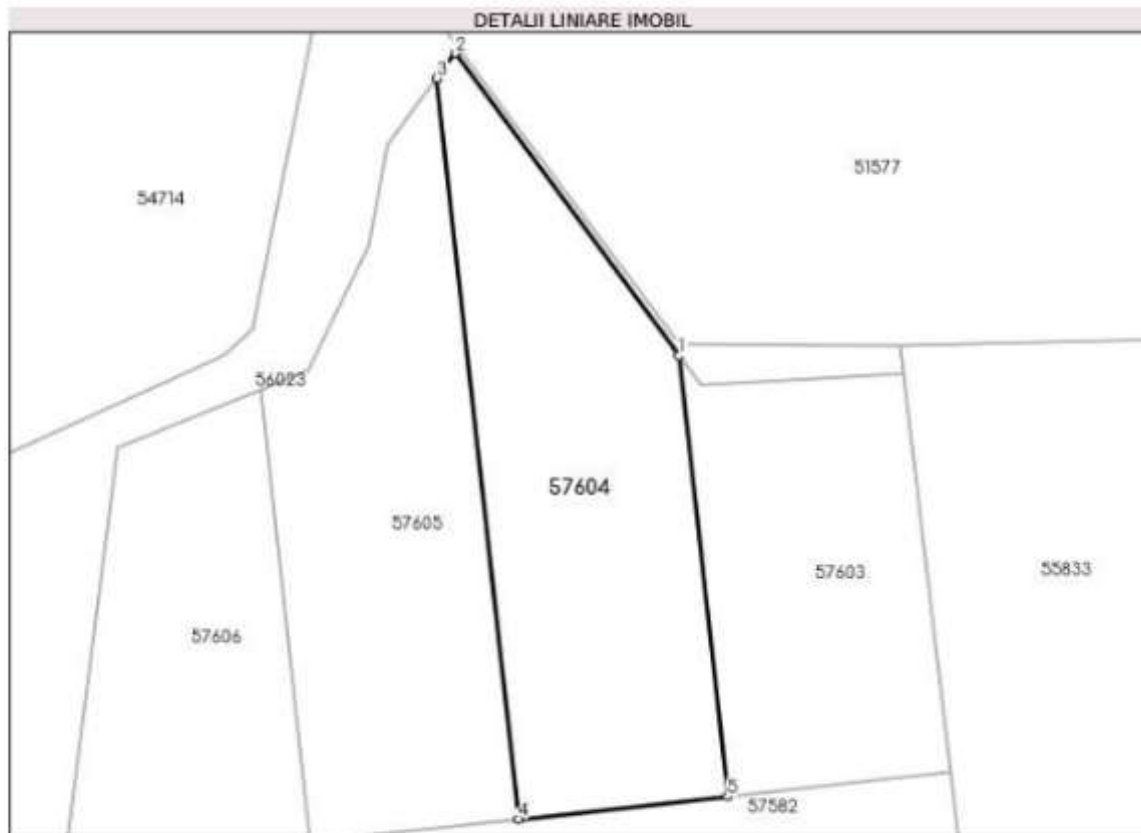
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57604	17.055	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	17.055	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	136.438
2	3	11.317
3	4	272.818
4	5	75.0
5	1	162.411

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 57604 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie*

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,**

17/11/2022, 11:06



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57606 Baia Sprie

Nr. cerere	75422
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121165181



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57606		11.071	Teren neimprejmuț;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36746 / 14/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul local Baia Sprie;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1 / B.8
<b>40290 / 29/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 181, din 24/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;		
B8	Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

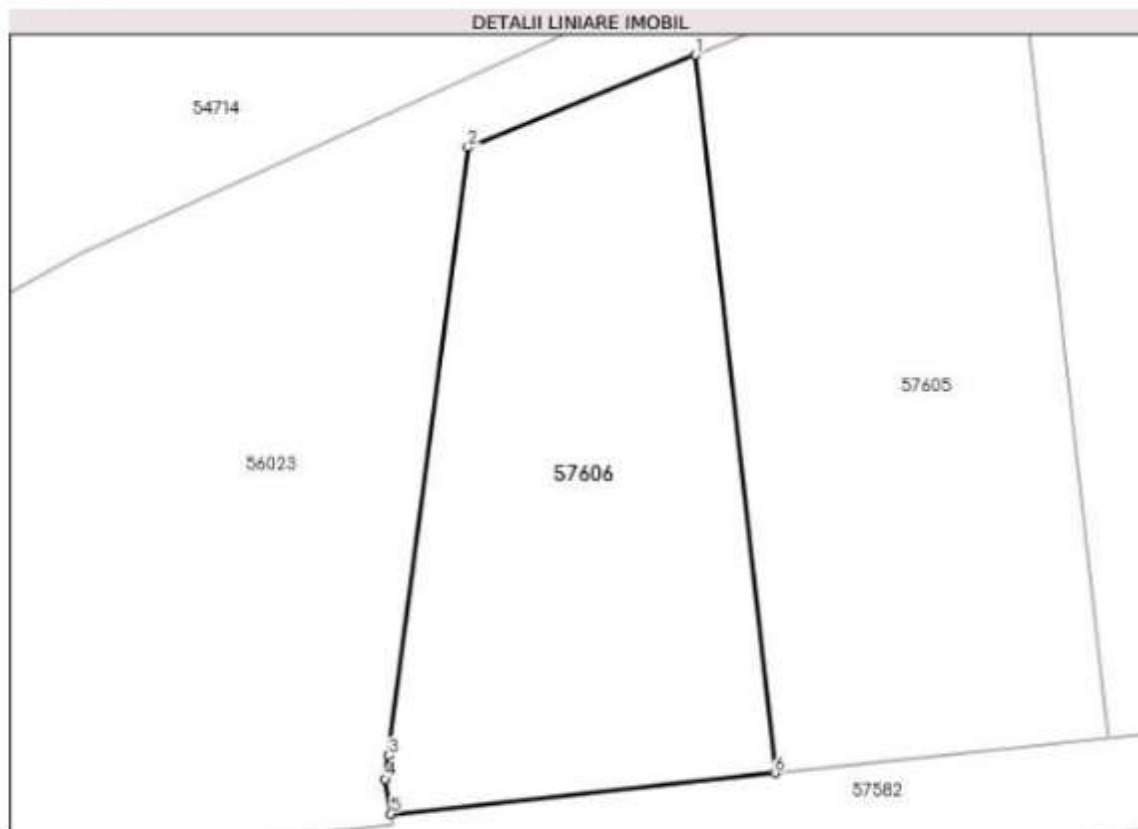
Carte Funciară Nr. 57606 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57606	11.071	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	11.071	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	55.075
2	3	141.239
3	4	5.462
4	5	8.133
5	6	86.386
6	1	166.298

\*\* 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](http://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,**

17/11/2022, 11:06



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57605 Baia Sprie

Nr. cerere	75424
Ziua	17
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare  
100121165483



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57605	15.868	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36747 / 14/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Sprie; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1 / B.8
<b>40292 / 29/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 181, din 24/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;		
B8	Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din domeniul public in domeniul privat al judetului Maramures	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

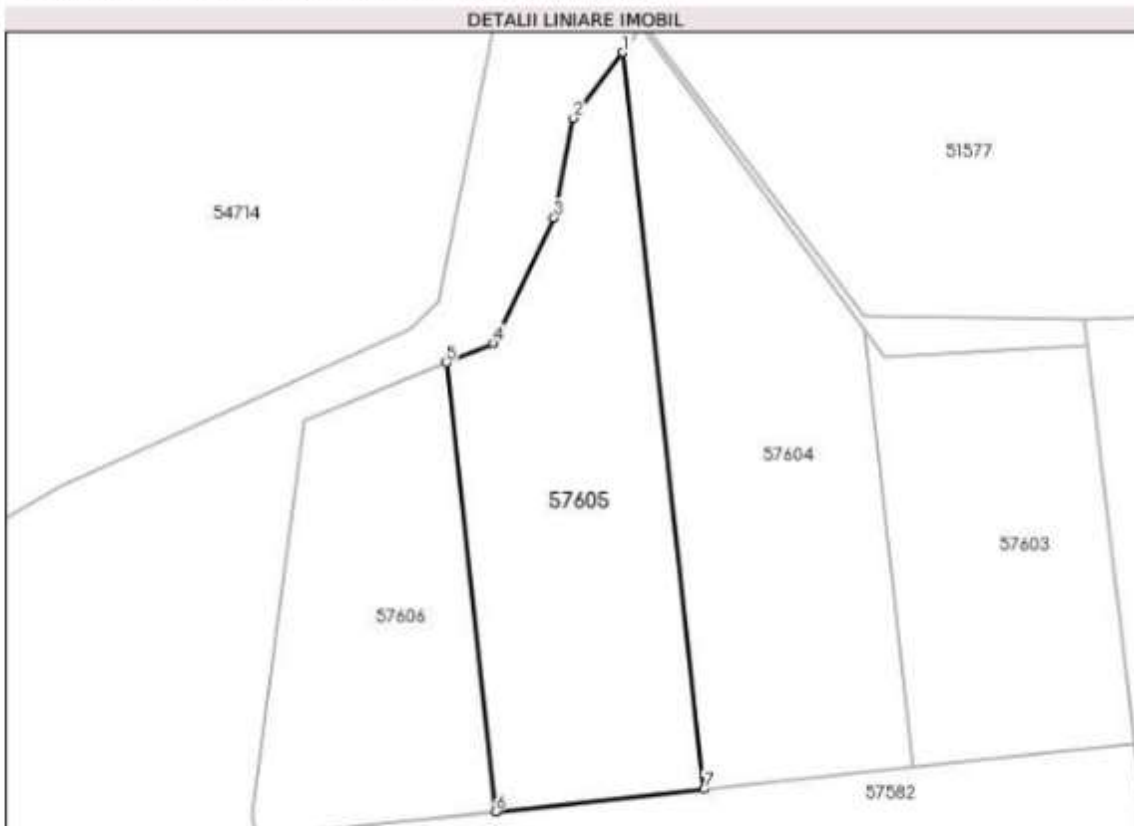
Carte Funciară Nr. 57605 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57605	15.868	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	15.868	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.866
2	3	37.356
3	4	51.087
4	5	18.281
5	6	166.298
6	7	75.0

Carte Funciară Nr. 57605 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	272.818

\*\* 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](http://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,

17/11/2022, 11:06



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57596 Baia Sprie

Nr. cerere	7010
Ziua	06
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare  
100163855844



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia Sprie, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57596		9.207	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>36787 / 14/06/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 218, din 22/10/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local Baia Mare; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 153, din 09/06/2022 emis de Consiliul Judetean Maramures;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

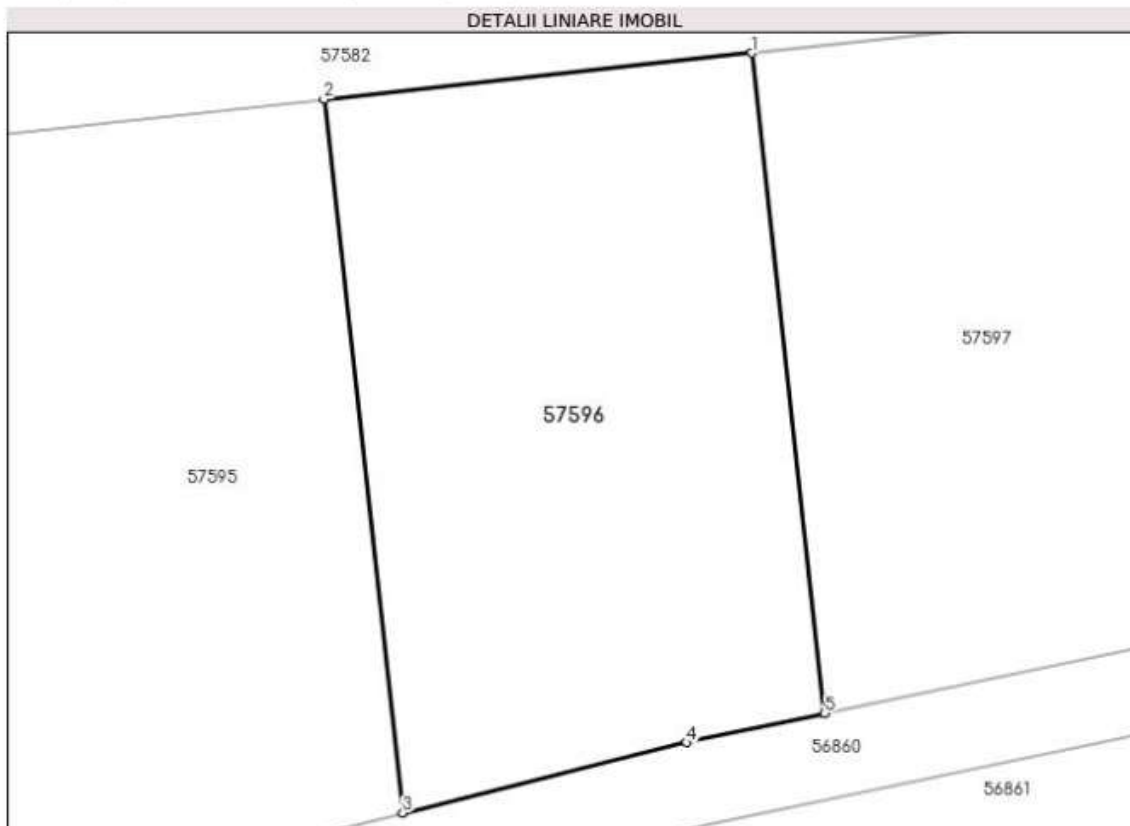
Carte Funciară Nr. 57596 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57596	9.207	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.207	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	75.0
2	3	127.846
3	4	51.001
4	5	24.639
5	1	118.284

\*\* 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.

Carte Funciară Nr. 57596 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia Sprie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,**

06/02/2024, 15:42

JUDEȚUL MARAMUREȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN



ROMÂNIA

### HOTĂRĂRE

*privind solicitarea trecerii unui teren din patrimoniul orașului Baia Sprie  
în patrimoniul Județului Maramureș pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale*

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Maramureș;
- Raportul de specialitate al Direcției de Dezvoltare și Implementare Proiecte nr. 21957/ 2021;
- Raportul de specialitate al Direcției "Arhitect Șef" nr. 21937/ 2021;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios nr. 21949/ 2021;
- Adresa Orașului Baia Sprie nr. 10795/19.10.2021;

*În baza prevederilor art. 294 și art. 360 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

*Văzând avizul comisiilor de specialitate: Comisia pentru buget finanțe și Comisia juridică și de disciplină;*

*În temeiul art. 173 alin. (1), lit. d) și f), art. 182 alin. (1), art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

*Consiliul Județean Maramureș, adoptă prezenta:*

### HOTĂRĂRE:

**Art.1.** Se aprobă solicitarea trecerii unui teren în suprafață de aproximativ 310.942 mp din patrimoniul orașului Baia Sprie în patrimoniul Județului Maramureș, teren identificat în C.F. nr. 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606, 58296, 56023 și 57582 Baia Sprie.

**Art.2.** Terenul solicitat conform art. 1 va fi destinat pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale în Județul Maramureș.

**Art.3.** Consiliul Județean Maramureș va suporta toate cheltuielile legate de întocmirea documentațiilor cadastrale necesare în vederea punerii în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local Maramureș și se comunică:

- Instituției Prefectului - județul Maramureș;
- Direcției Economice;
- Serviciului Juridic și Contencios;
- Direcției de Dezvoltare și Implementare Proiecte;
- Direcției "Arhitect Șef";
- Orașului Baia Sprie.



**Contrasemnează**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**  
Aurica Todoran

Nr. 218  
Baia Mare 22 octombrie 2021

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 24 de voturi pentru și două neparticipări în ședința extraordinară a Consiliului Județean Maramureș din 22 octombrie 2021. Au fost prezenți 26 din 33 de membri ai consiliului județean.*



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MARAMUREȘ  
ORAȘUL BAI A SPRIE  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂRE

privind trecerea terenului în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al Orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale

Consiliul local al orașului Baia Sprie întrunit în ședința ordinară din data 26 mai 2022,

**Având în vedere:**

- Proiectul de hotărâre cu nr. 64/11.04.2022 inițiat de Primarul orașului Baia Sprie;
- raport de aprobare înregistrat sub nr. 2068/10.03.2022 întocmit de Primarul Orașului Baia Sprie privind necesitatea trecerii terenului în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al Orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale;
- Adresa Consiliului Județean Maramureș nr.10795/13.10.2021, prin care ne solicită disponibilitatea unui teren pentru crearea unui parc industrial în Orașul Baia Sprie;
- nota de fundamentare înregistrată sub nr.2436/22.03.2022 privind justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public local pentru terenul în suprafață de 343.398 mp ;
- Raportul de specialitate nr. 2107/10.03.2022 întocmit de Biroul cadastru, patrimoniul, lucrări publice, privind:

- trecerea terenului în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al Orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș, în scopul realizării rețelei de Parcuri Industriale, astfel: CF nr. 56023 Baia Sprie, nr. cadastral 56023, în suprafață de 95.777 mp, extravilan-domeniul public, categoria de folosință pășune și drum, nr. inventar 1700546 cu valoarea de 2.336.958,80 lei; CF nr. 57591 Baia Sprie, nr. cadastral 57591, în suprafață de 11.567 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700558 cu valoarea de 282.234,80 lei; CF nr. 57592 Baia Sprie, nr. cadastral 57592, în suprafață de 11.699 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700559 cu valoarea de 285.455,60 lei; CF nr. 57593 Baia Sprie, nr. cadastral 57593, în suprafață de 11.537 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700560 cu valoarea de 281.502,80 lei; CF nr. 57594 Baia Sprie, nr. cadastral 57594, în suprafață de 10.802 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700561 cu valoarea de 263.568,80 lei; CF nr. 57595 Baia Sprie, nr. cadastral 57595, în suprafață de 9.982 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700562 cu valoarea de 243.560,80 lei; CF nr. 57596 Baia Sprie, nr. cadastral 57596, în suprafață de 9.207 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700563 cu valoarea de 224.650,80 lei; CF nr. 57597 Baia Sprie, nr. cadastral 57597, în suprafață de 8.583 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700564 cu valoarea de 209.425,20 lei; CF nr. 57598 Baia Sprie, nr. cadastral 57598, în suprafață de 8.035 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700565 cu valoarea de 196.054 lei; CF nr. 57599 Baia Sprie, nr. cadastral 57599, în suprafață de 9.953 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700566 cu valoarea de 242.853,20 lei; CF nr. 57600 Baia Sprie, nr. cadastral 57600, în suprafață de 9.210 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700567 cu valoarea de 224.724 lei; CF nr. 57601 Baia Sprie, nr. cadastral 57601, în suprafață de 8.979 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700568 cu valoarea de 219.087,60 lei; CF nr. 57602 Baia Sprie, nr. cadastral 57602, în suprafață de 8.975 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700569 cu valoarea de 218.990 lei; CF nr. 57603 Baia Sprie, nr. cadastral 57603, în suprafață de 11.908 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700570 cu valoarea de 290.555,20 lei; CF nr. 57604 Baia Sprie, nr. cadastral 57604, în suprafață de 17.055 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700571 cu valoarea de 416.142 lei; CF nr. 57605 Baia Sprie, nr. cadastral 57605, în suprafață de 15.868 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700572 cu valoarea de 387.179,20 lei; CF nr. 57606 Baia Sprie, nr. cadastral 57606, în suprafață de 11.071 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700573 cu valoarea de 270.132,40 lei; CF nr. 58296 Baia Sprie, nr. cadastral 58296, în suprafață de 2.361 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700574 cu valoarea de 57.608,40 lei; CF nr. 57582 Baia Sprie, nr. cadastral 57582, în suprafață de 70.829 mp, intravilan-domeniul public, categoria de folosință pășune și drum, nr. inventar 1700544 cu valoarea de 1.728.227,60 lei;
- Se modifică în mod corespunzător poziția nr. 200 din anexa H.C.L. nr. 53/27.05.2010 care alcătuiește domeniul public al UAT Baia Sprie, Județul Maramureș, precum și modificarea corespunzătoare a Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al UAT Baia Sprie, Județul Maramureș, respectiv evidențele financiar contabile;

jobilul, teren în suprafață de 343.398 mp revine de drept Orașului Baia Sprie, dacă în termen de 10 ani de la inițierea procedurii, Consiliul Județean Maramureș nu reușește dezvoltarea unui Parc Industrial pe terenul sus-menționat.  
Se aprobă ca toate demersurile pentru scoaterea din circuitul agricol, întocmirea documentației aferente să cadă în sarcina Consiliului Județean Maramureș, care are obligația respectării prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;

- Raportul de specialitate cu nr. 4391/19.05.2022 care completează raportul de specialitate cu nr. 2107/10.03.2022 întocmit de Biroul cadastru, patrimoniul, lucrări publice.  
- Procesul verbal înregistrat sub nr. 4677/26.05.2022 prin care se arată că nu au fost făcute nici un fel de sugestii, precizării sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre cu nr. 64/11.04.2022.  
- Avizul favorabil al Comisiei Buget-finanțe din cadrul Consiliului Local înregistrat sub nr. 57/25.05.2022;  
- Avizul favorabil al Comisiei Juridică din cadrul Consiliului Local înregistrat sub nr. 53/25.05.2022;  
- Avizul favorabil al Comisiei Urbanism – administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local înregistrat sub nr.59/24.05.2022;

**Ținând seama de prevederile:**

- H.C.J. nr. 218/22.10.2021 privind solicitarea trecerii unui teren din patrimoniul orașului Baia Sprie în patrimoniul Județului Maramureș pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale;  
- H.C.L. nr. 192/21.12.2021 privind demararea procedurii trecerii unui teren din patrimoniul Orașului Baia Sprie în patrimoniul Județului Maramureș pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale;  
- H.C.L. nr. 66/28.04.2022 privind trecerea terenului în suprafață de 176.792 mp din domeniul privat al Orașului Baia Sprie în domeniul public al Orașului Baia Sprie;  
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;  
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;  
- Legea nr. 350/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;  
- Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;  
În temeiul dispozițiilor art. 129, alin (2), lit. c, alin(6), litera b, alin (14), art.133, alin.(1) și art. 139, alin (2) precum și ale art.196, alin.(1), lit. a din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă trecerea terenului în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al Orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș, în scopul realizării rețelei de Parcuri Industriale, identificat astfel:

- CF nr. 56023 Baia Sprie, nr. cadastral 56023, în suprafață de 95.777 mp, extravilan-domniul public, categoria de folosință pășune și drum, nr. inventar 1700546 cu valoarea de 2.336.958,80 lei;
- CF nr. 57591 Baia Sprie, nr. cadastral 57591, în suprafață de 11.567 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700558 cu valoarea de 282.234,80 lei;
- CF nr. 57592 Baia Sprie, nr. cadastral 57592, în suprafață de 11.699 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700559 cu valoarea de 285.455,60 lei;
- CF nr. 57593 Baia Sprie, nr. cadastral 57593, în suprafață de 11.537 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700560 cu valoarea de 281.502,80 lei;
- CF nr. 57594 Baia Sprie, nr. cadastral 57594, în suprafață de 10.802 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700561 cu valoarea de 263.568,80 lei;
- CF nr. 57595 Baia Sprie, nr. cadastral 57595, în suprafață de 9.982 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700562 cu valoarea de 243.560,80 lei;
- CF nr. 57596 Baia Sprie, nr. cadastral 57596, în suprafață de 9.207 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700563 cu valoarea de 224.650,80 lei;
- CF nr. 57597 Baia Sprie, nr. cadastral 57597, în suprafață de 8.583 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700564 cu valoarea de 209.425,20 lei;
- CF nr. 57598 Baia Sprie, nr. cadastral 57598, în suprafață de 8.035 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700565 cu valoarea de 196.054 lei;
- CF nr. 57599 Baia Sprie, nr. cadastral 57599, în suprafață de 9.953 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700566 cu valoarea de 242.853,20 lei;
- CF nr. 57600 Baia Sprie, nr. cadastral 57600, în suprafață de 9.210 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700567 cu valoarea de 224.724 lei;
- CF nr. 57601 Baia Sprie, nr. cadastral 57601, în suprafață de 8.979 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700568 cu valoarea de 219.087,60 lei;

- CF nr. 57602 Baia Sprie, nr. cadastral 57602, în suprafață de 8.975 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700569 cu valoarea de 218.990 lei;
- CF nr. 57603 Baia Sprie, nr. cadastral 57603, în suprafață de 11.908 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700570 cu valoarea de 290.555,20 lei;
- CF nr. 57604 Baia Sprie, nr. cadastral 57604, în suprafață de 17.055 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700571 cu valoarea de 416.142 lei;
- CF nr. 57605 Baia Sprie, nr. cadastral 57605, în suprafață de 15.868 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700572 cu valoarea de 387.179,20 lei;
- CF nr. 57606 Baia Sprie, nr. cadastral 57606, în suprafață de 11.071 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700573 cu valoarea de 270.132,40 lei;
- CF nr. 58296 Baia Sprie, nr. cadastral 58296, în suprafață de 2.361 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință curți-construcții, nr. inventar 1700574 cu valoarea de 57.608,40 lei.
- CF nr. 57582 Baia Sprie, nr. cadastral 57582, în suprafață de 70.829 mp, intravilan-domniul public, categoria de folosință pășune și drum, nr. inventar 1700544 cu valoarea de 1.728.227,60 lei.

Art.2. Se aprobă ca toate demersurile pentru scoaterea din circuitul agricol, întocmirea documentației aferente să cadă în sarcina Consiliul Județean Maramureș, care are obligația respectării prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Art.3. Imobilul, teren în suprafață de 343.398 mp revine de drept Orașului Baia Sprie, dacă în termen de 10 ani de la adoptarea prezentei hotărâri, Consiliul Județean Maramureș nu reușește realizarea și finalizarea obiectivului Parc Industrial pe terenul sus-menționat.

Art.4. Prezenta hotărâre modifică și completează Hotărârea Consiliului Local Baia Sprie nr. 53/2010, poziția 200, privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al orașului Baia Sprie, atestat prin H.G. nr.302/2011 privind atestarea domeniului public al jud. Maramureș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din jud. Maramureș, Anexa 4.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se însărcinează Primarul orașului Baia Sprie prin intermediul Biroului cadastru, patrimoniul, lucrări publice.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – Județul Maramureș;
- Primarului orașului Baia Sprie;
- Biroului cadastru, patrimoniul, lucrări publice; ✓
- O.C.P.J.;
- Consiliului Județean Maramureș;
- 1 ex. dosar ședință;
- 1 ex. dosar hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Pop Șinca Marcela Monica



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Felicia-Maria Chira

Nr.91

din 26 Mai 2022

Din totalul de 17 consilieri locali în funcție, sunt prezenți 13.

Hotărârea a fost adoptată cu 13 voturi "pentru".

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 91/26.05.2022			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanel responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii s-a facut cu majoritate <input type="checkbox"/> simpla <input type="checkbox"/> absoluta <input checked="" type="checkbox"/> calificata	26/05/2022	
2	Comunicarea catre primar	03/06/2022	
3	Comunicarea catre prefectul judetului	03/06/2022	
4	Hotararea devine obligatorie sau produce efecte juridice, dupa caz	03/06/2022	
5	Aducerea la cunostinta publica	03/06/2022	

FRCE/FRCE/7 ex.

JUDEȚUL MARAMUREȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN



ROMÂNIA

### HOTĂRÂRE

*privind preluarea unui teren în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș*

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Maramureș;
- Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef nr. 12889/07.06.2022;
- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Baia Sprie nr. 91/26.05.2022 privind trecerea terenului în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al Orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale;
- Extrasele CF nr. 56023, 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606, 58296, 57582 Baia Sprie;
- Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 218/2021 privind solicitarea trecerii unui teren din patrimoniul orașului Baia Sprie în patrimoniul Județului Maramureș pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale;

**În baza prevederilor:**

- art. 863, lit. f) din Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare;
- art. 294, alin. (3), (5), (6) și (7) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**Văzând avizul comisiilor de specialitate:** Comisia pentru buget finanțe, Comisia pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrare patrimoniu precum și Comisia juridică și de disciplină;

**În temeiul prevederilor** art. 173, alin. (1), lit. f), art. 182, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**Consiliul Județean Maramureș, adoptă prezenta**

### HOTĂRÂRE:

**Art. 1.** Se aprobă preluarea unui teren în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș, având datele de identificare cuprinse în anexa la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Bunul prevăzut la art. 1 se declară bun de interes public județean și va fi utilizat pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri industriale în Județul Maramureș.

**Art. 3.** Se aprobă includerea în domeniul public al Județului Maramureș a terenului prevăzut la art.1.

**Art. 4.** În mod corespunzător se modifică Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Maramureș.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local Maramureș și se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcției Arhitect Șef;
- Direcției Juridice;
- Direcției de Dezvoltare și Implementare Proiecte;
- Direcției Economice;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș;
- Orașului Baia Sprie.



Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
Aurica Todoran

Nr.153  
Baia Mare, 9 iunie 2022

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 27 de voturi „pentru” și 4 neparticipări la vot în ședința extraordinară a Consiliului Județean Maramureș din 9 iunie 2022. Au fost prezenți 31 din 35 de membri ai consiliului județean.*

Anexă la Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 153 din 9 iunie 2022

### DATELE DE IDENTIFICARE

ale terenului care se preia în domeniul public al Județului Maramureș ca urmare a trecerii acestuia din domeniul public al orașului Baia Sprie

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)
I.	Teren	<p>Loc. Baia Sprie</p> <p>Suprafața totală = 343.398 mp, din care:</p> <p>Supraf. de 95.777 mp - CF 56023 Baia Sprie, Nr. cad. 56023            Supraf. de 11.567 mp - CF 57591 Baia Sprie, Nr. cad. 57591            Supraf. de 11.699 mp - CF 57592 Baia Sprie, Nr. cad. 57592            Supraf. de 11.537 mp - CF 57593 Baia Sprie, Nr. cad. 57593            Supraf. de 10.802 mp - CF 57594 Baia Sprie, Nr. cad. 57594            Supraf. de 9.982 mp - CF 57595 Baia Sprie, Nr. cad. 57595            Supraf. de 9.207 mp - CF 57596 Baia Sprie, Nr. cad. 57596            Supraf. de 8.583 mp - CF 57597 Baia Sprie, Nr. cad. 57597            Supraf. de 8.035 mp - CF 57598 Baia Sprie, Nr. cad. 57598            Supraf. de 9.953 mp - CF 57599 Baia Sprie, Nr. cad. 57599            Supraf. de 9.210 mp - CF 57600 Baia Sprie, Nr. cad. 57600            Supraf. de 8.979 mp - CF 57601 Baia Sprie, Nr. cad. 57601            Supraf. de 8.975 mp - CF 57602 Baia Sprie, Nr. cad. 57602            Supraf. de 11.908 mp - CF 57603 Baia Sprie, Nr. cad. 57603            Supraf. de 17.055 mp - CF 57604 Baia Sprie, Nr. cad. 57604            Supraf. de 15.868 mp - CF 57605 Baia Sprie, Nr. cad. 57605            Supraf. de 11.071 mp - CF 57606 Baia Sprie, Nr. cad. 57606            Supraf. de 2.361 mp - CF 58296 Baia Sprie, Nr. cad. 58296            Supraf. de 70.829 mp - CF 57582 Baia Sprie, Nr. cad. 57582</p>	2022	8.378.911,20

JUDEȚUL MARAMUREȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN



ROMÂNIA  
HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Județului Maramureș a unui teren în suprafață de 343.398 mp situat în Baia Sprie, în scopul obținerii titlului de "Parc Industrial"

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Maramureș;
- Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef nr. 13731/17.06.2022;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice nr. 14118/2022;
- Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 153/09.06.2022 privind preluarea unui teren în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș;
- Hotărârea Consiliului Local Baia Sprie nr. 91/26.05.2022 privind trecerea terenului în suprafață de 343.398 mp din domeniul public al Orașului Baia Sprie în domeniul public al Județului Maramureș pentru dezvoltarea rețelei de Parcuri Industriale;
- Extrasele CF nr. 56023, 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606, 58296, 57582 Baia Sprie;

**În baza prevederilor:**

- art. 361 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Văzând avizul comisiilor de specialitate: Comisia pentru buget finanțe, Comisia pentru proiecte, strategii și dezvoltare, Comisia pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrare patrimoniu și Comisia juridică și de disciplină;

În temeiul art. 173, alin. (1), lit. b) și c), art. 182 alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Maramureș, adoptă prezenta:

**HOTĂRÂRE:**

**Art. 1.** (1) Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Județului Maramureș a unui teren în suprafață de 343.398 mp având datele de identificare cuprinse în anexa la prezenta hotărâre.

(2) Trecerea în domeniul privat al Județului Maramureș a terenului prevăzut la alin. (1) se face în scopul obținerii titlului de "Parc Industrial".

**Art. 2.** Se aprobă includerea în domeniul privat al Județului Maramureș a terenului prevăzut la art.1.

**Art. 3.** În mod corespunzător se modifică Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al Județului Maramureș;

**Art. 4.** Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local Maramureș și se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcției Arhitect Șef;
- Direcției Juridice;
- Direcției Economice;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș.

PREȘEDINTE,  
Ionel Ovidiu BOGDAN



Contrasemnează

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
Aurica TODORAN

Nr.181  
Baia Mare, 24 iunie 2022

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 28 de voturi „pentru”, 2 abțineri la vot în ședința ordinară a Consiliului Județean Maramureș din 24 iunie 2022. Au fost prezenți 30 din 35 membri ai consiliului județean

Anexă la Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 181 din 24 iunie 2022

## DATELE DE IDENTIFICARE

ale terenului care trece din domeniul public în domeniul privat al Județului Maramureș

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)
1.	Teren	<p>Loc. Baia Sprie</p> <p>Suprafața totală = 343.398 mp, din care:</p> <p>Supraf. de 95.777 mp - CF 56023 Baia Sprie, Nr. cad. 56023</p> <p>Supraf. de 11.567 mp - CF 57591 Baia Sprie, Nr. cad. 57591</p> <p>Supraf. de 11.699 mp - CF 57592 Baia Sprie, Nr. cad. 57592</p> <p>Supraf. de 11.537 mp - CF 57593 Baia Sprie, Nr. cad. 57593</p> <p>Supraf. de 10.802 mp - CF 57594 Baia Sprie, Nr. cad. 57594</p> <p>Supraf. de 9.982 mp - CF 57595 Baia Sprie, Nr. cad. 57595</p> <p>Supraf. de 9.207 mp - CF 57596 Baia Sprie, Nr. cad. 57596</p> <p>Supraf. de 8.583 mp - CF 57597 Baia Sprie, Nr. cad. 57597</p> <p>Supraf. de 8.035 mp - CF 57598 Baia Sprie, Nr. cad. 57598</p> <p>Supraf. de 9.953 mp - CF 57599 Baia Sprie, Nr. cad. 57599</p> <p>Supraf. de 9.210 mp - CF 57600 Baia Sprie, Nr. cad. 57600</p> <p>Supraf. de 8.979 mp - CF 57601 Baia Sprie, Nr. cad. 57601</p> <p>Supraf. de 8.975 mp - CF 57602 Baia Sprie, Nr. cad. 57602</p> <p>Supraf. de 11.908 mp - CF 57603 Baia Sprie, Nr. cad. 57603</p> <p>Supraf. de 17.055 mp - CF 57604 Baia Sprie, Nr. cad. 57604</p> <p>Supraf. de 15.868 mp - CF 57605 Baia Sprie, Nr. cad. 57605</p> <p>Supraf. de 11.071 mp - CF 57606 Baia Sprie, Nr. cad. 57606</p> <p>Supraf. de 2.361 mp - CF 58296 Baia Sprie, Nr. cad. 58296</p> <p>Supraf. de 70.829 mp - CF 57582 Baia Sprie, Nr. cad. 57582</p>	2022	8.378.911,20



ORAȘ BAI A SPRIE  
P-ța. Libertății nr. 4, 435100 BaiaSprie, Maramureș  
Telefon: 0262.262.303, 0262.260.000 tel./fax 0262.260.059  
e-mail: primaria@baiasprie.ro

Nr. 10257/16.11.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 296 din 21.11.2022

În scopul: **Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - Lucrări de construire: Creare și dezvoltare parcuri industriale în județul Maramureș – Parc Industrial Baia Sprie.**

Ca urmare a cererii adresate de **Zoicaș Radu-Mircea**, reprezentant al SC PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA, domiciliat în jud. Maramureș, mun. Baia Mare, str. Luceafărului nr. 5, înregistrată la nr. 10257/16.11.2022, pentru imobilul – terenuri, situate în jud. Maramureș, oraș Baia Sprie, sat Satul Nou de Sus, identificat prin CF: 56023, 56023, 57582, 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606, 58296 - Baia Sprie; nr. cad 56023, 56023, 57582, 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606 și respectiv 58296.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 19/2009, faza PUG, avizată prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 3/20.09.2011, aprobată prin HCL Baia Sprie nr. 151/2011 și HCL Baia Sprie nr. 131/2021 și documentația PUZ - Zona Industrială Satu Nou de Sus, aprobat prin HCL 74 din 30.04.2020, 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:

Situarea imobilului: terenul studiat are suprafața de 343398 mp și este situat parțial în perimetrul intravilan – 247621 mp și parțial în extravilan CF: 56023 -95777 mp.

Dreptul de proprietate: imobilul înscris în CF: 56023, 56023, 57582, 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606, 58296 - Baia Sprie; nr. cad 56023, 56023, 57582, 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606 și respectiv 58296, este proprietatea - Județul Maramureș, domeniul privat.

Fără sarcini

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația actuală: pășune, drum, curți construcții;

Situația propusă: conform PUZ - Zona Industrială Satu Nou de Sus, aprobat prin HCL 74 din 30.04.2020- imobilul este situat în:

**A2a** - subzona de producție și depozitare;

**V1a** - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)

**V3** - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Și imobilul CF: 56023 Baia Sprie, nr. cad. 56023 situat în **EXTRAVILAN**

### A2a - subzona de producție și depozitare

#### ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Secțiunea C – industria prelucrătoare :
  - Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
  - Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
  - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
  - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
  - Diviziunea 15 – tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănilor.

- Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
- Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporti a înregistrărilor
- Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
- Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
- Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece
- Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații.
- Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
- Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
- Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
- Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
- Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
- Diviziunea 32 – Alte activități industriale
- Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
  - Secțiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
- Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
- Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete
  - Secțiunea H – Transport și depozitare :
- Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitări
  - Secțiunea J – Informații și comunicații :
- Diviziunea 58 – Activități de editare
- Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
- Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
- Diviziunea 61 – Telecomunicații
- Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
- Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
  - Secțiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport :
- Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing
- Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
- Diviziunea 79 - Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor, alte servicii de rezervare și asistență turistică
  - suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
  - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici
  - plantații verzi de protecție

#### ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domeniul de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public ( art. 33 din RGU ), de preferat pe parcela aferentă.

#### ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.
- 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.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- parcelele nou create vor respecta obligatoriu noul aliniament propus prin prezentul plan urbanistic zonal;
- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 50,00 metri și o suprafață minimă de 5500 mp.
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități de producție mare sau de depozitare engros sau mic gros.
- dimensiunile și suprafața parcelelor construibile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare ( prin schimb, înstrăinare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art. 8, din prezentul regulament. Suprafața aferentă căilor de acces nu este luată la calculul coeficienților urbanistici;

**ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Loturile situate la nord de strada pricipală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
  - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la 6,00 metri de aliniamentul propus și NU se pot retrage față de aceasta;
  - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la 3.00 metri de aliniament;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
  - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la 14,50 metri de aliniamentul propus, la limita culoarului de protecție a liniei electrice LEA 110kV;
  - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la 3.00 metri de aliniament;

**ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Loturile situate la nord de strada pricipală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
  - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și 10.0 metri față de limitele posterioare ale parcelelor.
  - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
  - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și 10.0 metri față de limitele posterioare ale parcelelor.
  - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

**ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

**ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- orice parcelă trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, respectiv strada principală nou creată, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

**ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

**ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor 13,00m - la coamă, respectiv 10,00 metri la cornișă - de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim P+2E;

**ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

**ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

**ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- în zona de protecție a liniei electrice LEA110kV este permisă plantarea doar a vegetației de joasă înălțime;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- se vor face plantații de arbori în zona posterioară a fiecărei parcele pentru a crea o perdea verde spre zona haldelor de steril, respectiv spre zona rezidențială a satului.

**ART. 14. - IMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori și arbuști
- în cazul incintelor depozitării de materiale refofosibile și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 60% ;

**ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.)**

- CUT maxim = 3 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 12 mc/mp teren ;

**2b - subzona de productie mică, depozitare, comert si servicii****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

- zona construcțiilor cu clădiri maxim P+1 niveluri și înălțimea maximă de 7,0m, cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului;

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale de mică producție și de servicii conexe, desfășurate în construcții industriale mijlocii și mici;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii managerial;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- comerț și servicii cu rază mare de servire și vizitare periodică sau rară (hipermarket, showroom, service auto, depozit materiale de construcții etc);
- clădiri de birouri;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering);
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție;

### ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni;
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public ( art. 33 din RGU ), de preferat pe parcela aferentă.

### ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- 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 apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcelele nou create vor respecta obligatoriu noul aliniament propus prin prezentul plan urbanistic zonal;
- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1350 mp și maximă de 3350 mp; În situația parcelelor mai mari de 3350 mp nu se permit desfășurarea de activități productive mari;

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare ( prin schimb, instrainare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art 8 , din prezentul regulament. Suprafața aferentă căilor de acces nu este luată la calculul coeficienților urbanistici;

#### ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
  - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la 6,00 m de aliniamentul propus și NU se pot retrage față de aceasta;
  - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la 3.00 metri de aliniament;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
  - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la 14,50 m de aliniamentul propus ( limita culoarului de protecție a liniei electrice LEA110kV );

#### ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
  - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și 10,00 m față de limitele posterioare ale parcelelor.
  - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
  - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și 10,00 m față de limitele posterioare ale parcelelor. Accesul principal la aceste loturi se consideră dinspre strada nou creată;
  - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

#### ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

#### ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- accesele principale la noile loturi se consideră din strada nou creată;
- racordul acceselor la parcele se va face cu respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

#### ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- în spațiul de retragere față de aliniament, suprafața de teren rezervată parcajelor va ține cont de prevederile prezentului regulament cu privire la amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei;

#### ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 9m - la coamă, respectiv 7 metri la cornișă / atic - de la terenul sistematizat;
- Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim P+1E;

#### ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice;
- nu se recomandă folosirea de culori stridente;

**ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

**ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- în zona de protecție a liniei electrice LEA 110kV este permisă plantarea doar a vegetației de joasă înălțime;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- se vor face plantații de arbori în zona posterioară a fiecărei parcele pentru a crea o perdea verde spre zona penitenciarului, respectiv spre zona rezidențială a satului.

**ART. 14. - IMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.)**

- P.O.T. maxim = 60% ;

**ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.)**

- CUT maxim = 1,5 ;

**V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE:**

- V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)
- V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal, spații plantate de protecție de diferite tipuri.

Se vor realiza perdele de protecție pentru infrastructura tehnico - edilitară.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate - parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

V1a : - sunt admise numai funcțiuni de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- piste de biciclete;
- mobilier urban, amenajari pentru joc și odihnă;

V3 : - conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

**ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

V1a : - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

**ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

V1a, V3 : - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la art. 2

- se interzice orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei electrice

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

V1a, V3 : - nu se permit operațiuni de parcelare;

**ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;

- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

**ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;

- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

**ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;

- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

**ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;

- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

**ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

V1a, V3 - staționarea autovehiculelor se admite în zonele amenajate pe domeniul public

**ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;

- construcțiile propuse nu vor depăși înălțimea maximă de 3,5m

**ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

V1a, V3

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fațade, respectiv materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – plăcări cu cărămidă, piatră, lemn;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii;
- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau băiuit.
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate;
- se recomandă realizarea de acoperișuri cu vegetație intensivă.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.
- Acoperișurile vor avea o pantă minimă de 45 grade și se vor realiza în 2 sau 4 ape.

**ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

V1a, V3 - se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

**ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;  
- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

**ART. 14. - IMPREJMUIRI**

V1a, V3 - nu este cazul;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( P.O.T.)**

V1a, V3 • G.O. maxim 10%  
P.O.T. – conform studiilor de specialitate avizate conform legii;  
- în calculul procentului de ocupare a terenului se va ține cont de suprafețele mineralizate astfel încât la final să nu fie depășită procentul de 10% din spațiul verde;

**ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( C.U.T.)**

V1a, V3 • C.U.T. Maxim 0,10 ;

**PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR:**

- clădirile noi, pentru care recepția la terminarea lucrărilor se efectuează în baza autorizației de construire emise începând cu 31 decembrie 2020, vor fi clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero cu încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice.

**4.REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:**

- Întrucât terenul studiat cuprinde și parcela CF 56023 Baia Sprie, nr. cad. 56023 situată în extravilanul Orașului Baia Sprie, pentru construirea pe această parcelă, este necesară elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism de tip PUZ pentru introducerea în intravilan și stabilirea de reglementări urbanistice.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții:  
Creare și dezvoltare parcuri industriale în județul Maramureș – Parc Industrial Baia Sprie.**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. Baia Mare, str. Iza, nr. 1.

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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:**

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă SC VITAL SA	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare SC VITAL SA	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate SC DRUSAL SA
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică DEER Baia Mare	
<input checked="" type="checkbox"/> aviz amplasament Transelectrica SA	
<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale SC DELGAZ GRID SA	<input type="checkbox"/> transport urban
Alte avize/acorduri:	
<input type="checkbox"/> Drumurile Naționale - CNAIR	

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:

Serviciul de Gospodărire a Apelor  
 Direcția monumentelor istorice       Inspectoratul de stat în construcții  
 Comisia de estetică urbană Primăria Oraș Baia Sprie

d.4) studii de specialitate:

studiu geotehnic  
 studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător  
 expertiză tehnică  
 verficator de proiecte  
 plan de situație topografic pe suport cadastral vizat de O.C.P.I  
 scoaterea din circuitul agricol/forestier

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

- taxă AC
- taxă timbru arhitectură

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

Primar,  
Bîrda Sebastian



Arhitect șef,  
ing. Petruș Gheorghe

Secretar General,  
Chira Felicia-Maria

Achitat taxa de: - lei, conform chitanței nr. - din -

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

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

Primar,

Arhitect șef,

Secretar General,

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.

JUDEȚUL MARAMUREȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN



ROMÂNIA  
HOTĂRÂRE

*privind gestionarea și administrarea unui teren în suprafață de 343.398 mp  
situat în localitatea Baia Sprie, destinat dezvoltării rețelei de Parcuri Industriale în județul Maramureș*

*Având în vedere:*

- Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Maramureș;
- Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef nr. 15568/2022;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice nr. 15648/2022;
- Adresa nr. 46/21.06.2022 a S.C. "Parcuri Industriale Maramureș S.A.";
- Extrasele CF nr. 56023, 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606, 58296, 57582 Baia Sprie;

*În baza prevederilor:*

- Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

*Văzând avizul comisiilor de specialitate:* Comisia pentru buget finanțe și Comisia juridică și de disciplină;

*În temeiul art. 173, alin. (1), lit. a), b) și f), art. 182, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

*Consiliul Județean Maramureș, adoptă prezenta:*

#### HOTĂRÂRE

*Art. 1.* Se aprobă gestionarea și administrarea de către S.C. "Parcuri Industriale Maramureș" S.A. a terenului în suprafață de 343.398 mp, situat în localitatea Baia Sprie, înscris în CF nr. 56023, 57591, 57592, 57593, 57594, 57595, 57596, 57597, 57598, 57599, 57600, 57601, 57602, 57603, 57604, 57605, 57606, 58296, 57582 Baia Sprie și având valoarea de inventar de 8.378.911,20 lei, teren destinat dezvoltării rețelei de Parcuri Industriale în județul Maramureș conform Contractului de gestionare și administrare cuprins în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

*Art. 2.* Se mandatează Președintele Consiliului Județean Maramureș pentru semnarea Contractului menționat la art. 1 din prezenta hotărâre.

*Art. 3.* Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local Maramureș și se comunică:

- Instituției Prefectului - județul Maramureș;
- Direcției Arhitect Șef;
- Direcției Juridice;
- Direcției Economice;
- Direcției de Dezvoltare și Implementare Proiecte;
- S.C. "Parcuri Industriale Maramureș S.A."

PREȘEDINTE  
Ionel Ovidiu BOGDAN



*Contrasemnează,*  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
Aurica TODORAN

Nr.200

Baia Mare, 07 iulie 2022

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru” și o neparticipare în ședința extra-ordinară a Consiliului Județean Maramureș din 07 iulie 2022. Au fost prezenți 26 din 35 de membri ai consiliului județean*







**Prezentarea evaluatorului**

**CHESA I. FLORIN-EVALUATOR AUTORIZAT**

Sediul: Florești, str. Eroilor nr. 278,ap. 24,jud.Cluj

**CIF 32848140**

**Legitimația nr. 17909/2024**

Asigurare profesională – 250.000 €

**Certificat de evaluator nr. 13/10.12.2013**

**Specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare)**

**Certificat de evaluator nr. 384/28.10.2019**

**Specializarea EBM (evaluarea bunurilor mobile)**

e-mail: [evaluator.autorizat.1@gmail.com](mailto:evaluator.autorizat.1@gmail.com)

**mobil: 0740- 086 246**

EVALUATOR TITULAR – ANEVAR

