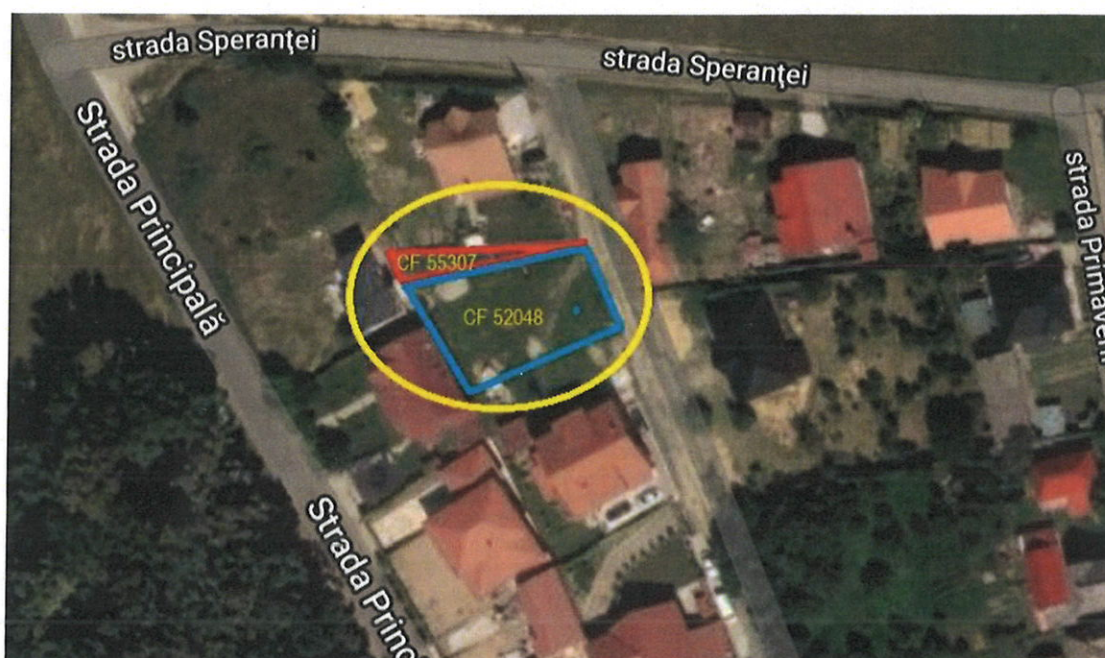


SC IMOBILIARE BRÎNDUȘ SRL
STR. GĂRII NR 1/4, BAIA MARE
JUD. MARAMUREȘ
J24/1315/2004 CUI 16726582

Nr. 120/10.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



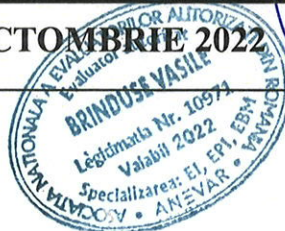
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 592 MP (COMPUS DIN DOUĂ PARCELE), SITUAT ÎN LOCALITATEA GROȘI, (COM. GROȘI), JUD. MM

Terenul este înscris în:

CF 55307, cu nr. cadastral 55307 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 492 mp, având categoria de folosință faneata intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.

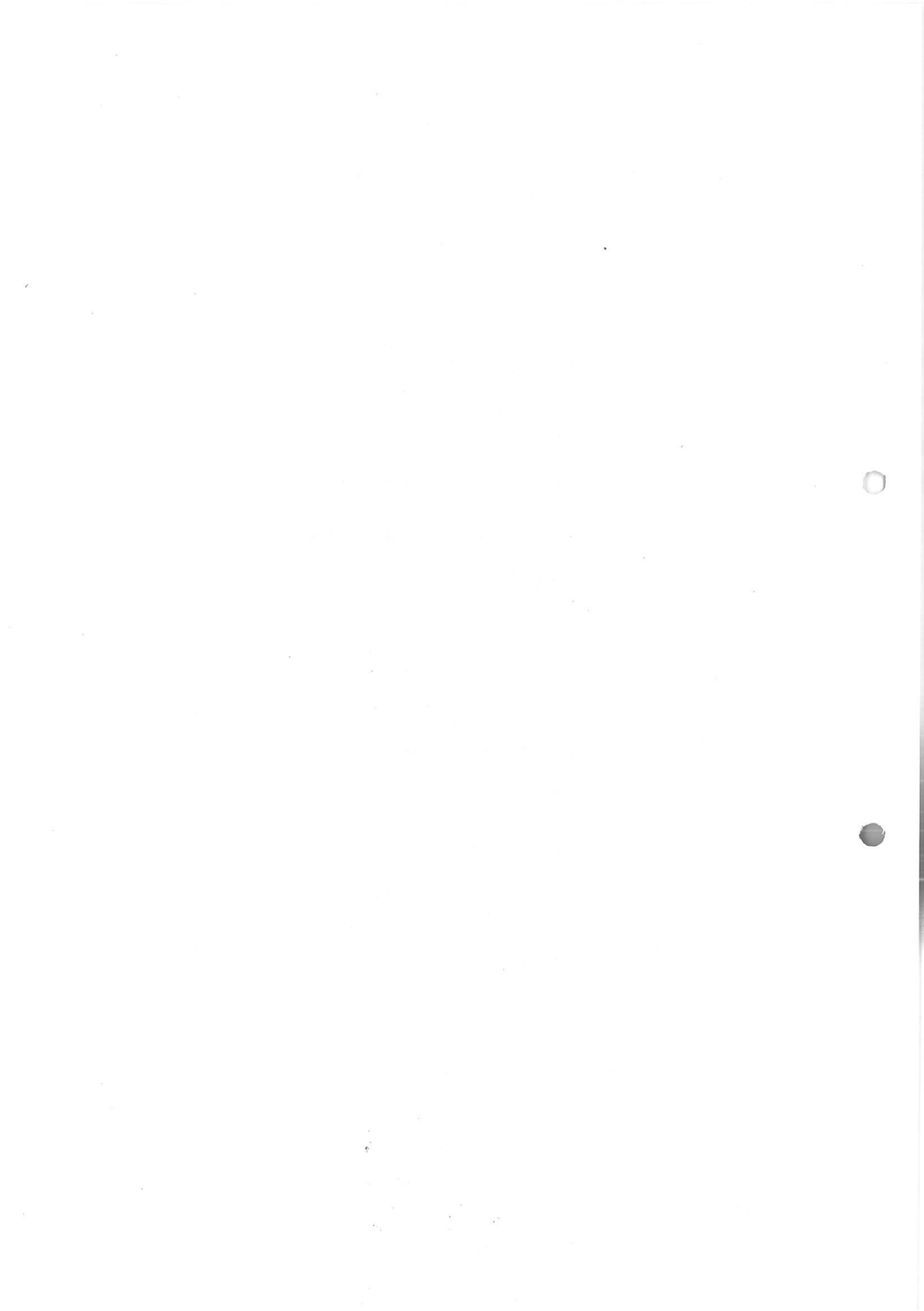
CF 52048, cu nr. cadastral 52048 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 100 mp, având categoria de folosință faneata intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.

OCTOMBRIE 2022



C U P R I N S

CAP 1	INFORMATII GENERALE
	1.0 Informații despre evaluator
CAP 2	CONCLUZII
CAP 3	DATE GENERALE
	3.1 Identificarea proprietății
	3.2 Identificarea dreptului de proprietate
	3.3 Titlul valorii estimate
	3.4 Beneficiarul lucrării
	3.5 Scopul lucrării
	3.6 Poziția evaluatorului
	3.7 Clauza de ne publicare
	3.8 Sursele de informații
	3.9 Condiții și circumstanțe limitative
CAP 4	ANALIZA PRELIMINARA A PIETII IMOBILIARE
	4.1 Identificarea pieții și a proprietății. Analiza Cererii
	4.2 Analiza ofertei competitive
	4.3 Analiza echilibrului
CAP 5	ANALIZA PRORIETATII IMOBILIARE
	5.1 Inspecția pe teren
	5.1.1 Analiza vecinătăților
	5.1.1.1 Considerații sociale
	5.1.1.2 Considerații legislative
	5.1.1.3 Amplasament
	5.2 Descrierea amplasamentului
	5.2.1 Descrierea juridica
	5.2.1.1 Granițele și vecinii
	5.2.1.2 Cadastru
	5.2.2 Utilități
CAP 6	CEA MAI BUNA UTILIZARE
CAP 7	EVALUAREA
	7.2 Metoda comparației directe
	7.2.1 Analiza rezultatelor
CAP 8	ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
	ANEXE;



CAP 1 INFORMAȚII DESPRE EVALUATOR

Evaluarea a fost executată de către Brîndușe Vasile, domiciliat în Baia Mare Str. Gheorghe Bilașcu, nr. 24/5, de profesie inginer mecanic, absolvent al Institutului Politehnic din Cluj Napoca, Facultatea de Mecanică, având următoarele atestări:

- expert tehnic judiciar având Autorizația nr. 6918072014, seria 670714103313062014/18.07.2014 pentru specializările: evaluări bunuri mobile economie și evaluări proprietăți imobiliare;
- expert tehnic membru al Corpului Experților Tehnici din România, având carnetul de membru nr. 102/2002;
- evaluator autorizat membru titular al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 10971/2022, pentru specializările:
 - ⇒ EI - evaluator de întreprinderi din anul 1999;
 - ⇒ EPI - evaluator de proprietăți imobiliare din anul 2001;
 - ⇒ EBM - evaluator de bunuri mobile din anul 2006.

CAP 2 CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este de:

Vteren = 27,00 euro/mp,

adică o valoarea totală de:

592 mp x 27,00 euro/mp = 15.984 euro x 4,9395 lei/euro
= 78.953 lei

Aceste valori nu conțin TVA.

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 10.10.2022, de: 1 euro = 4,9395 lei.

Baia Mare

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

10.10.2022

ing. Brîndușe Vasile





Certific în baza cunoștințelor de care dispun la data evaluării că:

- inspecția proprietății a fost efectuată în teren de către subsemnatul fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate, starea tehnică, nivelul de execuție, localizarea amplasamentelor în zonă, vecinătăți, piața imobiliară locală, analizată prin culegerea de date și informații privind tranzacțiile recente cu proprietăți similare, interviuarea unor proprietari și agenți imobiliari ce activează în zonă.
- analizele, opiniile și procedurile aplicate sunt în conformitate cu standardele și metodologia de evaluare ANEVAR general acceptată;
- caracterul lucrării este de raport de evaluare extrajudiciar;
- raportul este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat;
- nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el;
- se specifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minima sau maxime, solicitare venită din partea Clientului sau unei altei persoane care are un interes în acest sens;
- remunerarea evaluatorului pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori de natură a favoriza Clientul;
- valorile exprimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ, deoarece pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului iar valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Evaluatorul are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului izvorâte din activitatea prestată către Client;

Baia Mare, la

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

10.10.2022

ing. Brîndușe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren intravilan în suprafață de 592 mp compus din două parcele înscrise în:

- CF 55307, cu nr. cadastral 55307 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 492 mp, având categoria de folosință faneata intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.
- CF 52048, cu nr. cadastral 52048 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 100 mp, având categoria de folosință faneata intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.

Lotul de teren este situat pe partea dreaptă a unei străzi care pornește din strada Speranței, are o lungime de cca. 29 ml și o lățime medie de cca. 15 ml.

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

Evaluarea prezentului raport a fost realizata conform cadrului legal prevăzut în:

- SEV 100–Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumuturilor;
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

și are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definita, conform Standardelor ANEVAR:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluării, între un *cumpărător hotărât* si un *vânzător hotărât*, într-o tranzacție echilibrata, *după un marketing adecvat*, in care fiecare parte acționează in cunoștință de cauza, prudent si fără constrângeri”

Valoarea estimata in prezentul raport are la baza informații privind nivelul preturilor înregistrate în lunile *iunie 2022 – august 2022*, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este **Consiliul Local al Primăriei Groși, jud. Maramureș.**

3.4. DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 10.10.2022.
Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 29.06.2022.

3.5. POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidențial pentru evaluator si client si nu se accepta nici o responsabilitate fata de o alta persoana, in nicio circumstanța.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referința la el nu va fi inclus în nici un document destinat publicității fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului.
El este destinat uzului destinatarului mai sus menționat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspekția la fata locului;
- fotografii;
- extras de carte funciară;
- certificat de urbanism.

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele *ipoteze*:

- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vânduta daca nu se specifica altfel;

-
- ⇒ proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini;
 - ⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - ⇒ se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, în special structurii, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
 - ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
 - ⇒ se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;
 - ⇒ se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
 - ⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.
 - ⇒ suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relatări publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.
- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- ◆ previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

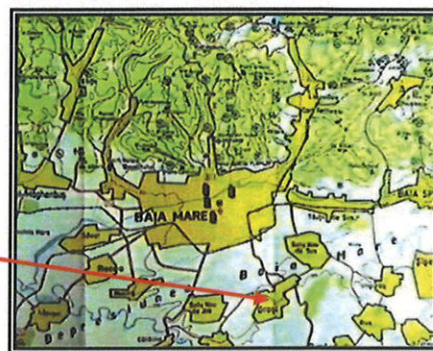
4.1 Date geografice și istorice generale

Comuna Groși este situată în județul Maramureș, la 5 km sud de municipiul Baia Mare având 3 sate componente: Groși, Ocoliș și Satu Nou de Jos, așezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare și zona muntoasă.

Localitatea Groși este atestată documentar în anul 1411, însă primii locuitori s-au așezat aici cu mult înainte. O legendă transmisă din generație în generație spune că în urmă cu câteva sute de ani, zona era acoperită cu păduri de stejar cu trunchiul foarte gros în care oamenii locului își găseau adăpost din calea barbarilor. O parte a localității poartă și azi denumirea de "buciumi". Un urmaș al falnicilor copaci care are vechimea de peste 300 de ani, declarat monument al naturii, poate fi văzut și azi la intrarea în localitate.

În centrul localității se găsește o clădire în care își desfășoară activitatea Consiliul Local și Primăria Comunei Groși.

Teritoriul administrativ al acestei localități se întinde pe câteva mii de hectare din care în mare parte sunt terenuri agricole, mai puține terenuri silvice (cu preponderență păduri) și terenuri cu construcții rezidențiale și industriale.



Un factor important care a influențat dezvoltarea acestei localități este așezarea ei la o distanță relativ mică față de orașul Baia Mare, existența terenurilor libere pentru construcții civile, precum și utilizarea acestora cu toate facilitățile necesare unei vieți civilizate sau desfășurării unor activități comerciale cu costuri mai mici decât în municipiul Baia Mare.

4.2. Analiza pieței imobiliare a terenurilor rezidențiale

4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri intravilane

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Piața imobiliară este supusă mai multor influențe și de multe ori nu este o piață foarte stabilă fiind foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de

muncă și stabilitatea veniturilor. Este o piață care nu se autoreglează fiind afectată de reglementările guvernamentale și locale.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic.

Proprietățile imobiliare pot fi privite ca și investiții pe termen lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieței imobiliare este greu de previzionat.

Acest segment de piață, cândva vedetă, a înregistrat încă de la începuturile crizei financiare scăderi semnificative de preț pe fondul scăderii în continuu a puterii de cumpărare a clienților.

Tranzacțiile cu terenuri din ultimii ani au o caracteristică comună și anume aceea că se realizează doar dacă vânzătorii cer un preț corect, situat undeva la nivelul anului 2007-2008. Excepție fac zonele exclusiviste care au mereu căutare, indiferent de perioada pe care o traversăm, unde prețul poate fi cât cere proprietarul.

Terenurile exclusiviste sunt bunurile imobiliare care au înregistrat cele mai mici deprecieri și prezintă în continuare interes.

Piața terenurilor a fost apanajul speculațiilor în trecut. Lucrurile nu mai stau deloc așa acum. În prezent cei care cumpără sunt cei care au nevoie, care fac achiziții pentru folosința imediată a terenului.

Atractivitatea unui teren trebuie analizată prin prisma caracteristicilor sale intrinseci: locație, dimensiune, dotare cu utilități, amplasament, potențialul de dezvoltare a zonei în care se încadrează acesta, căile de acces aferente acestuia accesului, precum și posibilitățile de parcare, etc.

Un factor primordial în alegerea unui teren este **locația** acestuia. Foarte important este ca terenul să nu fie în apropierea unei șosele circulante sau lângă o stradă aglomerată. În afară de gălăgia pe care o fac mașinile, curțile în apropierea acestui gen de străzi se umplu de praf. Se solicită loturi de teren amplasate undeva la 20-30 m de strada principală, pentru a se putea evita atât zgomotul străzii dar și praful și restul neplăcerilor.

De asemenea se solicită terenuri care să nu fie inundabile în caz de ploi. Să nu fie situate în albia unui râu sau în apropierea unei ape unde se deversează reziduuri. Pentru acest lucru se solicită un studiu geofizic, în funcție de acesta se calculează și fundația casei și informații legate de nivelul apei subterane

Zonele solicitate sunt, de principiu, zonele situate de-a lungul drumului județean cu deschidere la acesta.



Suprafețele de teren căutate sunt cele cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 20 – 30 euro/mp

Dimensiunile terenului reprezintă o altă latură de luat în seamă. Se căutat terenurile cu suprafețe relativ mici (800 – 1500 mp) pentru construcția unei case în zone rezidențiale bune, din localitățile limitrofe municipiului. Un teren aproape de perfecțiune ar trebuie să aibă cel puțin 1.000 mp, consideră cei mai mulți dintre clienți. Astfel se poate repartiza zona casei, a grădinii, o zonă cu pomi fructiferi sau decorativi. Sigur că se construiesc case și pe terenuri mai mici, iar proprietarii sunt mulțumiți, însă indiferent de suprafață contează forma terenului. Dacă este îngust, în afară de faptul că are o deschidere mică se va construi de-a lungul, casa luând o formă dreptunghiulară. De asemenea, nu este de neglijat faptul că se prevede o distanță față de imobilele vecine, spațiul față de stradă și de limita din spate a proprietății.

La suprafețe mai mari de teren se au în vedere costurile și timpul de întreținere, iar la suprafețele mai mici faptul că spațiile auxiliare devin înghesuite, curtea devine meschină.

Cele mai căutate sunt loturile de teren care au un minim de utilități pentru că sunt destul de mari costurile cu utilitățile dacă terenul este amplasat în afara orașului. Utilitățile minime necesare la limita terenului sunt electricitatea și gazele sau care au conducta de gaze și stâlpii de curent cât mai aproape pentru o racordare mai ușoară și mai ieftină. Ideal este să aibă și rețele de apă și canalizare, cablu tv și internet. Nu se insistă însă pe lipsa apei curente și nici pe canalizare pentru că aceste probleme se pot rezolva prin forarea unui puț și montarea unei fose septice.

În majoritatea cazurilor cumpărătorii solicită Certificatul de urbanism. Prin acest certificat, autoritățile fac cunoscute cumpărătorului (sau celui care solicită actul) elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor deja existente și stabilesc cerințele urbanistice care trebuie îndeplinite.

Finanțarea rămâne principala problema a pieței, iar schimbări majore în disponibilitatea băncilor de a acorda împrumuturi nu sunt așteptate nici în cursul acestui an. Bancile vor oferi finanțare doar pentru un număr limitat de clienți selectați, clienți actuali ai băncilor care au resurse financiare consistente și o istorie bună cu banca.

4.2.2 Piața terenurilor intravilane de tip rezidențial din zonă

Informațiile despre tranzacțiile cu terenuri intravilane sunt imediat disponibile, cumpărătorii și vânzătorii sunt întotdeauna bine informați, există decalaj între

cerere și ofertă, cererea poate fi influențată în multe situații din cauza unor schimbări rapide datorită unor factori endogeni și exogeni proprietății.

În zona s-au tranzacționat în ultima perioadă terenuri intravilane cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 15 – 30 euro/mp. În localitățile vecine Catalina, Săcălășeni, Coltău, prețurile sunt mai mici.

Deși mulți orașeni doresc să termine cu viața la bloc și să se bucure de avantajele statului la curte, mai ales în condițiile actuale, când prețurile sunt ceva mai scăzute față de perioada de boom a pieței imobiliare, nu se caută zone periferice din cauza infrastructurii.

În funcție de locație, de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile rezidențiale din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 8 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) și 15 - 30 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Recea, Tăuții Măgherauș, Groși, Satu Nou de jos).

Piața pentru astfel de proprietăți este constituită din familii cu venituri ridicate care pot achiziționa teren pentru construcția de case particulare.

4.2.3 Analiza cererii

Pe piața imobiliară **cererea** reprezintă dorința pentru cumpărare sau închiriere a unui tip de proprietate într-un interval de timp.

Valoarea unei proprietăți imobiliare este direct influențată de nivelul cererii curente. Cererea poate fi analizată în baza celor două dimensiuni ale sale și anume calitate și cantitate.

Având în vedere că proprietatea evaluată este amplasată pe o stradă relativ centrală **putem aprecia că există cerere** pentru astfel de terenuri, cu suprafețe construibile, motivată de amplasamentul lor în zone rezidențiale bune.

4.2.4 Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

În cadrul analizei a fost luată în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării, cu cea evaluată:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- | cantitatea și calitatea concurenței;
- | volumul construcțiilor noi, concurențe;
- | disponibilitatea și prețul terenului liber;
- | costurile de construcție;
- | proprietăți oferite curent;
- | gradul de ocupare realizat;
- | cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- | transformarea pentru utilizări alternative;
- | caracteristici sociale;
- | disponibilitatea creditelor pentru construcții;
- | impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

Găsim pe piață oferte foarte bune de terenuri, numai că nu se întâlnește cererea cu oferta. Mulți dintre proprietari sunt ancorați în vechile prețuri, din perioada de vârf a imobiliarelor. Aceștia au pierdut câteva oportunități de a vinde în 2007-2008 și acum încă încearcă să vândă la un preț cât mai mare.

Ca o concluzie se poate spune că deși în zonele considerate sunt mai multe proprietăți similare, în prezent oferta de vânzare a unor loturi de teren liber din aceste zone comparabile cu cel evaluat este destul de mică.

4.2.5 Analiza echilibrului

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată pe segmentul imobiliar rezidențial atât al caselor de locuit la curte cu anexe gospodărești cât și al terenurilor rezidențiale se estimează un echilibru relativ stabil al pieței imobiliare cu o tendință prezentă de creștere a prețurilor.

Piața imobiliară despre care vorbim în care se încadrează și imobilul evaluat deși într-un echilibru relativ considerăm că va rămâne o piață relativ activă.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1 Inspecția în teren

Terenul evaluat în suprafață 592 mp (compus din cele două parcele), este situat pe partea dreaptă a unei străzi care pornește din strada Speranței, are o lungime de cca. 29 ml și o lățime medie de cca. 15 ml.

Terenul este înscris în:

- CF 55307, cu nr. cadastral 55307 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 492 mp, având categoria de folosință faneata intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.
- CF 52048, cu nr. cadastral 52048 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 100 mp, având categoria de folosință faneata intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.

Topografia terenului este de teren în pantă lină. Nu s-a făcut un studiu geodezic al lotului de teren în cauza dar din observațiile făcute la fața locului se consideră că nu există probleme de alunecări, infiltrații masive care să crească excesiv costurile amenajării acestui teren



5.1.1 Analiza vecinătăților

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este zonă rezidențială cu construcții private case de locuit noi.

5.1.1.2 Considerații legislative

Redobândirea drepturilor de proprietate în urma aplicărilor legislative de după anul 1989 pentru majoritatea terenurilor a dus și la creșterea gradului de siguranță a proprietăților fapt constatat și pentru terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare.

5.1.1.3 Amplasament

Terenul este situat pe partea dreaptă a unei străzi care pornește din strada Speranței, are o lungime de cca. 29 ml și o lățime medie de cca. 15 ml..

Amplasamentul influențează în mod pozitiv valoarea proprietății.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridica

Beneficiarul lucrării a prezentat două extrase de carte funciara din care reies următoarele:

Terenul este înscris în:

- CF 55307, cu nr. cadastral 55307 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 492 mp, având categoria de folosință faneata intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.
- CF 52048, cu nr. cadastral 52048 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 100 mp, având categoria de folosință faneata intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.

Se constată că nu sunt înscrise sarcini în ceea ce privește proprietatea, drept pentru care, pentru scopul evaluării proprietatea este considerată liberă de sarcini la data evaluării.

5.2.1.1 Granițe și vecini

Terenul evaluat este încadrat pe câte trei laturi de terenuri proprietate privată, iar pe a patra latură de cale de acces.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 55307, cu nr. cadastral 55307 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 492 mp, categoria de folosință faneata și în CF 52048, cu nr. cadastral 52048 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 100 mp, având categoria de folosință faneata.

5.2.2 Utilități

Terenul evaluat are asigurate la acest moment rețelele stradale de energie electrică, apă și gaz, toate utilitățile necesare unui imobil independent.

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea imobiliara analizata se face ținând cont de următoarele:

- legal permisa

- fizic posibila
- financiar fezabila
- maxim profitabila

În cele mai multe cazuri zonarea indica cea mai buna utilizare.

Având în vedere amplasarea în zonă a terenului evaluat se estimează ca cea mai buna utilizare a acestuia este de teren rezidențial, pentru construirea de edificii rezidențiale, case de locuit familiale.

Argumentez această alegere având în vedere zona în care este amplasat acest lot de teren.

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparațiilor de piață

Aplicarea acestei metode s-a făcut plecând de la datele avute de evaluator privind ofertele de vânzare și prețurile de tranzacționare a loturilor de teren din zona în baza proprie de date și din anunțurile de vânzare de pe site-urile de specialitate.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pitei, găsirea de proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere – ofertă.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt: agențiile imobiliare colaboratoare, instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și în cea mai mare parte, site-urile de profil de la data evaluării pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare.

Metoda se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.

Corecțiile obținute prin analiza comparativa sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procente, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”) sau în alți

termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută cea mai mică ca procent din prețul de vânzare.

Determinarea valorilor de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru acest lot de teren în suprafață de 592 mp este prezentată în detaliu în anexa la prezentul Raport de evaluare.

Analiza proprietății de evaluat comparativ cu cele tranzacționate până la data evaluării a dus la concluzia că valorile acestor proprietăți sunt influențate de următoarele aspecte:

- amplasarea lor în zone cu mai multe proprietăți rezidențiale private;
- dimensiunile reduse ale laturilor;
- utilizarea lor limitată;

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea acestui teren după cum urmează:

Pentru lotul de teren înscris în:

- CF 55307, cu nr. cadastral 55307 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 492 mp, având categoria de folosință faneată intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.
- CF 52048, cu nr. cadastral 52048 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 100 mp, având categoria de folosință faneată intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.

valoarea estimată = 27,00 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoarea a întregii suprafețe de:

$$592 \text{ mp} \times 27,00 \text{ euro/mp} = 15.984 \text{ euro} \times 4,9395 \text{ lei/euro} = 78.953 \text{ lei}$$

Aceste valori nu conțin TVA și s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 10.10.2022, de: 1 euro = 4,9395 lei.

Valorile sunt susținute și de anunțurile de la mica publicitate din presa locală, precum și de datele culese de evaluator de la Agențiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea și cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Baia Mare

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

10.10.2022

ing. Brîndușe Vasile



Comparabile de piață

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-grosi-IDgiiM7.html>



 **Luminita**
Pe OLX din Iulie 2022
Activ azi la 02:17

 **075 228 1048**

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 **Grosi,**
Maramures
la 35km de tine



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat.

Arată mai multe ▾

Postat 20 Iulie 2022



Vand teren intravilan Grosi

92 400 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**

 **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 360 m²

(P) HUAWEI: **Vezi noul laptop HUAWEI MateBook D16**

DESCRIERE

Vand teren intravilan, in Grosi, zona Valea Dorii, 3360 mp, parcelabil, cu deschidere la drumul DN18B.

Pret 2800/ar, negociabil.

Mai multe detalii la telefon.

Informatii culese prin tel. de la d-na Luminita - proprietara

Terenul este intravilan, are forma dreptunghiulara cu o deschidere la drumul judetean de cca. 90 ml, este teren in panta, utilitati la cca. 200 ml de proprietate, pentru construire necesita PUZ, pret negociabil.

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/maramures/grosi/teren-constructii-de-vanzare-XV0603KNV>

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Contul meu

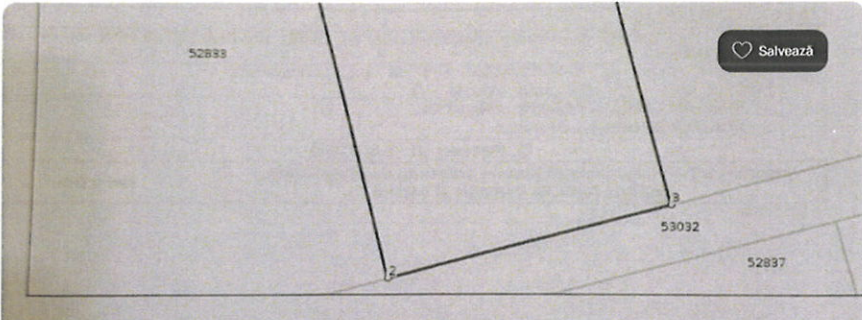
Prima pagină > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Grosi

Inapoi

Teren construcții de vânzare

36.000 €

Grosi - Vezi hartă



Salvează

0753 371 090

Apelează acum



Proprietar
proprietar

Trimite mesaj

Date referitoare la teren							
Nr. Cri	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tărlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe

Desktop

31°C Sunny

ROU

17:27
04.08.2022

Descriere

Vand 8 ari teren intravilan pe str Murelor - este singura strada publica la dreapta de pe str Codrului (zona Castel Transilvania) - dealul dinspre Baia Mare - panorama, zona exclusivista!!!

Terenul are front de aprox 21 m, acces la ambele capete - un acces din strada privata si unul din str Murelor si in adancime aprox 39 m.

Este curatat, nivelat pregatit pt constructie. Documentatia PUZ a fost depusa in primaria Grosi urmand a fi aprobata in urmatoarele 60 de zile (terenul apartine de UAT Grosi - taxe si impozite de comuna - avantaj)

Teren construcții de vânzare

Grosi - Vezi hartă

Salvează

0753 371 090
Apelează acum

Specificații

ID Anunț: XV0603KNV

Actualizat în 18.02.2022

Suprafață teren: 800 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 21 m

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/maramures/grosi/teren-constructii-de-vanzare-XB121306K>

The screenshot shows the website interface with a red header containing the logo and navigation links. The main content area displays the property title 'Teren 2,600mp Grosi / Soseaua PRINCIPALA' and the price '24 €/mp 62.400 €'. A large photo of a road is featured, with overlays for 'Comision 0% cumpărător', 'Proprietate reprezentată exclusiv', and a 'Salvează' button. To the right is a contact card for Vladimir Somkereki, Sales Associate at RE/MAX Gold Baia Mare, with a phone number '031 63 16 142' and a 'Trimite mesaj' button. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with various icons and system information like '28°C Sunny' and '04.08.2022'.

Descriere

Vladimir Somkereki-Agent RE/MAX, Va propun spre vanzare un teren in suprafata de 26 Ari

COMISION 0%

Terenul se afla intr-o zona deosebit de frumoasa si cu mare potential la iesire din localitatea Grosi!

Acces din drumul principal.

Se preteaza pentru : Casa , Cabana , Restaurant , Parc-Auto...ETC

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati!

Specificatii

ID Anunt: XB121306K

Suprafață teren: 2600 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Nr. fronturi: 1

GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	592	3.360	800	2.600
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	liber	liber	liber	liber
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	august 2022	august 2022	august 2022	august 2022
Localizare	Loc. Groși, pe partea dreapta a unei deviații din strada Sperantei, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg. Lapus	str Murelor zona Castel Transilvania,. loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg. Lapus
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/2	dreptunghiulară 1/3	dreptunghiulară 1/2	nespecificata / nespecificat
Deschidere la drum/tip drum acces	15 ml / deviație din str. Sperantei, drum asfaltat	cca. 90 ml / drum asfaltat DN 18B	cca. 21 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/da la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului	da/nu/nu/nu, la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului
Zonarea - destinația legală permisă	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Prețul (euro/mp)		€ 28,00	€ 45,00	€ 24,00

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE PENTRU TEREN

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Loc. Groși, pe partea dreapta a unei deviații din strada Sperantei, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg.	str Murelor zona Castel Transilvania,. loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de
Suprafața (mp)	592	3.360	800	2.600
Preț unitar/ofertă de vânzare (eur/mp)		€ 28,00	€ 45,00	€ 24,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecți totală pentru ofertă		€ 2,80	€ 4,50	€ 2,40
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Marja negociere a pretului de 10% pentru toate ofertele de vânzare				

DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	liber	liber	liber	liber
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (restricții legale ale subiectului se vor evidentia la cea mai buna utilizare)				
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (Conditii de finantare - la piata - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (Conditii de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	august 2022	august 2022	august 2022	august 2022
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (data ofertei aceeaasi pentru subiect și comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Groși, pe partea dreapta a unei deviații din strada Sperantei, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg.	str Murelor zona Castel Transilvania., loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de
Corecție unitară sau procentuală		10%	-20%	10%
Corecție totală pentru localizare		€ 2,52	-€ 8,10	€ 2,16
Prețul corectat (euro/mp)		€ 27,72	€ 32,40	€ 23,76
S-a corectat pretul comparabilelor C1 si C3 cu +10% pentru locatii mai slabe decat subiectul				

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	592	3.360	800	2.600
Corecție unitară sau procentuală		5%	0%	4%
Corecție totală pentru suprafață		1,39	0,15	0,60
Prețul corectat (euro/mp)		29,11	32,55	24,36
S-au corectat comparabilele 1 si 3 cu +5% respectiv cu +4% pentru suprafata mai mare decat subiectul, acestea fiind mai greu vandabile pe piata. C 2 are suprafata comparabila cu subiectul				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/2	dreptunghiulară 1/3	dreptunghiulară 1/2	nespecificata / nespecificat
Corecție unitară sau procentuală		3%	0%	0%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		€ 0,87	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 29,98	€ 32,55	€ 24,36
Am aplicat corectii la comparabila C1 pentru raportul laturilor mai mare ca subiectul				
Deschidere la drum/tip drum acces	15 ml / deviație din str. Sperantei, drum asfaltat	cca. 90 ml / drum asfaltat DN 18B	cca. 21 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Corecție unitară sau procentuală		-6%	0%	0%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		-€ 1,80	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 28,18	€ 32,55	€ 24,36
Am corectat C1 cu -6% pentru deschidere mare la drum asfaltat si C 2 cu -0 % pentru deschidere mai mare ca subiectul dar la drum pietruit				
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 28,18	€ 32,55	€ 24,36
Nu s-au aplicat corectii pentru nicio comparabila, toate sunt terenuri in panta				
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/da la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului	da/nu/nu/nu, la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului
Corecție unitară sau procentuală		10%	6%	10%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 2,82	€ 1,95	€ 2,44
Prețul corectat (euro/mp)		€ 31,00	€ 34,50	€ 26,80
S-au aplicat corectii de +10% pentru comparabila 1 si pentru comparabila 3 pentru lipsa utilitatilor și +6% pentru comparabila 2 pentru ca are retea de energie electrica				
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 31,00	€ 34,50	€ 26,80
Corecție 0 (Aceeasi zonare pentru subiect si pentru comparabile)				

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 31,00	€ 34,50	€ 26,80
Corecție 0 pentru toate comparabilele, aceeași cea mai bună utilizare pe teren rezidential				
Prețul corectat (euro/mp)		€ 31,00	€ 34,50	€ 26,80
Corecție totală netă	(absolut)	€ 5,80	-€ 6,00	€ 5,20
	(procentual)	23%	-15%	24%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 9,40	€ 10,20	€ 5,20
	(procentual)	37%	25%	24%
Suprafața mp	592	mp		
Opinie / mp	26,80	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 27,00	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	15.984	euro		
Valoare estimată RON	78.953	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	4,9395	lei		
Data evaluării	10.10.2022			

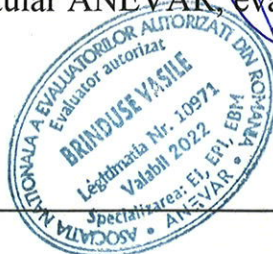
Baia Mare

EVALUATOR

10.10.2022

ing. Brîndușe Vasile

membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 104 din 04.08.2022

Operatiuni notariale – Elaborarea raportului de evaluare, pentru terenul in suprafata de 592 mp, situat in localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 55307 si 52048-Grosi.

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al COMUNEI GROSI, în calitate de beneficiar. cu domiciliul/sediul ⁽²⁾ în județul Maramures, ~~municipiul/orasul/comuna: Grosi~~, satul: Grosi, sectorul-, cod poștal - strada: Mihai Viteazu, nr. 50, bloc: -; sc - : et : -; ap -; telefon/fax -, e-mail, înregistrată la numărul 5589 din 04.08.2022.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul Maramures;
~~municipiul/orasul/comuna: GROSI~~, satul: Grosi, sectorul -, cod poștal -, strada: Sperantei; nr: f.n.; bl-,sc-, et.-, ap.-, zona:- sau identificat prin ⁽³⁾ ~~Plan de situație sc. 1:500, Plan de încadrare în zonă sc. 1:5.000~~; C.F. nr. 55307 si 52048 - Grosi, nr. cad. 55307 si 52048.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIM JURIDIC:

- a.) Situatia terenului: în intravilanul localității.
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: imobil teren proprietate privata a Comunei Grosi.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: conform CF55307 si 52048 – faneata.
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: LM2-Subzona locuintelor individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire izolat sau cuplat, avand inaltimea P - P+2; - amplasate adiacent (sau cu acces) drumurilor locale(strazi, ulite) – pentru care sunt stabilite urmatoarele:
 - utilizări admise conform PUG: locuinte individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de inaltime de: maxim P+2 si cu anexele aferente, amplasate in zone fara riscuri de alunecari sau inundatii; maxim P+M si cu anexele aferente, amplasate in arii cu conditii dificile de constructibilitate.
 - utilizări admise cu condiții conform PUG: Se admite mansardarea cladirilor parter existente (pe baza unei expertize tehnice a cladirii existente), cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent. Conversia in alte functiuni decat cea de locuire a locuintelor sau anexelor acestora, cu conditia imbunatatirii aspectului estetic si urbanistic si realizarea unor conditii optime pentru desfasurarea activitatilor.
 - Funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200,0 mp Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.
 - Se admite utilizarea terenului pentru productie agricola - adapostirea animalelor (max. 5 capete porcine si 5 capete bovine) depozitarea reziduurilor si depozitarea produselor, cu conditia sa se respecte distanta dintre anexe si locuinte de minim 10,0 metri.
 - utilizări interzise conform PUG: functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,0mp. Adc, genereaza un trafic important de persoane si de marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare; activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; Depozitare en gros; Depozitari de materiale re folosibile; Platforme de pre colectare a deseurilor menajere; Depozitarea pentru vanzare a unei cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; Autobaze si statii de intretinere auto; Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele invecinate; Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.REGIMUL TEHNIC:

- Conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013, valabila pana la data de 29 aprilie 2023, imobilul este situat in intravilanul localitatii in zona: LM2 – Subzona locuintelor individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire izolat sau cuplat, avand inaltimea P - P+2; amplasate adiacent (sau cu acces) drumurilor locale(strazi, ulite).

Dimensiunile minime și maxime ale parcelelor: Parcela se considera construibila daca are suprafata minima de 200 mp (pentru construcții amplasate izolat sau cuplat) si un front la strada de 12,0 metri. Adancimea parcelei sa fie

mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4,0 metri lățime.

- **P.O.T. maxim** = pentru locuințele cu regim de înălțime P; P+1 = 35%; - pentru locuințele cu regim de înălțime P+2 = 30%
- **CUT maxim** = pentru locuințele cu regim de înălțime P = 0,4 mp ADC/mp de teren; pentru locuințele cu regim de înălțime P+1 = 0,8 mp ADC/mp de teren; - pentru locuințele cu regim de înălțime P+2 = 0,9 mp ADC/mp de teren

- **Regimul de înălțime:** Înălțimea maximă admisibilă la cornise 10,0 metri (P+2)

- **Retrageri minime față de limitele laterale și de spate:** clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri. Pentru limitarea propagării incendiilor, distanțele minime obligatorii între construcții, funcție de gradul de combustibilitate vor fi de 6,0 – 15,0 m, sau se vor lua măsuri suplimentare (compensatorii).

Amplasare față de aliniament: Retragera clădirilor față de aliniament va fi de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de-a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă de arbori în grădina de fatadă.

Volumetrie/Aspect: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Aspectul exterior al construcțiilor cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

- **Circulații/Parcări:** Circulația pietonilor și accesul auto se realizează din drum public. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

- **Imprejmuiri:** Gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care un soclu opac de 30 cm și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu. Spațiile libere vizibile din spațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. În zonele de versanți se recomandă plantarea de specii de arbori și de pomi fructiferi care favorizează stabilizarea terenului.

- Se va respecta zona de protecție a drumului comunal conform OG. 79 /2001 de modificare a OG. 43 /1998.

În intravilanul localităților rurale, distanța între gardurile situate de o parte și cealaltă a drumului va fi min. 9,0 m

- **Echiparea cu utilități:** rețea de alimentare cu apă, rețea de alimentare cu gaz metan, rețea de alimentare cu energie electrică. Extindere/racordarea/bransarea la utilități se va face pe cheltuiela beneficiarului, în baza autorizațiilor de construire, pentru acestea. Pentru UTILITĂȚI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate în parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr.114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 și art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizația de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr. 50/1991.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: -.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: Operațiuni notariale – Elaborarea raportului de evaluare, pentru terenul în suprafața de 592 mp, situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 55307 și 52048-Grosi.

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA MARE, STR. IZA

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 legătura 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 stabilirea 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.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFÎNȚARE 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: (2 exemplare originale).

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

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

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

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

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

f). Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) taxa AC _____

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

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT

L.S.

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 8,00 lei, conform Chitanței nr. scutit de taxa din 2022.

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poșta.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral

55307

Suprafața măsurată

492 mp

Adresa imobilului

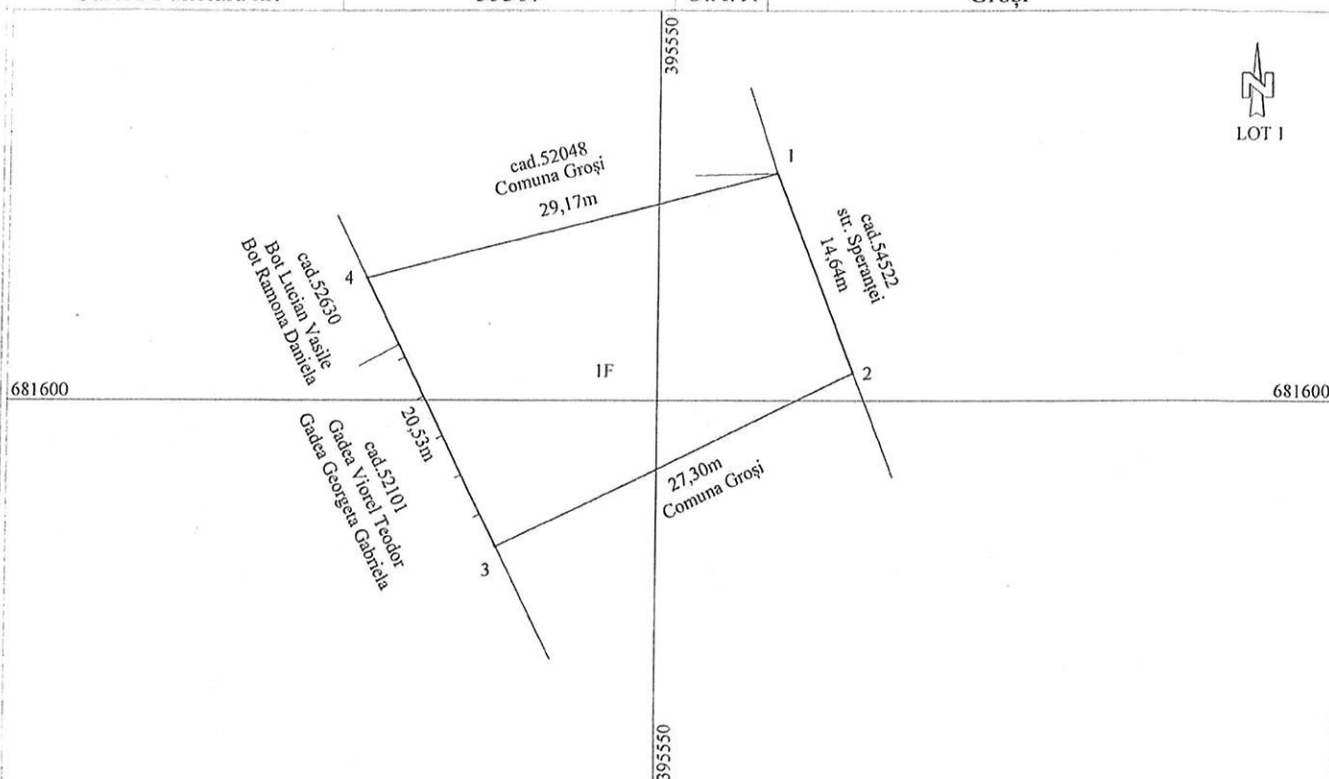
intravilan, loc. Groși

Cartea Funciară nr.

55307

U.A.T.

Groși



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni
1	F	492	Teren împrejmuit cu gard de lemn pe fundație de beton pe latura vestică, în rest neîmprejmuit
TOTAL		492	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 492 mp

Suprafața din act = 492 mp

Executant: ing. ARMEANU ALEXANDRU ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren



Inspector

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

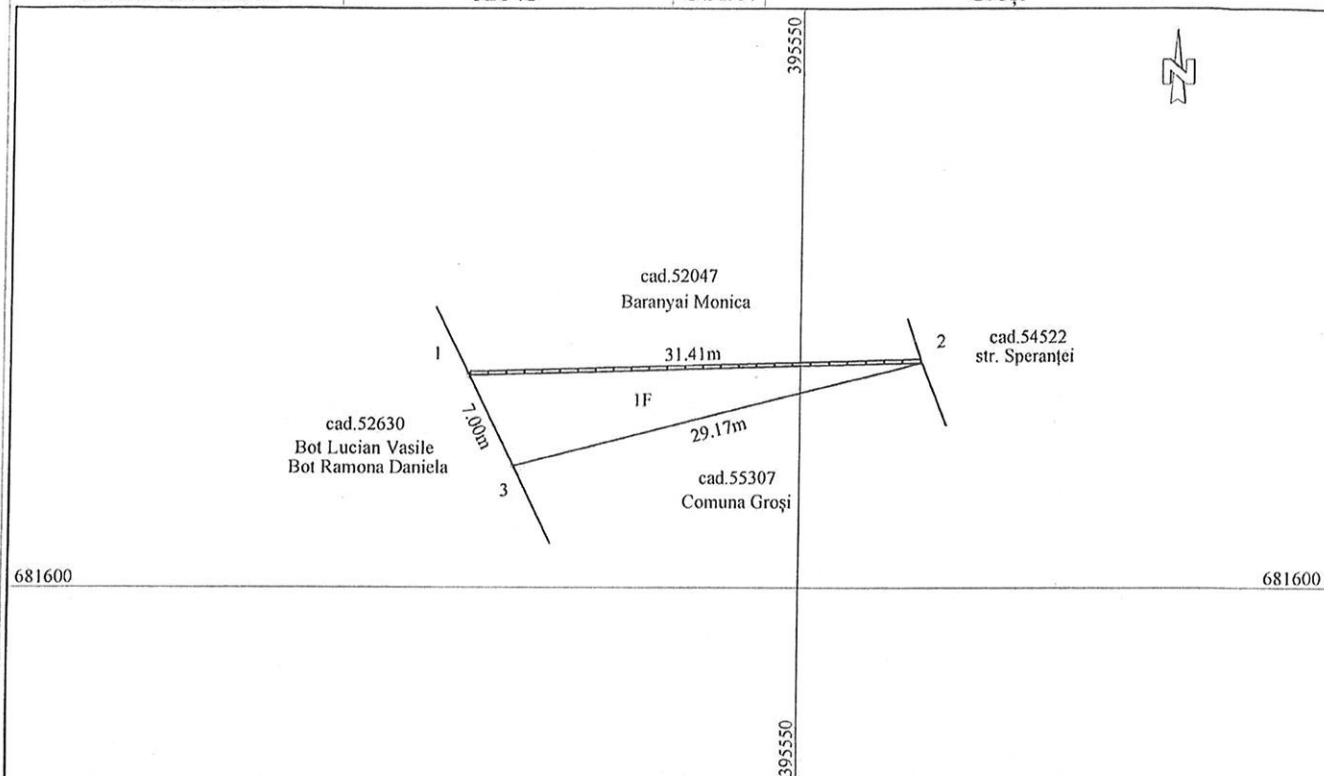
Semnatura și parafa

Data: 22.12.2021

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

1:1000

Nr. cadastral 52048	Suprafața măsurată 100 mp	Adresa imobilului intravilan, loc. Groși, str. Speranței
Cartea Funciară nr.	52048	U.A.T. Groși



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni
1	F	100	Teren parțial împrejmuit
TOTAL		100	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 100 mp
Suprafața din act = 100 mp

Executant: ing. ARMEANU ALEXANDRU ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și stampila



Inspector

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

Semnătura și parafa

Data: 28.06.2022



100119327273

Incheiere Nr. 60628 / 22-09-2022

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

Dosarul nr. 60628 / 22-09-2022

INCHEIERE Nr. 60628**Registrator:** Georgeta-Ramona Chiorean**Asistent:** GEORGETA STEFANIA MANSemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA GROSI domiciliat in Loc. Grosi, Str Mihai Viteazu, Nr. 50, Jud. Maramures privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Adeverinta nr. 6761/22-09-2022 emis de Comuna Grosi;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52048, inscris in cartea funciara 52048 UAT Grosi avand proprietarii: COMUNA GROSI in cota de 1/1 de sub B.1;
- se actualizeaza datele tehnice ale imobilului de sub A1 in sensul modificarii categoriei de folosinta din "Pasune" in "Faneata". asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 52048 UAT Grosi;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA GROSI

ARMEANU ALEXANDRU ANDREI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Baia Mare, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

29-09-2022

Registrator,

Georgeta-Ramona Chiorean

Asistent Registrator,

GEORGETA STEFANIA MAN

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52048 Grosi

Nr. cerere	60628
Ziua	22
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119327273



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:1902
Nr. cadastral vechi:8535

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

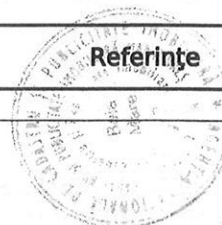
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	52048	100	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
2153 / 03/02/2006		
Ordin nr. 1362/2003;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza art. 40 din L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROSİ OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1902)	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1902)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	



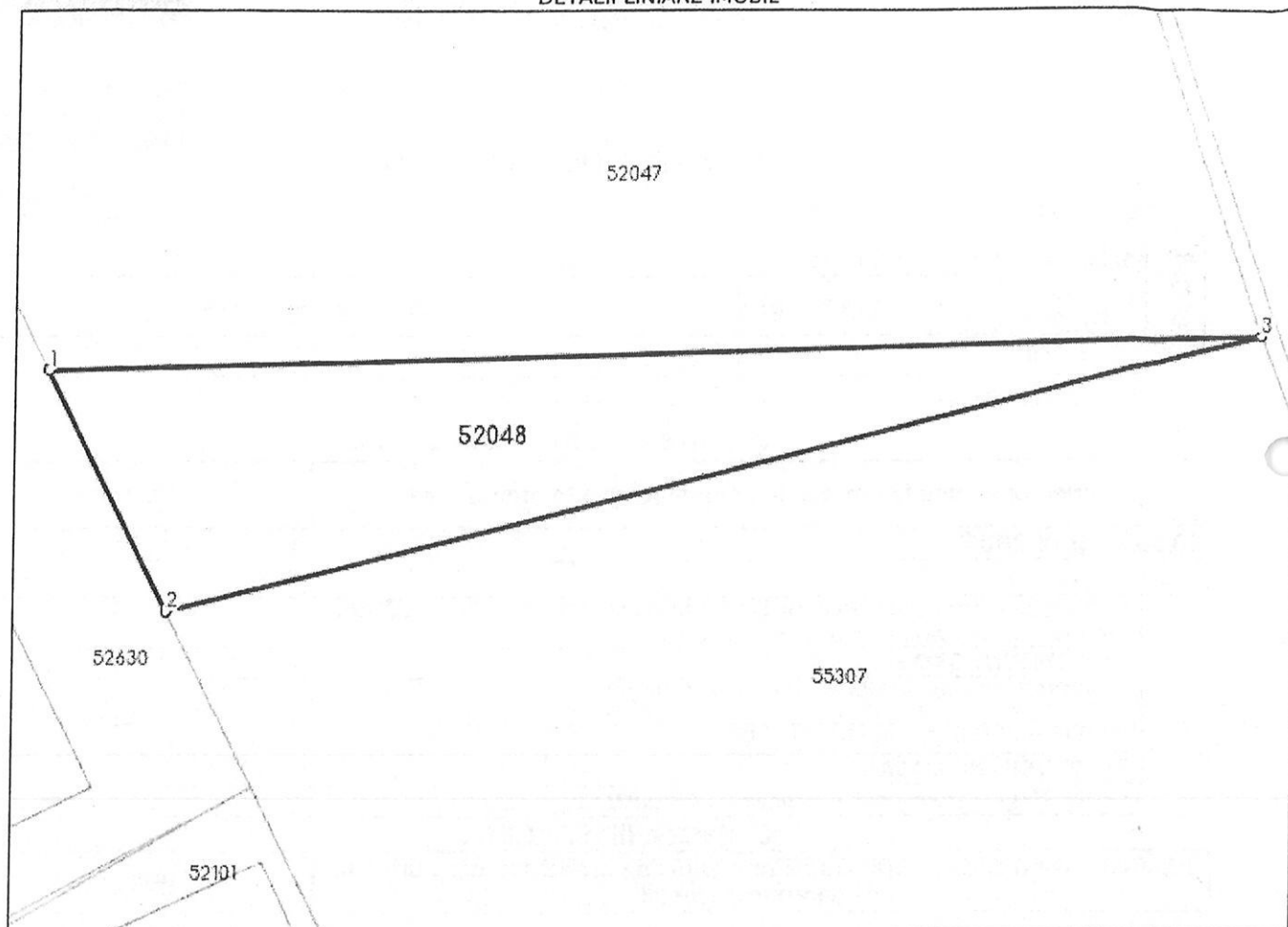
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52048	100	

* 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	fânețe (F) - fânețe curate	DA	100	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.0
2	3	29.17
3	1	31.408

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

28-09-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
GEORGETA STEFANIA MAN

(parafa și semnătura)

Referent,





100119327481

Incheiere Nr. 60633 / 22-09-2022

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

Dosarul nr. 60633 / 22-09-2022

INCHEIERE Nr. 60633**Registrator:** CORINA NICOLETA CODREANU**Asistent:** SIMONA TEODORA DUMITRASSemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA GROSI domiciliat in Loc. Grosi, Str Mihai Viteazu, Nr. 50, Jud. Maramures privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Adeverinta nr. 6762/22-09-2022 emis de Comuna Grosi;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55307, inscris in cartea funciara 55307 UAT Grosi avand proprietarii: COMUNA GROSI in cota de 1/1 de sub B.2;
- se noteaza actualizarea informatiilor tehnice a imobilului de sub A1 in sensul modificarii categoriei de folosinta a acestuia din pasune in faneata asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 55307 UAT Grosi;

Prezenta se va comunica părților:

ARMEANU ALEXANDRU ANDREI -PT.COMUNA GROSI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Baia Mare, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

23-09-2022

Registrator,

CORINA NICOLETA CODREANU

Asistent Registrator,

SIMONA TEODORA DUMITRAS

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55307 Grosi

Nr. cerere	60633
Ziua	22
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119327481



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55307	492	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12083 / 24/02/2022		
Ordin nr. 1362 din 2003 emis de Prefectura Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept aplicare art. 40 din Legea 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROSİ , in administrarea Consiliului Local <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51654/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2153 din 03/02/2006; (provenita din conversia CF 1903)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



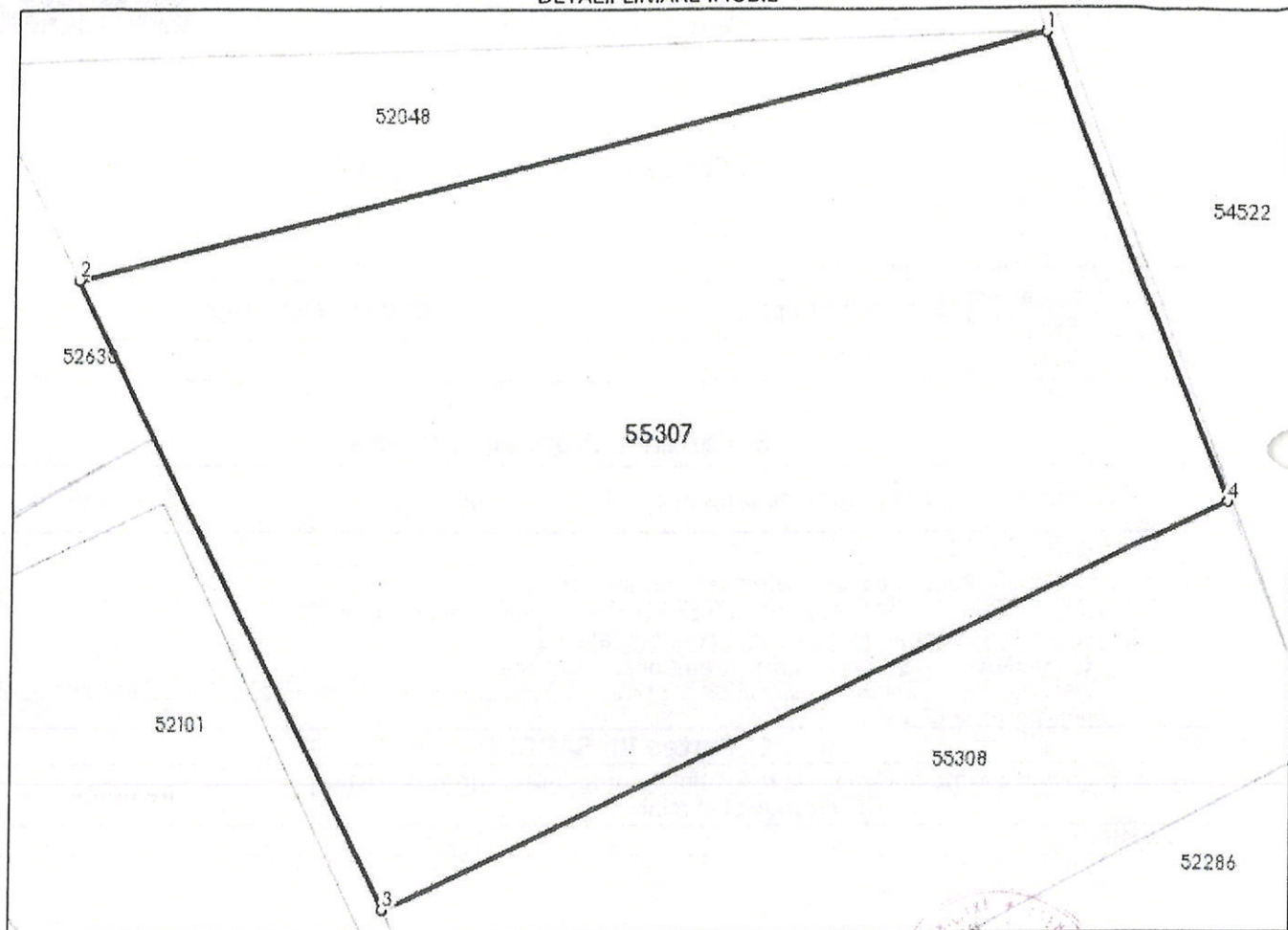
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55307	492	

* 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	faneata	DA	492	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.17
2	3	20.526
3	4	27.303
4	1	14.645

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

22-09-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

SIMONA TEODORA DUMITRAS

Referent,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Simona
Teodora
Dumitras

Semnat digital
de Simona
Teodora
Dumitras
Data: 2022.09.23
10:05:15 +03'00'







MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 6918072014 Seria 670714103313062014

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAȚIE

Domnul/Doamna **Brîndușe Vasile**, cod numeric personal 1570406240019, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

Evaluări bunuri mobile economie
Evaluarea proprietății imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex
Aurelia TUDOSE



