

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

Nr. 116/20.09.2021

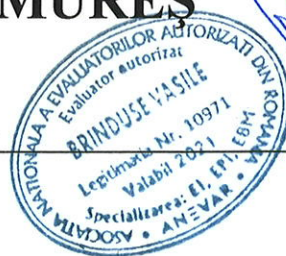
RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.274
MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA GROȘI, COM.
GROȘI, JUD. MARAMUREȘ**

SEPTEMBRIE 2021



Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 52316 Groși, nr. cadastral 52316 dreptul de proprietate este intabulat în baza Hotărârilor nr. 382, 384, 385, 386, 341, 344 și 345 din 1922 emise de Comitetul Județean Satu Mare cu titlu de drept împrumut în rangul Încheierii nr. 1107 din 09.03.1929, dobândit prin lege cota actuală de 1/1 parte în favoarea COMUNEI GROȘI, CIF 3627722 în baza Actului notarial, act de parcelare autentificat sub nr. 1233 din 09.05.2014 emis de NP Cardoso Steluța Elena (documentație cadastrală nr. 12994 din 24.03.2014 vizată de OCPI Maramureș

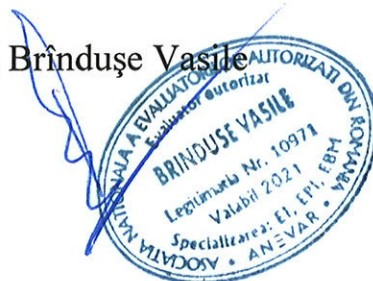
Nu există înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Baia Mare, la

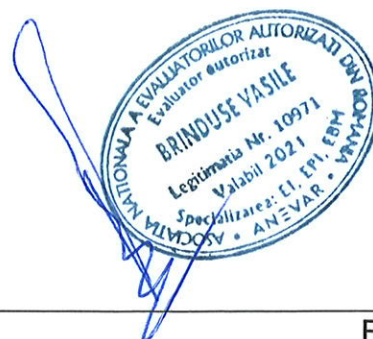
20.09.2021

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



	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 pieței 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. 10971/2021, 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 evaluată este de:

Vteren = 5,70 euro/mp, echivalentul a 28,20 lei/mp,

adică o valoare totală de:

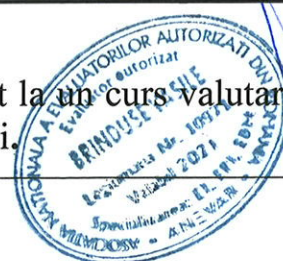
2.274 mp x 5,70 euro/mp = 12.962 euro x 4,9473 lei/euro = 64.130 lei

Vteren = 64.130 lei

Mențiuni:

1. valoarea a fost estimată ținând cont de destinația stabilită prin Certificatul de urbanism nr. 77/07.06.2021, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 3918/07.06.2021 - anexă;
2. valoarea a fost estimată având în vedere condițiile în care s-a realizat evaluarea, limitarea utilizării terenului prin documentațiile de urbanism aprobate și anume: amplasarea terenului în zona P2 – Amenajări sport și agrement cu interdicție temporară de construire, în toate zonele neocupate cu construcții, până la elaborare PUD/PUZ.
3. In oricare altă situație creată prin intervenții în schimbarea destinației de utilizare prin elaborare PUZ, derogare de la utilizările rezultate din Certificatul de urbanism, etc. valoarea terenului s-ar putea modifica semnificativ.

Valorile de mai sus nu conțin TVA. și s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R. la data evaluării 20.09.2021, de: 1 euro = 4,9473 lei.



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, localizarea amplasamentului 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 minime 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;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea exprimată este valabilă 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 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

20.09.2021

Evaluatori întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brînduse Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă imobilul în natură teren intravilan în suprafață de 2.274 mp, situat la intrare în loc. Groși jud. Maramureș, pe partea stângă a Drumului comunal care traversează localitatea. Terenul are un front stradal de cca. 145 ml (calculat ca suma distantelor între punctele de pe latura sudică învecinată cu drumul de acces).

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

- SEV100–Cadrul general
- SEV101–Termeni de referință ai evaluării
- SEV102–Implementare
- SEV103–Raportare
- SEV104–Tipuri ale valorii
- SEV230–Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV310 – Evaluări ale drepturilor asupra propr. imobiliare pentru garantarea împrumuturilor;
- GEV520–Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

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

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un *cumpărător hotărât* și un *vânzător hotărât*, într-o tranzacție echilibrată, *după un marketing adecvat*, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângeri”

Valoarea estimată în prezentul raport are la baza informații privind nivelul prețurilor înregistrate în lunile *iunie – septembrie (până la data curentă) 2021*, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul Raportului de evaluare este **Consiliul Local al Primăriei Groși, jud. Maramureș.**

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 20.09.2021.
Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 14.06.2021.

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 și client și nu se accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referință 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;
- inspecția la fața locului;
- fotografii;
- Certificat de urbanism nr. 77/07.06.2021
- Planuri de încadrare în zonă;
- Planuri de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extrase de carte funciară.

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

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

- ⇒ terenul se evaluează ca un lot unitar format dintr-o parcelă de 2.274 mp;
- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifica altfel;
- ⇒ proprietatea este evaluată ca fiind liberă 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 deplina 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 și nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe/sau în proprietate. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
 - ⇒ Suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele de proprietate puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- ◆ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ◆ 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, relații 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 continuate 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 PRELIMINARĂ A PIETEI IMOBILIARE

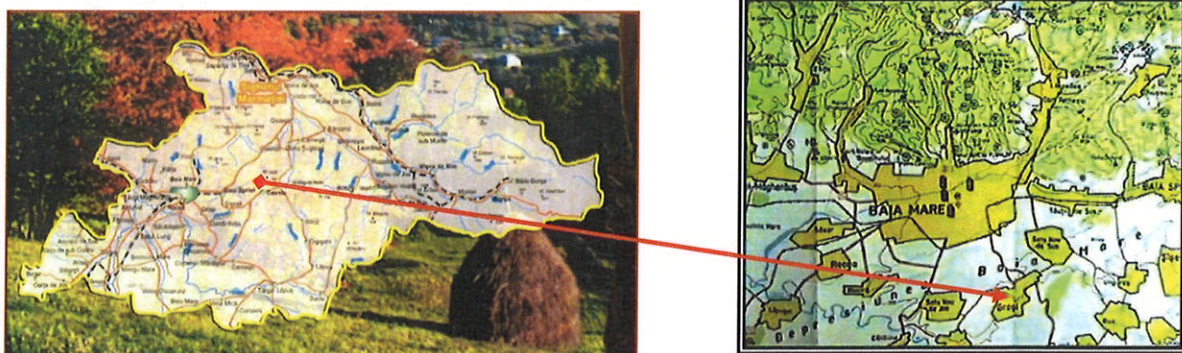
4.1 Date geografice și istorice generale

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 este edificată o clădire în care se desfășoară activitatea Consiliului Local și a Primăriei.

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 specifice

4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri și construcții industriale

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 și situația pieței de muncă.

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

Informațiile despre tranzacțiile cu terenuri și construcții industriale nu sunt imediat disponibile, cumpărătorii și vânzătorii nu 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.

Fiecare proprietate imobiliară de acest tip 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 de acest tip pot fi privite ca și investiții pe termen lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieței imobiliare la aceste imobile este greu de previzionat.

În prezent spațiile imobiliare pentru producție sau depozitare de pe platformele industriale est și vest ale municipiului Baia Mare și din localitățile limitrofe se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 100 și 350 euro/mp de suprafață utilă.

4.2.2 Piața terenurilor industriale

În zonele industriale ale municipiului Baia Mare ofertele de terenuri libere disponibile sunt din ce în ce mai puține, fapt pentru care investitorii își îndreaptă atenția spre terenurile de pe fostele platforme industriale și terenurile din zonele limitrofe ale municipiului, terenuri care în schimb nu sunt echipate cu utilități.

În funcție de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile industriale 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 18 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Satu Nou de Jos, Recea, Săsar, Tăuții Măgherauș).

4.2.4 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.

Atractivitatea unui teren trebuie analizată prin prisma caracteristicilor sale intrinseci dimensiune, dotare cu utilități, precum și ținând cont de amplasamentul său, de potențialul de dezvoltare a zonei, a accesului, a posibilităților de parcare, etc.

Cererea pentru proprietăți similare cu cea evaluată este încă susținută de funcționarea sectorului productiv privat, precum și de amplasamentul adecvat al acesteia.

Cererea pentru astfel de terenuri este motivată de amplasamentul acestora într-o zonă propice dezvoltării unei activități de producție sau servicii, având asigurate utilitățile necesare pentru desfășurarea unor astfel de activități.

4.2.5 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;

Ca o concluzie se poate spune că deși în zona considerată sunt mai multe proprietăți similare, în prezent oferta de vânzare a unor suprafețe de teren liber din această zonă comparabile cu cel evaluat este destul de mică.

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată în prezent se constată un echilibru relativ pe piața imobiliară. Se înregistrează o creștere a prețurilor la toate tipurile de imobile, o cerere limitată a imobilelor de acest tip cu toate că prețul acestora a scăzut față de anii 2007-2008. Consider că piața imobiliară despre care vorbim în care se încadrează și imobilul evaluat va rămâne o piață relativ activă.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

Proprietate evaluată în natură teren în suprafață de 2.274 mp, situat la intrarea în localitatea Groși, jud. Maramureș pe partea stângă a drumului județean Baia Mare – Târgu Lăpuș, cu o deschidere de cca. 145 ml la DB 18B Baia Mare – Tg. Lăpuș, are o destinație productivă, are utilitățile (curent, gaz și apă) la limita proprietății.

Prin **Certificatul de urbanism nr. 77/07.06.2021**, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 3918/07.06.2021 (în anexă) pentru terenul intravilan în suprafață de 2.274 mp este înscris în CF 52316 Groși, nr. cadastral 52316 teren intravilan în suprafață de 2.274 mp, categoria de folosință neproductiv conform CF, intabulat în favoarea Comunei Groși cota de 1/1 parte, **se certifică că:**

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate este:

zona P2 – Amenajări sport și agrement;

- **utilizări admise conform PUG:** Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise, orice fel de lucrări care să pună în valoare această zonă prin creșterea gradului de confort și îmbunătățirea aspectului estetic.
- **utilizări admise cu condiții conform PUG:** -
- **utilizări interzise conform PUG:**

Orice fel de intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; Taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. Orice fel de funcțiuni, construcții sau amenajări care produc diminuarea activității zonei, precum și a valorii peisagistice și ecologice a zonei.

Forma terenului este dreptunghiulară (cca. 145 x 18 ml), are laturile ușor frânte. În prezent terenul subiect este un teren neîmprejmuit, în pantă lină spre paraul din zonă, în cea mai mare parte este plan fără denivelări și cu multă vegetație.

Accesul la teren se poate face din drumul DN 18B pe întreaga deschidere la acesta de cca. 145 ml.

Nu s-a făcut un studiu geodezic al acestui teren dar din observațiile făcute la fața locului se consideră că nu există probleme de alunecări, infiltrații masive care să crească excesiv costurile edificării pe acest teren a altor construcții.

Terenul este situat la o distanță relativ mică de cca. 500 ml de zona rezidențială a localității.

5.1.1 Analiza vecinatatilor

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este o zonă preponderent industrială cu construcții pentru producție, depozitare și servicii și terenuri libere încă neamenajate.

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

Proprietate evaluată în natură teren în suprafață de 2.274 mp este situată la intrarea în localitatea Groși, jud. Maramureș pe partea stângă a drumului județean Baia Mare – Tg. Lăpuș, cu deschidere de cca. 145 ml la DN 18B Baia Mare – Tg. Lăpuș.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridică

Beneficiarul lucrării a prezentat un extras de carte funciara din care reiese că parcela de teren evaluat este înscrisă în CF 52316 Groși, nr. cadastral 52316 teren intravilan în suprafață de 2.274 mp, categoria de folosință neproductiv conform CF, intabulat în favoarea Comunei Groși cota de 1/1 parte – în administrarea Consiliului local.

La data evaluării, din actele puse la dispoziția evaluatorului se constată că în pagina de sarcini a Cărții funciare nu există sarcini înscrise privind proprietatea, aceasta se consideră liberă de sarcini în scopul evaluării.

5.2.1.1 Graniteși vecini

Terenul evaluat este încadrat pe latura estică de teren proprietate privată, pe latura sudică de DN 18B Baia Mare – Tg. Lăpuș, pe latura vestică de teren proprietate privată și pe latura nordică de teren proprietate privată.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul evaluat în suprafață totală de 2.274 mp, situat la intrarea în localitatea Groși, jud. Maramureș pe partea stângă a drumului DN 18B Baia Mare – Tg. Lăpuș, este înscris în CF 52316 Groși, nr. cadastral 52316 teren intravilan în suprafață de 2.274 mp, categoria de folosință neproductiv conform CF, intabulat în favoarea Comunei Groși cota de 1/1 parte – în administrarea Consiliului local.

5.2.2 Utilități

Pentru terenul evaluat se pot asigura la acest moment toate utilitățile necesare unei dezvoltări viitoare de la rețele stradale situate limita proprietății.

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea imobiliară analizată se face ținând cont de următoarele:

- legal permisa
- fizic posibilă
- financiar fezabilă
- maxim profitabilă

În cele mai multe cazuri zona indică cea mai bună utilizare.

Având în vedere amplasarea în zonă a terenului evaluat se estimează că cea mai bună utilizare a acestuia este cea specificată în **Certificatul de urbanism nr. 77/07.06.2021**, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 3918/07.06.2021 (în anexă) pentru terenul intravilan în suprafață de 2.274 mp înscris în CF 52316 Groși, nr. cadastral 52316 intabulat în favoarea Comunei Groși cota de 1/1 parte – în administrarea Consiliului local, prin care **se certifică că:**

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate este:

zona P2–Amenajări sport și agrement;

- **utilizări admise conform PUG:** Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise, orice fel de lucrări care să pună în valoare această zonă prin creșterea gradului de confort și îmbunătățirea aspectului estetic.

- utilizări admise cu condiții conform PUG: -
- utilizări interzise conform PUG:

Orice fel de intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; Taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. Orice fel de funcțiuni, construcții sau amenajări care produc diminuarea activității zonei, precum și a valorii peisagistice și ecologice a zonei

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 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.

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, - ofertă 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 satisfăcătoare.

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 comparativă 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 valorii de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru terenul în suprafață de 20.000 mp situat în intravilanul localității Groși, com. Groși, jud. Maramureș 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 valoarea acestei proprietăți evaluate este influențată de următoarele aspecte:

- amplasarea terenului pe partea dreaptă a drumului de acces în localitatea Groși, o zonă cu mai puține construcții industriale;
- acces ușor din DN 18B;
- acces la toate rețelele stradale de utilități
- suprafață mare, cu posibilități de dezvoltare ulterioară diversificată;
- lipsa infrastructură pe proprietate și necesitatea realizării unui PUZ;
- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate.

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea terenului la 5,70 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$\underline{2.274 \text{ mp} \times 5,70 \text{ euro/mp} = 12.962 \text{ euro} \times 4,9473 \text{ lei/euro} = 64.130 \text{ lei}}$$

Această valoare este susținută 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

20.09.2021

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile

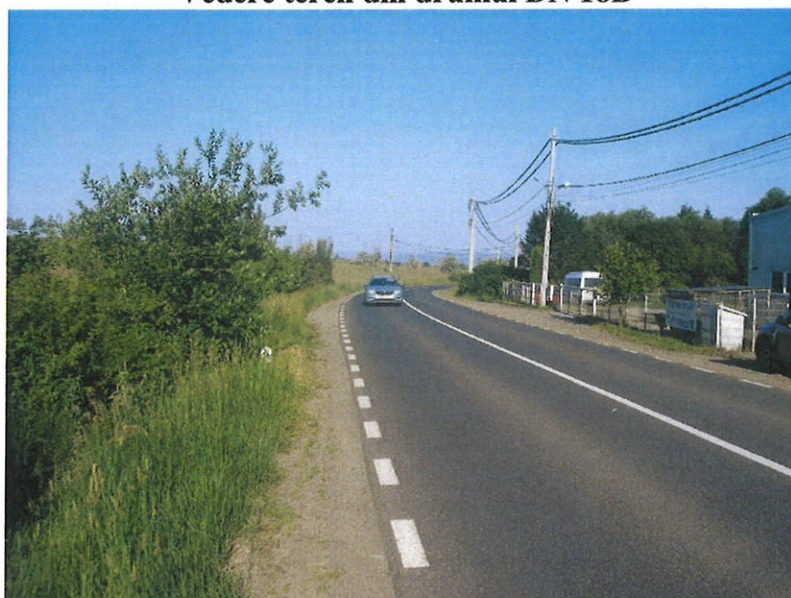


Fotografii ale terenului subiect





Vedere teren din drumul DN 18B



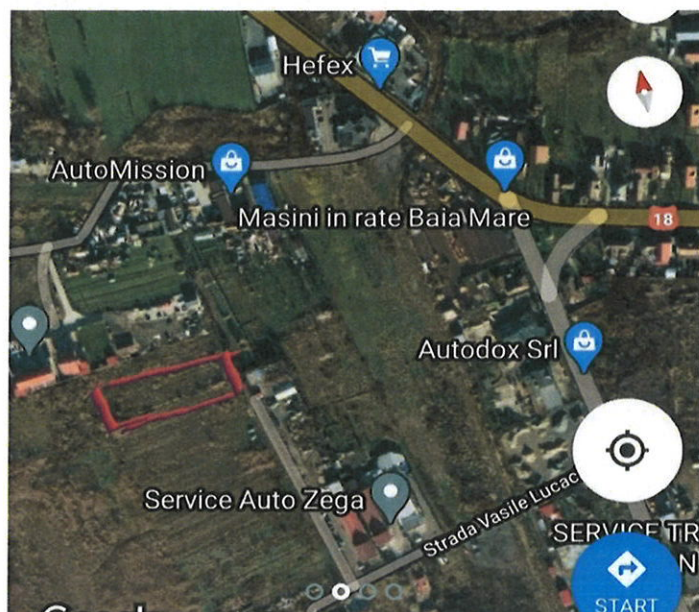
Vedere drum DN 18B



Vedere teren din drumul DN 18B

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-industrialia-est-baia-mare-ID95m2T.html#67dfd1ea8e>



Vanzator



Dan

Pe OLX din mai 2011
Activ ieri la 23:55

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0757 042 727

Trimite mesaj

Localizare

Baia Mare,
Maramures

la 2km de tine



Postat 26 august 2021

Teren Intravilan Zona Industrialia Est ,Baia Mare

2 000 €

Teren Intravilan Zona Industrialia Est ,Baia Mare

2 000 €



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 400 m²

Descriere

Proprietar vand teren intravilan liber de sarcini in suprafata de 2400mp in zona industrialia est Baia Mare, la aprox. 200m de șoseaua de centura a orașului și reprezentanta Kia
-terenul are deschiderea de 24m iar lungimea de 100m, accesul se face din strada Vasile Lucaciu int. cu Str. Forestierilor
-ideal pt. sediu firma, service auto, parc auto, hala depozitare etc. Pretul este pt. un ar de teren
-pt. cine este interesat, detalii la telefon nu răspund la mesaje
- toate actele sunt în regula ...

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-3700mp-zona-industrial-a-20e-mp-IDb8li.html>

← Înapoi la listă

Teren de Vanzare > Maramures > Baia Mare (comuna) > Baia Mare > Bulevardul Unirii > Teren industrial 3700mp zona industrial-a, 20E/mp

Teren industrial 3700mp zona industrial-a, 20E/mp

Vrei un credit ipotecar?

74 000 €

20 €/m²

Maramures (judet), Bulevardul Unirii



camelia chira
0744 266 556

AGENTIE

Numele tau *

imobiliarealin@yahoo.com

Numarul tau de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia)mal mult

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♥ Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **3 700 m²**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Inclinatie: **plat**

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

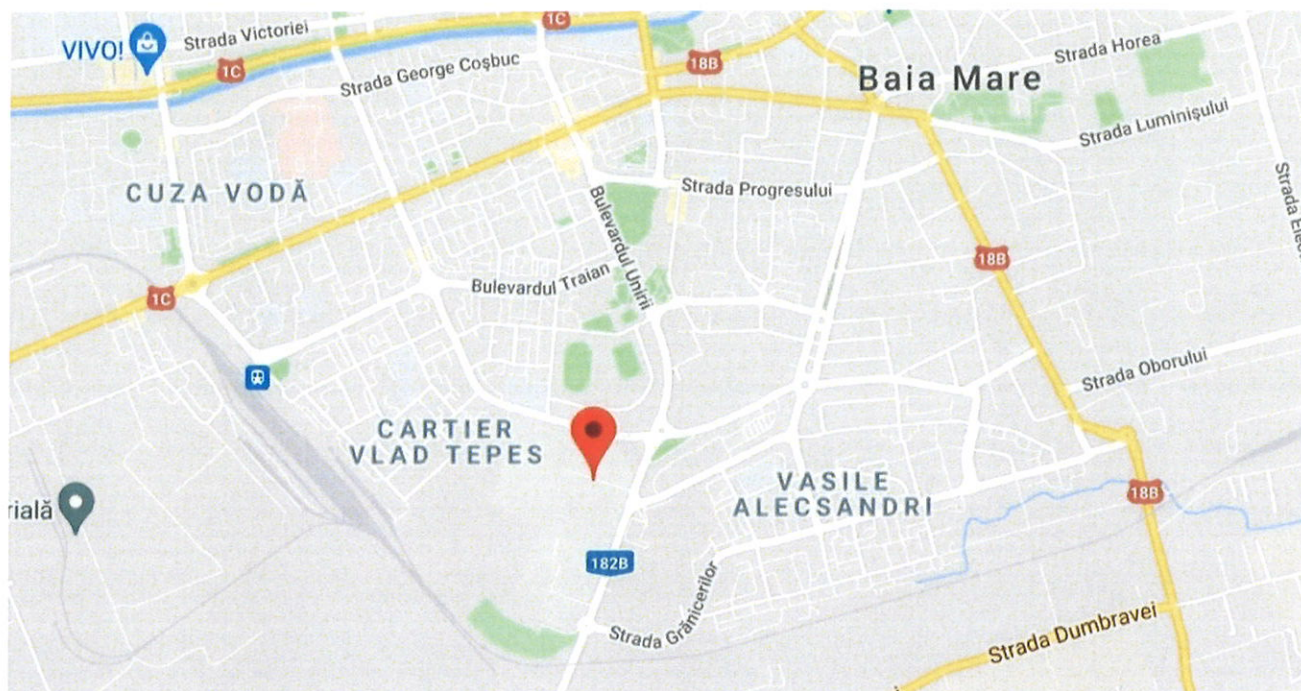
Imobiliare PrimaCasa va ofera spre vanzare un teren industrial pentru constructie hala cu proiect hala de 600mp, utilitati curent , drum de acces betonat, acces tir.

Particularitati

- acces - drum asfaltat

Infrastructura

- electricitate
- acces pavat



Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/recea-maramures-teren-industrial-cu-deschidere-la-dn-cj-bm/hgf5hfd652df74ed1e23ghd892eeifi7.html>

Recea (maramures) - teren industrial cu deschidere la dn cj-bm

Maramures, Recea Vezi pe harta

1 700 EUR

Valabil din 07 05 2021 16 11 31

Salveaza anuntul pe mai tarziu



0749483162

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 279

Raporteaza



Crina Dumitrescu

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului

36,0 m²

Front stradal

20

Descriere Imobiliare

Teren intravilan, industrial, situat in zona restaurantului Romanita, cu deschidere la sosea, cu vecinatati firme.

Suprafata 36 ari, deschidere aproximativ 20 m, pretul este 1.700 euro/ar, negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila 4

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-la-iesirea-din-baia-mare-spre-baia-sprie/df6395h0i7177e83eggi29414d5g7f91.html>

Descriere Imobiliare

Vand teren industrial situat la intersectia Baia Mare /Tautii de Sus/Satu Nou de Sus, cu o deschidere de 22m la drumul pietruit care iese in soseaua principala. Neparcelabil.

Suprafata - 44 ari

Utilitatile sunt in imediata apropiere.

Pret - 1900 euro/ar

Teren intravilan la iesirea din baia mare spre baia sprie

Maramures, Baia Mare

1 900 EUR negociabil

Validat din 12-05-2021 17:35:01



GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	2.274	2.400	3.700	3.600
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	necesita PUZ	necesita PUZ	necesita PUZ	necesita PUZ
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	septembrie 2021	septembrie 2021	septembrie 2021	septembrie 2021
Localizare	Loc. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga cu front la DN 18B	Loc. Baia Mare, zona industrială est, la cca. 200 ml de Kia, jud. MM	Loc. Baia Mare, Cartier Vlad Tepes, in spatele Unitatii militare jud. MM	Loc. Recea, la iesire spre Lapusel sub deal pe partea dreapta, jud. MM
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/8 (cu laturi regulate)	dreptunghiulara 1/4 (cu laturi regulate)	dreptunghiulara 1/3 (cu o laturi regulate)	dreptunghiulara 1/9 (laturi regulate)
Deschidere la drum/tip drum acces	145 ml / drum asfaltat - DN 18B	cca. 24 ml / drum pietruit	nespecificat / drum pietruit	20 ml / drum asfaltat (E 58)
Topografie	in panta lină	teren plan	teren plan	teren plan
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/nu, la limita terenului	da/da/da/da, la limita terenului	da/da/da/da, la cca. 200 ml	da/da/nu/nu, la cca. 500 ml
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren intravilan	conf. PUG Baia Mare: teren intravilan	conf. PUG Baia Mare: teren intravilan	conf. PUG Recea: teren intravilan
Cea mai bună utilizare	Conform CU: teren industrial pentru amenajari sport si agrement	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare
Prețul (euro/mp)		€ 20,00	€ 20,00	€ 17,00

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Loc. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga cu front la DN 18B	Loc. Baia Mare, zona industrială est, la cca. 200 ml de Kia, jud. MM	Loc. Baia Mare, Cartier Vlad Tepes, in spatele Unitatii militare jud. MM	Loc. Recea, la iesire spre Lapusel sub deal pe partea dreapta, jud. MM
Suprafața (mp)	2.274	2.400	3.700	3.600
Preț unitar/ofertă de vânzare (eur/mp)		€ 20,00	€ 20,00	€ 17,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecții totală pentru ofertă		€ 2,00	€ 2,00	€ 1,70
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 18,00	€ 18,00	€ 15,30
Marja de negociere a pretului este de 10% pentru toate ofertele de vânzare la terenuri				
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)		€ 18,00	€ 18,00	€ 15,30

RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	necesita PUZ	necesita PUZ	necesita PUZ	necesita PUZ
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 18,00	€ 18,00	€ 15,30
Corecție 0 (terenul subiect si toate comparabilele necesita PUZ)				
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)		€ 18,00	€ 18,00	€ 15,30
Corecție 0 (Condiții de finanțare - la piața - pentru subiect si pentru toate comparabilele)				
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)		€ 18,00	€ 18,00	€ 15,30
Corecție 0 (Condiții de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	septembrie 2021	septembrie 2021	septembrie 2021	septembrie 2021
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)		€ 18,00	€ 18,00	€ 15,30
Corecție 0 (aceeași perioadă de tranzacționare și ofertare și pentru subiect și pentru comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga cu front la DN 18B	Loc. Baia Mare, zona industrială est, la cca. 200 ml de Kia, jud. MM	Loc. Baia Mare, Cartier Vlad Tepes, in spatele Unitatii militare jud. MM	Loc. Recea, la iesire spre Lapusel sub deal pe partea dreapta, jud. MM
Corecție unitară sau procentuală		-25%	-25%	-15%
Corecție totală pentru localizare		-€ 4,50	-€ 4,50	-€ 2,30
Prețul corectat (euro/mp)		€ 13,50	€ 13,50	€ 13,01
S-a corectat pretul comparabilelor C2 și C3 cu -25% pentru ca locatia acestor comparabile este mai bună decât a subiectului, iar pentru C3 s-a aplicat o corecție de -15% pentru ca loc. Recea este considerata locație mai bună ca loc. Grosi				
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	2.274	2.400	3.700	3.600
Corecție unitară sau procentuală		0%	2%	2%
Corecție totală pentru suprafață		0,00	0,27	0,26
Prețul corectat (euro/mp)		13,50	13,77	13,27
S-au corectat toate comparabilele pentru suprafete mai mari decat subiectul, deoarece sunt mai puțin vandabile pe piața (un procent la fiecare 1000 mp diferența de suprafața)				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/8 (cu laturi regulate)	dreptunghiulara 1/4 (cu laturi regulate)	dreptunghiulara 1/3 (cu o laturi regulate)	dreptunghiulara 1/9 (laturi regulate)
Corecție unitară sau procentuală		-4%	-5%	0%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		-€ 0,54	-€ 0,69	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,96	€ 13,08	€ 13,27
S-au corectat toate comparabilele pentru forma mai buna decat subiectul. C1 cu -4% pentru raport laturi, C2 cu -5% pentru raport laturi, iar C3 cu 0% pentru forma similara.				



Deschidere la drum/tip drum acces	145 ml / drum asfaltat - DN 18B	cca. 24 ml / drum pietruit	nespecificat / drum pietruit	20 ml / drum asfaltat (E 58)
Corecție unitară sau procentuală		3%	3%	2%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		€ 0,39	€ 0,39	€ 0,27
Prețul corectat (euro/mp)		€ 13,35	€ 13,47	€ 13,53
S-au corectat toate comparabilele pentru deschiderea la drumul de acces si natura drumului. Toate comparabilele au deschidere mai mica si la drumuri mai slabe.				
Topografie	in panta lină	teren plan	teren plan	teren plan
Corecție unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		-€ 0,67	-€ 0,67	-€ 0,68
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,68	€ 12,80	€ 12,85
S-a aplicat corectie procentuală pentru toate comparabilele, pentru că toate au suprafata plana in comparatie cu subiectul.				
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/nu, la limita terenului	da/da/da/da, la limita terenului	da/da/da/da, la cca. 200 ml	da/da/nu/nu, la cca. 500 ml
Corecție unitară sau procentuală		-10%	5%	10%
Corecție totală pentru utilități disponibile		-€ 1,27	€ 0,64	€ 1,29
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,41	€ 13,44	€ 14,14
S-a aplicat corectie procentuala de - 5% pentru comparabila 1 pecntru ca are toate utilitatile la limita terenului si cu 3% pentru comparabilele 2 si respectiv cu 5% pentru comparabila 3 pentru lipsa retelelor de utilitati si departarea acestora de locatia terenului				
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren intravilan	conf. PUG Baia Mare: teren intravilan	conf. PUG Baia Mare: teren intravilan	conf. PUG Recea: teren intravilan
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	25%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 3,53
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,41	€ 13,44	€ 17,67
Corecție 0 pentru C1 si C2 si corectie de 25% pentru C3 pentru ca este teren extravilan si necesita trecerea in intravilan.				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	Conform CU: teren industrial pentru amenajari sport si agrement	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare
Corecție unitară sau procentuală		-50%	-50%	-50%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		-€ 5,71	-€ 6,72	-€ 8,84
Prețul corectat (euro/mp)		€ 5,71	€ 6,72	€ 8,84
Corecție 50% pentru toate comparabilele pentru că nu au au utilizari limitate.				
Prețul corectat (euro/mp)		€ 5,71	€ 6,72	€ 8,84
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 12,29	-€ 11,28	-€ 6,46
	(procentual)	-68%	-63%	-42%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 13,07	€ 13,88	€ 17,15
	(procentual)	73%	77%	112%
Suprafața mp	2.274	mp		
Opinie / mp	5,71	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 5,70	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	12.962	euro		
Valoare estimată RON (rotunjit)	64.130	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	4,9473	lei		
Data evaluării	20.09.2021			

Baia Mare, la
20.09.2021

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare
ing. Brîndușe Vasile





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52316 Grosi

Nr. cerere	19143
Ziua	25
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare
100099948598



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52316	2.274	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21281 / 13/05/2014		
Act Notarial nr. Act de parcelare aut.sub nr.1233, din 09/05/2014 emis de NP Cardos Steluta Elena (Documentatia cadastrala nr. 12994/24-03-2014 vizata de O.C.P.I. Maramures);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Hotararilor nr. 382, 384, 385, 386, 341, 344, 345 din 1922, emles de Comitetul Judetean Satu Mare, cu titlu de drept Impropietarire , in rangul Inchelerii nr. 1107/09.03.1929, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROSİ	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

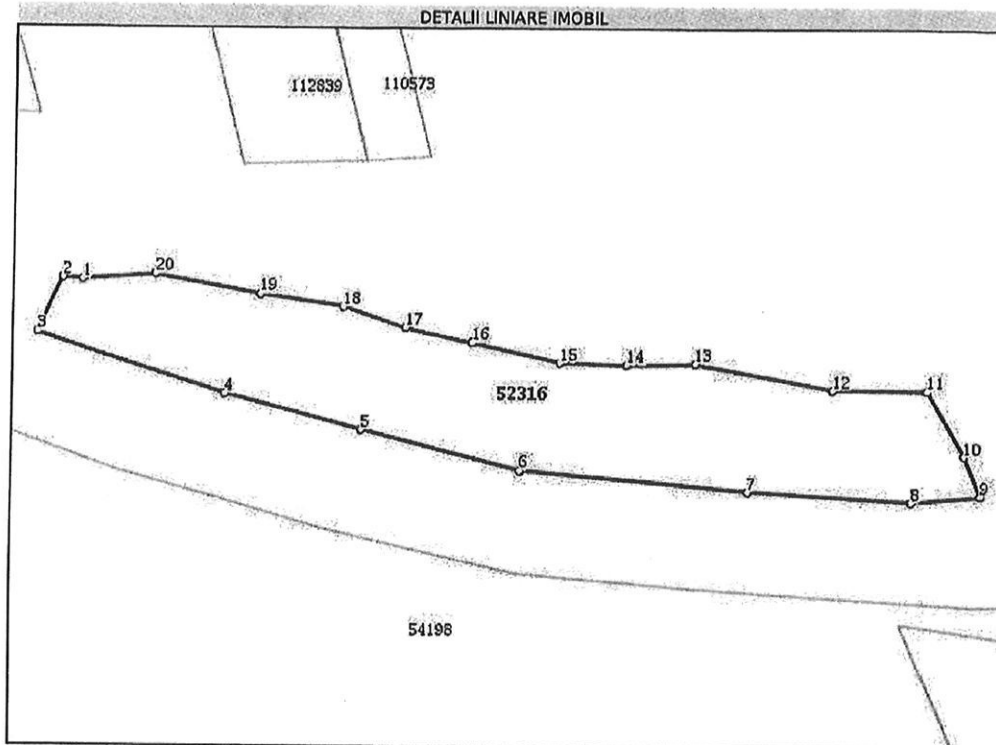
Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52316	2.274	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	2.274	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.168
2	3	9.072
3	4	29.688
4	5	21.542
5	6	25.043
6	7	34.85

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	24.994
8	9	10.152
9	10	6.474
10	11	11.397
11	12	14.029
12	13	21.618
13	14	10.537
14	15	10.045
15	16	13.598
16	17	10.497
17	18	10.072
18	19	12.852
19	20	16.028
20	1	10.859

** 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 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, 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,

25/03/2021, 11:21

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 77 din 07.06.2021

În scopul: Operațiuni notariale – Elaborarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, în vederea concesiunii/vanzării, pentru terenul în suprafața de 2274 mp, situat în localitatea Groși, identificat prin CF nr. 52316-Groși.

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al COMUNEI GROȘI în calitate de beneficiar.

cu domiciliul/sediul ⁽²⁾ în județul Maramureș, ~~municipiul/orașul~~/comuna: Groși, satul: Groși, sectorul-, cod poștal - strada: Mihai Viteazu, nr. 50, bloc: -; sc: -; et: -; ap: -; telefon/fax -, e-mail, înregistrată la numărul 3918 din 07.08.2021.

pentru imobilul- teren și/sau construcții situat în județul Maramureș ~~municipiul/orașul~~/ comuna GROȘI, satul GROȘI, sectorul -, cod poștal: -, strada: 1 Decembrie; nr: FN, bl: -, sc: -, et: -, ap: - sau identificat prin ⁽³⁾: ~~Plan de situație sc.1:500, Plan de încadrare în zonă sc.1:5000~~, CF nr. 52316-Groși, nr. cadastral 52316;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Groși nr. 15 din 29.04.2013;

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: teren situat în intravilanul localității Groși;
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: teren proprietate privată a Comunei Groși, conform C.F. nr. 52316-Groși;
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: Interdicție temporară de construire, în toate zonele neocupate cu construcții până la elaborare PUD/PUZ; Culuarul tehnic al rețelei LEA 20Kv;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: neproductiv;
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: zona P2-Amenajări sport și agrement;
- utilizări admise conform PUG: Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații deschise, orice fel de lucrări care să pună în valoare această zonă prin creșterea gradului de confort și îmbunătățirea aspectului estetic.
- utilizări admise cu condiții conform PUG: -
- utilizări interzise conform PUG: Orice fel de intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; Taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate. Orice fel de funcțiuni, construcții sau amenajări care produc diminuarea activității zonei, precum și a valorii peisagistice și ecologice a zonei;

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 15 din data de 29.04.2013, valabil până în anul 2023 terenul este amplasat în zona P2-Amenajări sport și agrement; Interdicție temporară de construire, în toate zonele neocupate cu construcții, până la elaborare PUD/PUZ.

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE: Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații se face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului (drum național DN18B).

Se va respecta zona de protecție a drumurilor, conform OG.79/2001 de modificare a OG. 43 /1997.

Parcarea autovehiculelor este admisă de regulă în zonele special amenajate în afara benzilor de circulație și a trotuarelor; nu este admisă oprirea și parcarea pe benzile de circulație ale drumurilor naționale și județene;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: circulația pietonilor și accesul auto se realizează din drumul național DN18B;

AMPLASARE ÎN INTERIORUL PARCELEI: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea fiecărui obiectiv în parte; Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE: Realizarea in zona drumului public a oricarei constructii sau instalatii se face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului (drum national DN18B).

Se va respecta zona de protectie a drumurilor, conform OG.79/2001 de modificare a OG. 43 /1997. Se va respecta aliniamentul constructiilor existente in zona. Parcarea autovehiculelor este admisă de regulă în zonele special amenajate în afara benzilor de circulație și a trotuarelor; nu este admisă oprirea și parcare pe benzile de circulație ale drumurilor naționale și județene;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: circulația pietonilor și accesul auto se realizează din drumul național DN18B;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea fiecărui obiectiv în parte; Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate imediat acesteia;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: rețea de energie electrică, rețea de apă potabilă, gaze naturale, în apropiere; Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnice - edilitare publice, pe cheltuiala investitorului. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor, și pe cheltuiala acestuia

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR: 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;

ÎMPREJMUIRI: pot fi: opace- pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; transparente, decorative sau gard viu;

POT maxim : max 50%; **CUT maxim :** se recomandă să nu se depășească 4,5 mc/mp;

IMPREJMUIRI: Gardul la strada se va realiza respectând distanța de min 13,00 m din axul drumului național, astfel încât distanța dintre gardurile opuse va fi de min. 26 m . Se va trasa pe planul de situație distanța dintre axul drumului și gardul la strada.

Gardurile spre strada 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.

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 autorizarea de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării. Documentațiile vor fi întocmite 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: Având în vedere faptul că imobilul studiat este situat în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare

PUD/PUZ, în vederea construirii se va elabora și aproba, de către investitor și pe cheltuiala sa un Plan urbanistic zonal. Planul urbanistic zonal se va elabora și aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. PUZ-ul se va întocmi numai după obținerea Avizului de oportunitate emis de către Direcția urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Județean Maramureș. Avizele necesare elaborării și aprobării PUZ vor fi stabilite prin Avizul de oportunitate. După obținerea Avizului tehnic, Planul Urbanistic Zonal va fi supus spre aprobare Consiliului local al comunei Grosi.

-Schimbarea funcțiunii zonei sau a altor indicatori urbanistici, accesele carosabile și pietonale, amplasarea față de drumurile publice, amplasarea față de aliniament, regimul de aliniere, amplasarea în interiorul parcelei, și alți indicatori urbanistici se vor reglementa prin PUZ. Planul urbanistic zonal aprobat va stabili noile reglementări urbanistice ale zonei care vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire a obiectivelor de investiții.

Având în vedere faptul ca accesul pe parcela se realizează din drumul național DN18B, documentația tehnică necesară și realizarea de construcții se va întocmi numai după obținerea de către investitor a avizului de la administratorul drumului național.

La întocmirea DTAC și la amplasarea obiectivelor se va ține cont de prevederile avizului.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: În scopul: Operațiuni notariale – Elaborarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, în vederea concesiunii/vanzării, pentru terenul în suprafața de 2274 mp, situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 52316-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:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA MARE, STR. IZA, NR 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în 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/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- Documentația tehnică – D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.
☐ D.T.O.E.
☐ D.T.A.D.
- avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
- avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

☒ Hotărârea Consiliului Local Grosi de aprobare a Planului Urbanistic Zonal.

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

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:

Studii de specialitate:

- ☒ Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- ☒ Studiu geotehnic.

☒ Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr cadastral, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș conform Anexei nr.1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- e). punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f). Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) -.

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

PRIMAR,
Florin - Daniel BOLTEA

L.S.



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 14,00 lei, conform Chitanței nr. scutit de taxa din - /2021.
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,

SECRETARUL COMUNEI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000
Ortofotomosaic



Județul: MARAMUREȘ
Localitatea: Groși
UAT Groși

NUMELE PROPRIETARILOR:
Primăria Comunei Groși
cad. 52316



Întocmit:
ing. Armeanu Alexandru-Andrei