

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

Nr. 111/23.05.2022

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 9.500 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA SATU NOU DE JOS, COM. GROȘI, JUD. MARAMUREȘ

Imobilul este înscris în CF 53142 Groși, nr. cadastral 53142 teren intravilan în suprafață de 9.500 mp, categoria de folosință curți construcții. Intabulare, drept de proprietate sub rangul Încheierii nr. 17905/07.06.2007, dobândit prin lege cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși. Intabulare, drept de administrare sub rangul Încheierii nr. 13537-547/12.06.2003, dobândit prin lege cota actuală de 1/1 parte în favoarea Consiliului Local Groși.

MAI 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
	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 extrajudiciar 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 evaluată este de:

$$\underline{V = 12,50 \text{ euro/mp}}$$

adică o valoare totală pentru suprafața de 9.500 mp de:

$$\underline{118.750 \text{ euro}} \text{ echivalentul a } \underline{587.540 \text{ lei}}$$

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 23.05.2022, de: 1 euro = 4,9477 lei.

Aceste valori nu conțin TVA.

Prin Certificatul de urbanism nr. 67/10.05.2022, eliberat de Primăria Comunei Groși, înregistrat sub nr. 3472/10.05.2022 pentru terenul intravilan în suprafață de 9.500 mp înscris în CF 53142 Groși, nr. cadastral 53142 teren intravilan, categoria de folosința curți construcții, **se certifică că:**

1. REGIM JURIDIC

- a.) Situatia terenului : în intravilanul localității.
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: imobil teren proprietar Comuna Groși;
Drept de concesiune pe 49 ani, începând cu data de 14.04.2016 - SC OLIMP IMPEX SRL;
Construcții notate sub Al.1 si Al.2 proprietar - SC OLIMP IMPEX SRL;
Drept de ipoteca - Banca Comerciala Romana.

2. REGIMUL ECONOMIC:

a.) Folosința actuală: **curți construcții.**

b) **Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: zona I - zona cu unități de producție, servicii și depozitare, subzona I.I – subzona activităților productive, servicii și depozitare existente - adiacente DN, DJ, DC;**

- **utilizări admise:** activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren - existente;

- **utilizări admise cu condiționări:** activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării actuale, extinderea sau conversia actuală va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- **utilizări interzise:** adiacent acestor zone nu se vor amplasa construcții pentru învățământ și dotări de interes public general sau locuințe; activități poluante pentru mediu;

Date ale **REGIMULUI TEHNIC**, precum și alte informații se pot culege din Certificatul de urbanism anexat prezentului Raport de evaluare.

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 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;

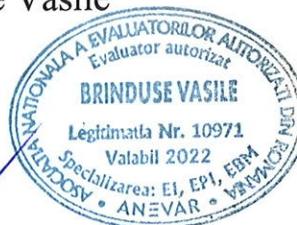
Evaluatorul are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului izvorâte din activitatea prestată către Client;

Baia Mare

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

23.05.2022

ing. Brîndușe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren în suprafață totală de 9.500 mp, situat la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș, pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos, cu deschidere de cca. 80 ml la DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos.

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GME 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

și are ca scop estimare a valorii de piață a proprietatii imobiliare asa 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 in lunile *aprilie - mai (până la data curentă)* 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate in 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 23.05.2022.
Inspecția proprietății a fost efectuata în data de 20.05.2022.

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 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;
- inspectia la fața 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 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, 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. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe/sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, materiale ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. 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 în drept să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- ⇒ Suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele 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 marturie 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 conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale piete, 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.

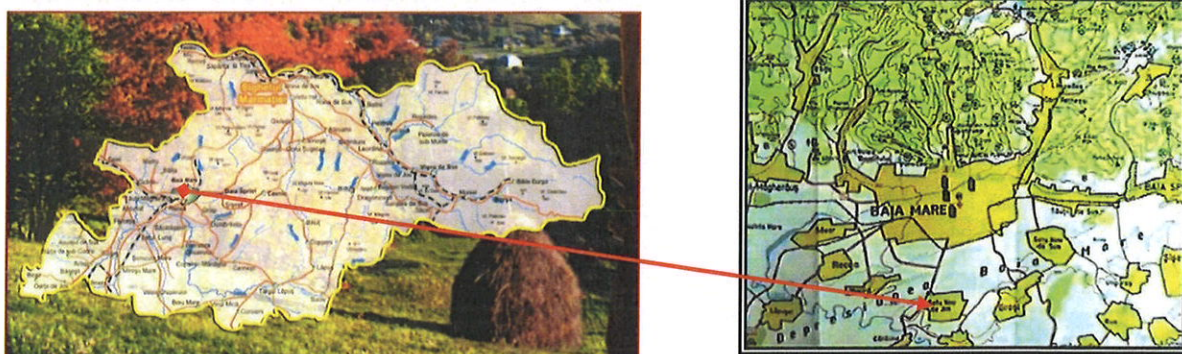
Localitatea Groși este atestată documentar în anul 1411, însă primii locuitori s-au așezat aici cu mult înainte. O legendă transmisă din generație în generație spune că în urmă cu câteva sute de ani, zona era acoperită cu păduri de stejar

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 găsește o clădire în care își desfășoară activitatea Consiliul Local și Primăria com. Groși.

Localitatea **SATU NOU DE JOS** una dintre cele mai frumoase localități din sudul municipiului Baia Mare este așezată de o parte și de cealaltă a drumului Baia Mare– Săcălășeni - Șomcuta Mare. la cca. 4 Km de Municipiul Baia Mare.

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. Până în anul 2008 s-au consemnat realizarea mai multor investiții, a unor capacități de producție și spații comerciale dar acestea s-au redus odată cu intrarea în perioada de criză. În prezent economia acestei localități este în revenire, ca urmare a revigorării activității în sectorul de producție și a celor de deservire a acestei activități. Pe zi ce trece se consemnează o revenire atât a capacităților de producție și depozitare, cât și a spațiilor comerciale care denotă o relativă creștere a puterii economice a localității.

4.2. Analiza pieții 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 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 locație de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile industriale din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinsc între 5 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) și 25 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 chiar la cote reduse, 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 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.

Până la apariția crizei generalizate legate de coronavirus 19, pe piață specifică s-a manifestat un relativ echilibru între cerere și ofertă, oferta fiind ușor superioară cererii.

Având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată că apar blocaje pe piață, cel puțin prin prisma scepticismului investitorilor în a achiziționa imobile, restrângerii activității economice generale.

În acest context apar și primele informații de limitare a numărului tranzacțiilor, fenomen ce nu pare a avea un suport economico-social în schimbarea trendului.

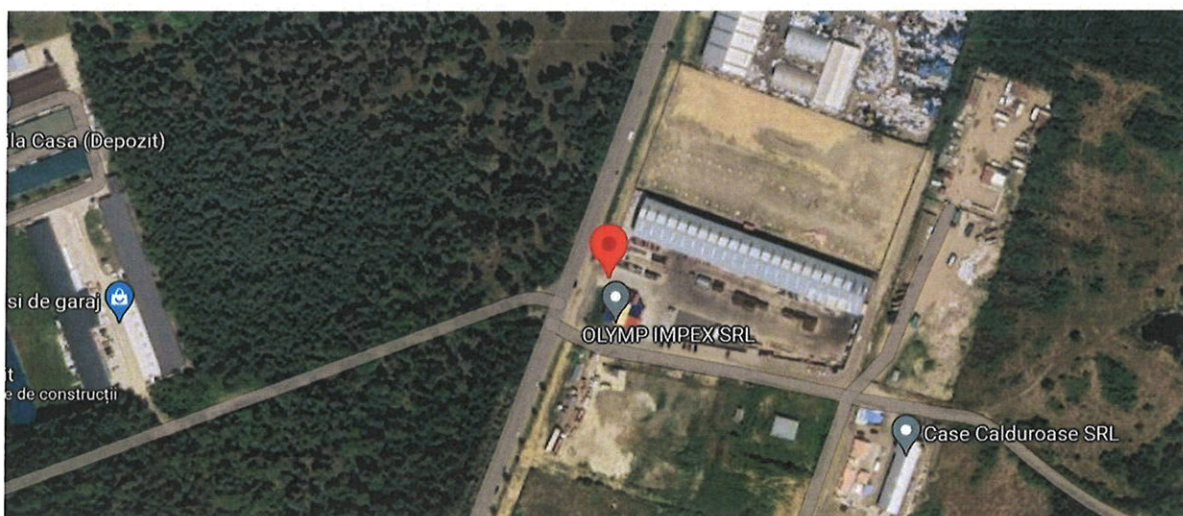
Se manifestă deja marje mai mari de negociere la tranzacții și este evidentă scăderea interesului în achiziționarea unor imobile a căror necesitate și utilitate viitoare nu este certă.

Consider că piața imobiliară despre care vorbim în care se încadrează și imobilul evaluat va rămâne totuși o piață relativ activă.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspecția în teren

Proprietate evaluată în natură teren în suprafață de 9.500 mp, situat la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș, pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos, cu deschidere de cca. 80 ml la DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos, are o destinație productivă, are toate utilitățile (curent, gaz și apă) la limita proprietății.



Prin **Certificatul de urbanism nr. 67/10.05.2022**, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 3472/10.05.2022 pentru terenul intravilan în suprafață de 9.500 mp înscris în CF 53142 Groși, nr. cadastral 53142 teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, **se certifică că:**

1. REGIM JURIDIC

a.) Situatia terenului : **în intravilanul localității.**

b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **imobil teren proprietar Comuna Groși;**

Drept de concesiune pe 49 ani, începând cu data de 14.04.2016 - SC OLIMP IMPEX SRL;

Construcții notate sub Al.1 si Al.2 proprietar - SC OLIMP IMPEX SRL;

Drept de ipoteca - Banca Comerciala Romana.

2. REGIMUL ECONOMIC:

a.) Folosința actuală: **curți construcții.**

b) **Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: zona I - zona cu unități de producție , servicii și depozitare, subzona I.I – subzona activităților productive, servicii și depozitare existente - adiacente DN, DJ, DC;**

- **utilizări admise:** activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii , distribuție și depozitare bunuri și materiale și anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren - existente;

- **utilizări admise cu condiționări:** activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării actuale, extinderea sau conversia actuală va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- **utilizări interzise:** adiacent acestor zone nu se vor amplasa construcții pentru învățământ și dotări de interes public general sau locuințe; activități poluante pentru mediu;

Date ale REGIMULUI TEHNIC, precum si alte informații se pot culege din Certificatul de urbanism anexat prezentului Raport de evaluare.

Forma terenului este neregulată, formă dreptunghiulară cu laturile mici inegale cu un raport al laturilor de cca. 1/2. În prezent terenul subiect este un teren construit, construcțiile edificate pe acesta sunt notate în CF sub Al.1 si Al.2 - proprietar fiind SC OLIMP IMPEX SRL cu drept de concesiune pe teren pe o perioada de 49 ani, începând cu data de 14.04.2016;

Accesul la teren se poate face direct din drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos, sau dintr-un drum pietruit care deriva din drumul asfaltat Baia Mare - Satu Nou de Jos pe latura sudică a acestuia.

Topografia terenului este de teren plan. 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 construcțiilor.

Terenul este situat la o distanță relativ mică de cca. 400 m de rampa de gunoi a municipiului Baia Mare, fapt ce nu influențează în sens negativ valoarea acestuia.

5.1.1 Analiza vecinătăților

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este o zonă preponderent industrială cu construcții pentru producție, depozitare și servicii (SC ITALSOFA SA, Service auto, Depozit de materiale de construcții, toate situate la ieșirea din municipiul Baia Mare), prestări servicii - Târg auto situat la intrare în localitatea Satu Nou de Jos 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 9.500 mp este situată la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos cu o deschidere de cca. 80 m la drumul DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridică

Beneficiarul lucrării a prezentat un extras de carte funciara din care reiese că imobilul este înscris în CF 53142 Groși, nr. cadastral 53142 teren intravilan în suprafață de 9.500 mp, categoria de folosință curți construcții. Intabulare, drept de proprietate sub rangul Încheierii nr. 17905/07.06.2007, dobândit prin lege cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși. Intabulare, drept de administrare sub rangul Încheierii nr. 13537-547/12.06.2003, dobândit prin lege cota actuală de 1/1 parte în favoarea Consiliului Local Groși..

La data evaluării, din actele puse la dispoziția evaluatorului se constată că:

În pagina B a cărții funciare sunt notate mai multe construcții edificate pe acest teren, proprietar fiind SC OLIMP IMPEX SRL CIF 108135.

În pagina C a cărții funciare în baza Actului administrativ – Contract de concesiune nr. 2 / 14.04.2016 emis de Primăria Comunei Groși s-a înscris Intabularea dreptului de concesiune pe o perioadă de 49 ani, începând cu data de 14.04.2016 sub rangul Încheierii nr. 22157 / 27.04.2016, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 în favoarea SC OLIMP IMPEX SRL.

De asemenea în baza Actului Notarial Contract de ipoteca imobiliara autentificat sub nr 1622 din 12/12/2018 emis de Notar Public Moș Gheorghe se Intabulează dreptul de IPOTECA pentru suma de 2250000 RON și celelalte obligații aferente creditului în favoarea BANCII COMERCIALE ROMANE SA, CIF: 361757

Proprietatea se consideră liberă de sarcini în scopul evaluării.

5.2.1.1 Granițe și vecini

Terenul evaluat este încadrat pe două laturi estică și nordică de terenuri proprietăți private, pe latura sudică de drum de acces pietruit, iar pe latura vestică de DJ 182B - Baia Mare Satu Nou de Jos.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 53142 Groși, nr. cadastral 53142 teren intravilan în suprafață de 9.500 mp, categoria de folosință curți construcții. Intabulare, drept de proprietate sub rangul Încheierii nr. 17905/07.06.2007, dobândit prin lege cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși. Intabulare, drept de administrare sub rangul Încheierii nr. 13537-547/12.06.2003, dobândit prin lege cota actuală de 1/1 parte în favoarea Consiliului Local Groși..

5.2.2 Utilități

Pentru terenul evaluat, la acest moment, sunt asigurate de la rețele stradale situate la limita proprietății toate utilitățile necesare unei funcționări al acestui imobil ca un imobil independent.

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Pentru proprietatea imobiliară evaluată, analiza celei mai bune utilizări se face ținând cont că aceasta trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- legal permisă
- fizic posibilă

- financiar fezabila
- maxim profitabila

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

Având in vedere amplasarea in zonă a terenului evaluat se estimează ca cea mai buna utilizare pentru terenul intravilan în suprafață de 9.500 mp înscris în CF 53142 Groși, nr. cadastral 53142 teren intravilan, categoria de folosință curți construcții este cea de teren industrial, conform Certificatul de urbanism nr. 67/10.05.2022, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 3472/10.05.2022.

Argumentez această alegere având în vedere tipul proprietăților din vecinătatea acestui teren precum și previziunile unei dezvoltări ulterioare 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 își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi 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 pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea 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 preturilor 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.

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.

Determinarea valorii de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru terenul în suprafață de 9.500 mp situat în intravilanul localității Satu Nou de Jos, 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 într-o zonă cu mai multe proprietăți industriale private;
- acces direct din drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos;
- utilizarea conform destinației stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate.

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea terenului la 12,50 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$\mathbf{9.500\ mp \times 12,50\ euro/mp = 118.750\ euro \times 4,9477\ lei/euro = 587.540\ lei}$$

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

23.05.2022

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

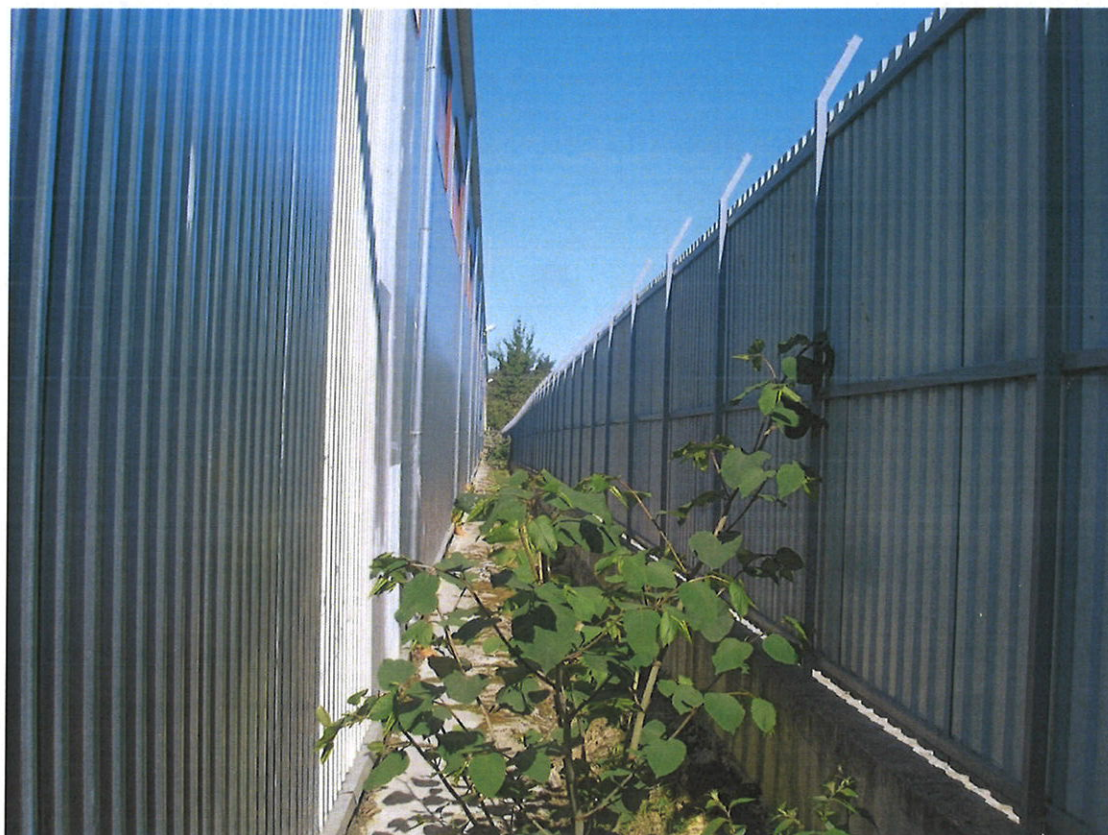
ing. Brinduse Vasile



Fotografii ale terenului subiect



Vedere teren latura sudică (poarta acces din drum secundar)



Vedere teren de pe latura nordică



Vedere teren pe latura vestică DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos



Vedere teren pe latura estică



Vedere teren in curtea interioara a imobilului



Vedere drum acces de pa latura sudica DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos



DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos Vedere din DJ 182B Baia Mare-Satu NJ

Comparabile teren

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-industrial-zona-metro-IDrj9P.html>

Maramures (judet), Bulevardul Independentei

2 600 m²

36 000 €

Salveaza la Favorite

Contact



Ratiu Sonia
Agentie
0746 591 945

Numele tau*

imobiliarealin@yahoo.com

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

Teren intravilan-industrial, Zona Metro

Maramures (judet), Bulevardul Independentei

36 000 €

14 €/m²

Vrei un credit ipotecar?

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

Prezentare generala

Suprafata	2.600 m ²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Elite Real Estate va propune spre vanzare un teren intravilan industrial in zona Metro.

Terenul are o suprafata de 2600mp si are o forma dreptunghiulara, avand deschiderea la drum de 44m si o latime de 60m.

Utilitatile in apropiere.

Este intr-o zona foarte bine dezvoltata, fiind pretabil pentru o hala, atelier etc.

Pret: 36.000euro

Pentru mai multe detalii sau pentru vizionare sunati la numarul de telefon 0746 591 945

Va stam la dispozitie si cu servicii gratuite de intermediere credite prin Kiwi Finance: "Noi gasim banca ce indeplineste conditiile tale"

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-IDpnWG.html>

Maramures (judet), Baia Mare

17 700 m²

1 100 €

Salveaza la Favorite

Contact



SC IMOBITER SRL
Agentie
0729 151 097

Numele tau*

imobiliarealin@yahoo.com

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OI X

Teren industrial!

Maramures (judet), Baia Mare

1 100 €

0 €/m²

Rata de la 23 LEI

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

Prezentare generala

Suprafata

17.700 m²

Tip teren

[cere informatii](#)

Inclinatie

[cere informatii](#)

Siguranta

[cere informatii](#)

Vizionare la distanta

[cere informatii](#)

Tip vanzator

agentie

Descriere anunt

Va oferim spre vanzare, un teren industrial in zona Sasar-ATP Exodus, in suprafata de 1,77 ha. Terenul beneficiaza de curent in apropiere si drum de acces pe doua laturi. Pret 1100 euro/ar negociabil.

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-construcii-industriale-independentei-zona-metro-IDfuArD.html>



VANZATOR

 **Iura**
Pe OLX din Iunie 2014
Activ pe 18 mai 2022

 0749 140 254  Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 Bala Mare, Maramures 



Postat 11 mai 2022



Teren pentru constructii industriale, Independentei zona Metro.

9 899 lei



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 7 693 m²

DESCRIERE

Independentei, zona Metro, va propun spre cumparare 77 ari teren pentru constructii industriale, 29m. deschidere la drumul de acces, nu este la drumul principal, 2 000 euro/ar. Inf. Tel: 07*****54

Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/dumbravei-teren-in-suprafata-de-10-000-mp-1300-ar-negociabil-IDovSq.html> - Bing

130 000 €

10 000 m²

Maramures (judet), Baia Mare

Salveaza la Favorite

Contact

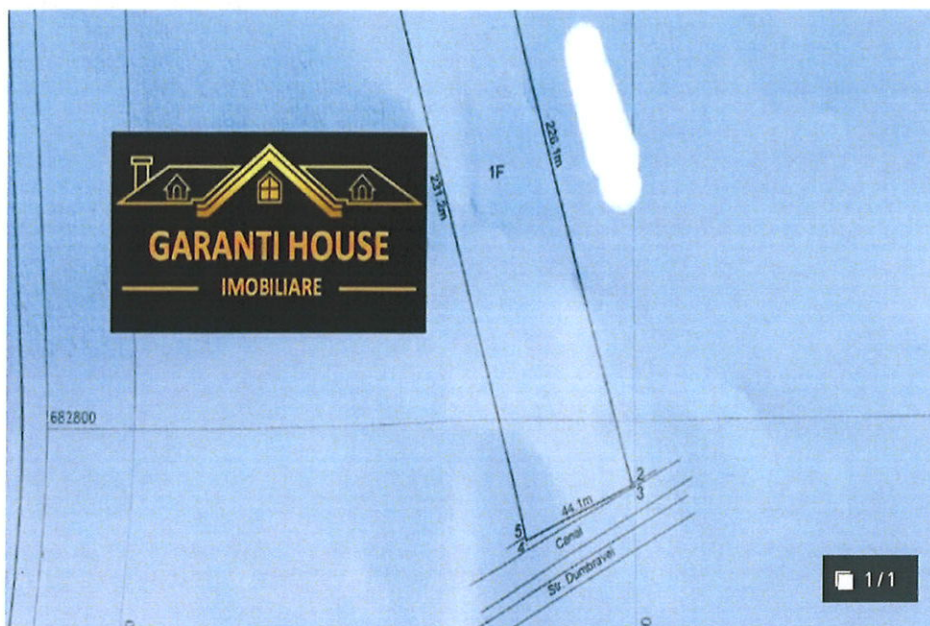
Dumbravei, teren in suprafata de 10 000 mp, 1300€/ar negociabil

Vrei un credit ipotecar?

130 000 €

13 €/m²

Maramures (judet), Baia Mare



AGENTIE



GARANTI HOUSE IMOBILIARE

0756 453 393

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. \(Storia\)mai mult](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 10 000 m²

Tip proprietate: teren agricol

Inclinatie: plat

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

Descriere anunt

Garanti House Imobiliare va ofera spre vanzare *in exclusivitate* un teren extravilan in suprafata de 10 000 mp, situat pe strada Dumbravei.

Terenul beneficiaza de urmatoarele facilitati:

- Front stradal de 44.1 m
- Teren plat
- Utilitati la aproximativ 200 m

GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN				
Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	9.500	2.600	17.700	7.700
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	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)	mai 2022	mai 2022	mai 2022	mai 2022
Localizare	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială Metro, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro langa ATP Exodus, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro, jud. MM
Formă/raport laturi	dreptunghiulara, 1/2 (cu laturi inegale)	dreptunghiulara, raport laturi 1/1,5	nespecificata	dreptunghiulara 1/9 (laturi regulate)
Deschidere la drum/tip drum acces	80 ml / drum asfaltat	44 ml / drum pietruit	nespecificata / drum pietruit	29 ml / drum pietruit
Topografie	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/da/da, la limita proprietatii	nu/nu/nu/nu, in apropiere	da/nu/nu/nu, in apropiere	nu/nu/nu/nu, in apropiere
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren extravilan
Cea mai bună utilizare	Conform CU: teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren situat in zona industriala pt. productie, servicii, depozitare
Prețul (euro/mp)		€ 13,85	€ 11,00	€ 20,00

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială Metro, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro langa ATP Exodus, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro, jud. MM
Suprafața (mp)	9.500	2.600	17.700	7.700
Preț unitar/ofertă de vânzare (eur/mp)		€ 13,85	€ 11,00	€ 20,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-15%	-15%	-15%
Corecție totală pentru ofertă		€ 2,08	€ 1,65	€ 3,00
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 11,77	€ 9,35	€ 17,00
Marja de negociere a pretului este de 15% 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)		€ 11,77	€ 9,35	€ 17,00
Corecție 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				

RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	necesita PUZ	necesita PUZ	necesita PUZ
Corecție unitară sau procentuală		5%	5%	5%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,59	€ 0,47	€ 0,85
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,36	€ 9,82	€ 17,85
S-au corectat toate comparabilele + 5% pentru ca 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)		€ 12,36	€ 9,82	€ 17,85
Corecție 0 (Condiții de finanțare - la piata - 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)		€ 12,36	€ 9,82	€ 17,85
Corecție 0 (Condiții de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	mai 2022	mai 2022	mai 2022	mai 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)		€ 12,36	€ 9,82	€ 17,85
Corecție 0 (aceeasi perioada de tranzactionare si ofertare si pentru subiect si pentru comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială Metro, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro langa ATP Exodus, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro, jud. MM
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru localizare		-€ 1,24	-€ 0,98	-€ 1,79
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,13	€ 8,84	€ 16,07
S-a corectat pretul tuturor comparabilelor cu -10% pentru ca locatia acestor comparabile este mai bună decat a subiectului				
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	9.500	2.600	17.700	7.700
Corecție unitară sau procentuală		-4%	4%	-1%
Corecție totală pentru suprafață		-0,91 €	7,08 €	-0,95 €
Prețul corectat (euro/mp)		10,22	15,92	15,12
S-au corectat toate comparabilele pentru suprafete mai mici sau mai mari decat subiectul (vandabilitate pe piata), un procent la fiecare 2000 mp diferenta de suprafata in plus sau in minus				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara, 1/2 (cu laturi inegale)	dreptunghiulara, raport laturi 1/1,5	nespecificata	dreptunghiulara 1/9 (laturi regulate)
Corecție unitară sau procentuală		-2%	0%	3%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		-€ 0,20	€ 0,00	€ 0,45
Prețul corectat (euro/mp)		€ 10,01	€ 15,92	€ 15,57
S-au corectat comparabilele C 1 cu -2% pentru raportu laturilor mai bun (forma aproape patrata), C 2 cu 0% pentru ca nu sunt specificate forma si raport laturilor, iar comparabila 3 s-a corectat cu +3% pentru raportul laturilor mai slab.				

Deschidere la drum/tip drum acces	80 ml / drum asfaltat	44 ml / drum pietruit	nespecificata / drum pietruit	29 ml / drum pietruit
Corecție unitară sau procentuală		4%	3%	5%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		€ 0,40	€ 0,48	€ 0,78
Prețul corectat (euro/mp)		€ 10,41	€ 16,39	€ 16,35
S-au corectat toate comparabilele pentru drumuri de acces pietruite si deschidere mai mica la aceste drumuri				
Topografie	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 10,41	€ 16,39	€ 16,35
Corecție 0 pentru toate comparabilele, toate terenurile sunt plane.				
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/da/da, la limita proprietatii	nu/nu/nu/nu, in apropiere	da/nu/nu/nu, in apropiere	nu/nu/nu/nu, in apropiere
Corecție unitară sau procentuală		20%	15%	20%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 2,08	€ 2,46	€ 3,27
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,49	€ 18,85	€ 19,62
S-a aplicat corecții procentuale de + 5% pentru fiecare rețea de utilități care lipsește de la limita proprietatii				
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren extravilan
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	20%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 3,92
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,49	€ 18,85	€ 23,54
Corecție de + 20% pentru ca comparabila 3 este teren extravilan dar prin PUZ se poate obține trecerea in intravilan fiind amplasat in zona industrială ca și celelalte comparabile				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	Conform CU: teren industrial pentru producție, servicii, depozitare	teren industrial pentru producție, servicii, depozitare	teren industrial pentru producție, servicii, depozitare	teren situat in zona industrială pt. producție, servicii, depozitare
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,49	€ 18,85	€ 23,54
Nu s-au aplicat corecții pentru niciuna dintre comparabile, toate fiind terenuri situate in zona industrială.				
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,49	€ 18,85	€ 23,54
Corecție totală netă	(absolut)	€ 0,72	€ 9,50	€ 6,54
	(procentual)	6%	102%	38%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 5,42	€ 11,47	€ 12,01
	(procentual)	46%	123%	71%
Suprafața mp	9.500	mp		
Opinie / mp	12,49	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 12,50	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	118.750	euro		
Valoare estimată RON (rotunjit)	587.540	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	4,9477	lei		
Data evaluării	23.05.2022			

Anexe la Raport

ROMÂNIA
Județul MARAMUREȘ
PRIMARIA COMUNEI GROSU
Nr. 3472 din 10.05.2022

F.6. pag.1

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 67 din 10.05.2022

Operatiuni notariale – Elaborarea studiului de oportunitate si a raportului de evaluare, in vederea vanzarii, pentru terenul in suprafata de 9500 mp, situat in localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 53142-Grosi.

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al **COMUNEI GROSU** in calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul ⁽²⁾ in județul Maramures, ~~municipiul/orasul/comuna~~: Grosi, satul: Grosi, sectorul-, cod postal - strada: Mihai Viteazu, nr. 50, bloc -; sc - : et -; ap -; telefon/fax - , e-mail, înregistrată la numărul 3472 din 10.05.2022.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul Maramures;
~~municipiul/orasul/comuna~~ **GROSU** satul: Satu Nou de Jos, sectorul -, cod postal -, strada Republicii, nr: 5 B; 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. 53142 - Grosi, nr. cad 53142.

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 proprietar Comuna Grosi; Drept de concesiune pe 49 ani, începând cu data de 14.04.2016 - SC OLIMP IMPEX SRL; Constructii notate sub A1.1 si A1.2 proprietar– SC OLIMP IMPEX SRL; Drept de ipoteca-Banca Comerciala Romana.

2. REGIMUL ECONOMIC:

a.) Folosința actuală: curți construcții.

b) **Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:** zona I – zona cu unități de producție, servicii și depozitare, subzona I.1 – subzona activităților productive, servicii și depozitare existente – adiacente DN, DJ, DC;

-**utilizări admise:** activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren – existente;

-**utilizări admise cu condiționări:** activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării actuale, extinderea sau conversia actuală va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

-**utilizări interzise:** adiacent acestor zone nu se vor amplasa construcții pentru învățământ și dotări de interes public general sau locuințe; activități poluante pentru mediu;

3.REGIMUL TEHNIC

- Circulația pietonilor și accesul auto se realizează din drum județean DJ182B.

- Se vor respecta prevederile PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013. Conform PUG terenul se încadrează în zona I.1. Zona productie, depozitare si servicii.

Functiuni permise: - activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributie si depozitare bunuri si materiale si anumite activitati comerciale (dar nu de vanzare cu amanuntul) care nu necesita suprafete mari de teren - existente.

Utilizări interzise: Adiacent acestor zone nu se vor amplasa construcții pentru invatamant și dotări de interes public general sau locuințe, sau Activitati poluante pentru mediu.

Amplasarea fata de drumurile publice: Realizarea in zona drumului public al oricarei constructii sau instalatii se face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

În intravilanul localităților rurale, distanțele între gardurile situate de o parte și cealaltă a drumului vor fi minimum 24,0 m – pentru drumuri județene.

Amplasare față de aliniament: Se va respecta zona de protecție a drumurilor DJ, conform OG.79 / 2001 de modificare a OG. 43 /1997. Se va respecta aliniamentul construcțiilor existente în zona. 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; zona de protecție a drumurilor județene este de 30,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice; **Amplasarea in interiorul parcelei:** In cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte UTR decit I se interzice amplasarea cladirii pe limita parcelei.Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri fata de limitele laterale si cea posterioara a parcelei.

- Nu se admite amplasarea pe fațadele spre alte UTR a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul mai înalt de 1,90 metri de la nivelul solului. În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță de jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Accese: Pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele. Accesurile în parcele din drumurile publice vor fi rezolvate în așa fel încât să nu afecteze circulația rutieră pe aceste drumuri. Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren, poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu.

Aspectul exterior al construcțiilor: 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. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și cele laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

Procentul de ocupare a terenurilor: POT – max. 50% ; CUT – Se recomandă ca în acest coeficient să nu se depășească 4,5 mc/mp teren.

Înălțimea construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate imediat acesteia (alaturate de aceeași parte a străzii);

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va ține cont de: protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent; respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică; asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor; asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonă;

- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare pentru construcția respectivă cât și pentru construcțiile învecinate (ex: regimul de înălțime se va corela și cu gradul de rezistență la foc al materialelor de construcție din care se realizează obiectivul -se admit construcții din lemn pe maxim două nivele).

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor conform Ord. nr. 536/1996 pentru aprobarea „Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației” pentru a nu aduce prejudicii clădirilor din vecinătate sub aspectul însoțirii acestora. - Regimul de înălțime: max. P+2E.

- **Împrejmuirile:** Împrejmuirile laterale se vor realiza pe limita cadastrală a parcelei. **Gardul la strada se va amplasa la min. 12 m din axul drumului național.** Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren va fi rezervat parcajelor.

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze imaginea localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri dublate de un gard viu. În cazul necesității protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 metri înălțime, între cele 2 garduri fiind plantați arbori și arbuști.

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 va depune documentația necesară autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 (Capitolul A și Capitolul C). Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va respecta prevederile Codului civil și ale Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- Pentru UTILITĂȚI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate în parte.

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 supraterrane 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.

Echiparea cu utilități: Retea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețea de alimentare cu gaz metan se găsesc în zona DN 182B. Racordarea/bransarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului, în baza autorizațiilor de construire, pentru acestea. Autorizarea bransamentelor sau a extinderilor de rețele necesare funcționării obiectivului, se poate face odata cu autorizarea acestuia sau separat.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: nu este cazul.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: Operațiuni notariale – Elaborarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, în vederea vânzării, pentru terenul în suprafața de 9500 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin

CF nr. 53142-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:

AGENCIA 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 legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și 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 / DESFIINȚARE 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

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

☐ 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

Alte avize/acorduri

☐ Verificare proiect conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

☐ Dovada înregistrării documentației la Ordinul Arhitecților din România;

☐ Acord de amplasare și/sau acces la drum județean – S.C. Drumuri și Poduri Maramureș S.A., municipiul Baia Mare, str. Gh. Șineai, nr. 46;

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

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

☒ Studiu geotehnic;

☒ Plan de situație în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr Cadastral, vizat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

a) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Florin-Daniel BOLTEA



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,

Alina - Carmen MIHUT

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 50,30 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 poștă.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53142 Grosi

Nr. cerere 78437
Ziua 07
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare

100110283394



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:-
Nr. topografic: 2780/8/2/1/1/7, 2765/5/7

Adresa: Loc. Satu Nou De Jos, Str Republicii, Nr. 5B, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53142	9.500	Imprejmuit cu gard din fier pe fundatie din beton.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53142-C1	Loc. Satu Nou De Jos, Str Republicii, Nr. 5B, Jud. Maramures	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2866 mp; S. construita desfasurata:2866 mp; Hala productie P, construita in anul 2018
A1.2	53142-C2	Loc. Satu Nou De Jos, Str Republicii, Nr. 5B, Jud. Maramures	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:309 mp; S. construita desfasurata:618 mp; Sediul administrativ P+M, construit in anul 2019, S. construita desfasurata= 618 mp, din care M= 309 mp si P= 309 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
56527 / 07/11/2016		
Act Administrativ nr. -, din 07/06/2007 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE sub rangul incheierii nr 17905/07.06.2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GROSİ	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE sub rangul incheierii nr 13537-547/12.06.2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL GROSİ	A1
58932 / 12/10/2018		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 6875, din 12/10/2018 emis de Primaria Comunei Grosi; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala avizata sub nr. 58932, din 12/10/2018 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Maramures; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie partiala- constatare privind stadiul fizic al realizării construcției nr. 1, din 10/10/2018 emis de Primaria Comunei Grosi;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC OLIMP IMPEX SRL, CIF:108135	A1.1, A1.2 / B.11
72696 / 12/12/2018		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca imobiliara autentificat sub nr 1622, din 12/12/2018 emis de Notar Public Mos Gheorghe;		
B10	se noteaza interdictia de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA	A1.1, A1.2
12459 / 06/03/2019		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr. 917, din 21/02/2019 emis de Primaria Comunei Grosi; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr. 12459, din 06/03/2019 emis de OCPI Maramures;		
B11	Se noteaza finalizarea lucrarilor de construire a imobilului de sub A1.2 edificata in baza Autorizatiilor de construire cu numarul 118/02.10.2018 si 94/30.08.2017 si a Procesului verbal de receptie finala cu numarul 1/31.01.2019	A1.2

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
56527 / 07/11/2016		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr 2, din 14/04/2016 emis de Primaria comunei Grosi;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 de ani, începând cu data de 14.04.2016, sub rangul încheierii nr 22157/27.04.2016, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SC OLIMP IMPEX SRL, CIF:108135	A1
72696 / 12/12/2018		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca imobiliară autentificat sub nr 1622, din 12/12/2018 emis de Notar Public Mos Gheorghe;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2250000 RON și celelalte obligații aferente creditului 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF:361757	A1.1, A1.2

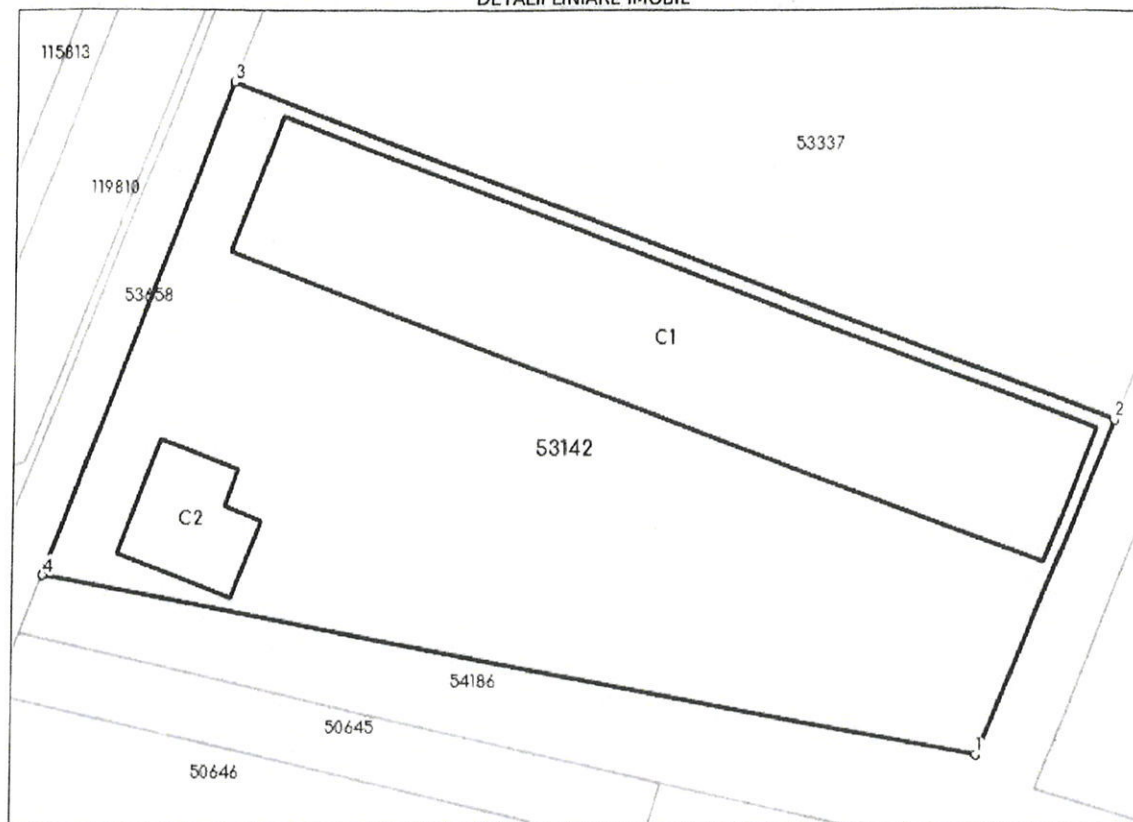
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53142	9.500	Imprejmuț cu gard din fier pe fundație din beton.

* 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
3	curți construcții	DA	9.500	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53142-C1	construcții industriale și edilitare	2.866	Cu acte	S. construită la sol: 2866 mp; S. construită desfasurată: 2866 mp; Hala producție P, construită în anul 2018
A1.2	53142-C2	construcții administrative și social culturale	309	Cu acte	S. construită la sol: 309 mp; S. construită desfasurată: 618 mp; Sediul administrativ P+M, construit în anul 2019, S. construită desfasurată = 618 mp, din care M = 309 mp și P = 309 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	54.722
2	3	142.359
3	4	79.222
4	1	143.686

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/12/2021, 11:14



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA GROȘI
PRIMAR

437165 Groși, str. Mihai Viteazu, nr. 50, C.F. 3627722,
Tel: 0262-258685, Fax: 0262-258804
e-mail primaria.grosi@gmail.com, site: www.primariagrosi.ro



Nr. 3521/11.05.2022

SOLICITARE DE OFERTĂ - SERVICII DE EVALUARE

În temeiul articolului 43, alin. 3, lit. b din H.G. 395/2016, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta, vă rugăm să ne transmiteți oferta dumneavoastră de preț pentru următoarele servicii: *"Servicii de consultanță în evaluare în vederea întocmirii raportului de evaluare a următorului teren, aparținând domeniului privat al Comunei Groși:*

1. *teren intravilan situat în localitatea Satu Nou de Jos, Comuna Groși în suprafață de 9500 mp, proprietate privată a Comunei Groși constituit din parcela având nr. cad. 53142 Groși, Carte funciară nr. 53142.*

Cod CPV: 79419000-4 Servicii de consultanță în evaluare

Descrierea contractului: ***"Servicii de consultanță în evaluare în vederea întocmirii raportului de evaluare, privind următorul imobil:***

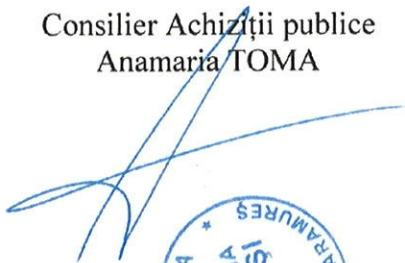
1. *teren intravilan situat în localitatea Satu Nou de Jos, Comuna Groși în suprafață de 9500 mp, proprietate privată a Comunei Groși constituit din parcela având nr. cad. 53142 Groși, Carte funciară nr. 53142.*

Oferta se va transmite, pe mail la adresa: oana.grosi@gmail.com sau se va înregistra la sediul achizitorului din Groși, str. Mihai Viteazu, nr. 50, jud. Maramureș, până la data de 03.05.2022 și va conține, în mod obligatoriu, următoarele elemente:

- informații generale cu privire la datele de identificare și sediul agentului economic;
- numele și prenumele reprezentantului legal al agentului economic;
- contul de trezorerie al agentului;
- propunerea financiară.

Se vor anexa ofertei, o copie conformă cu originalul după actul care atestă calitatea de specialist în domeniul evaluării.

Consilier Achiziții publice
Anamaria TOMA



S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE SRL

ACTIVITĂȚI IMOBILIARE DE INTERMEDIERE PENTRU CUMPARARE, VÂNZARE ȘI ÎNCHIRIERE DE BUNURI IMOBILE REZIDENȚIALE ȘI INDUSTRIALE, EXPERTIZE TEHNICE, EVALUĂRI IMOBILIARE ȘI IMOBILIARE, ADMINISTRAREA BUNURILOR IMOBILE

Baia Mare, CP 4800, Str. Gării nr. 1/4, telefon/fax 0262-271732, 0744-962486; Reg. Com. J24/1315/2004; CUI 16726582, cont nr. RO 10 RNCB 0182 0341 2662 0001 BCR Baia Mare, RO79TREZ4365069XXX005799 Trezoreria Baia Mare

Nr. 109/13.05.2022

Către

Primăria Comunei Groși

Loc. Groși, Str. Mihai Viteazu, nr. 50, jud. Maramureș

S.C. IMOBILIARE BRÎNDUȘE SRL, cu sediul social în loc. Baia Mare, str. Gării nr. 1/4 județul Maramureș, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J24/1315/2004, Cod Unic de Înregistrare 16726582 având contul nr. RO79TREZ4365069XXX005799 deschis la Trezoreria Baia Mare și RO10RNCB0182034126620001 deschis la BCR Baia Mare, reprezentată de D-nul Brîndușe Vasile 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.

în calitate de administrator al societății, ca răspuns la solicitarea D-voastră înregistrată sub nr. 3521/11.05.2022, prin prezenta vă fac următoarea:

Ofertă

de preț privind evaluarea terenului aparținând domeniului privat al Comunei Groși, înscris în CF 53142 Groși

600 lei / Raport de evaluare

Termenul de executare al rapoartelor de evaluare: 30 zile lucrătoare de la data încheierii Contractului de prestări servicii între părți (în cazul în care se acceptă oferta).

ing. Vasile
