

BRÎNDUȘE VASILE

Evaluator, membru titular ANEVAR

Str. Gheorghe Bilașcu, nr. 24, scara A, et. II, ap. 5.

Loc. Baia Mare, Jud. Maramureș

CIF 49062103

Nr. 30/17.02.2026

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ**



### **TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.306 MP, SITUAT ÎN LOC. SATU NOU DE JOS, COM. GROȘI, JUD. MARAMUREȘ**

**Terenul este înscris în CF 58291, cu nr. cadastral 58291 Groși în natură teren intravilan având categoria de folosință fanată, dreptul de proprietate intabulat în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Groși nr 29 din 29 /06/2021, a Ordinului nr 6531, din 28/07/1993 emis de Prefectura Jud. Maramureș, a Documentației cadastrale avizata sub nr 52606, din 13/08/2021 de OCPI Maramureș, al Ordinului nr 1362, din 03/06/2003 emis de Prefectura Jud. Maramureș în favoarea Comunei Groși CIF:3627722 domeniu privat.**

**FEBRUARIE 2026**

---

## **C U P R I N S**

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

## 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. 10971/2026, pentru specializările:
  - ⇒ EI - evaluator de întreprinderi din anul 1999;
  - ⇒ EPI - evaluator de proprietăți imobiliare din anul 2001;
  - ⇒ EBM - evaluator de bunuri mobile din anul 2006.

## CAP 2 CONCLUZII

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

**Vteren = 35,00 euro/mp,**

**adică o valoarea totală de:**

**2.306 mp x 35 euro/mp = 80.710 euro x 5,0953**

**lei/euro = 411.250 lei**

Aceste valori nu conțin TVA.

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 17.02.2026 de: 1 euro = 5,0953 lei.

Baia Mare

17.02.2026

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



## Certificare

### 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;

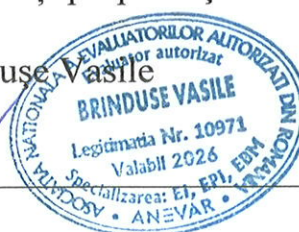
Evaluatorul are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului izvorâte din activitatea prestată către Client;

Baia Mare, la

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

17.02.2026

Ing. Brînduse Vasile



---

## CAP 3. GENERALITATI

### 3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren intravilan în suprafață de 2306 mp, situat în loc. Satu nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș.

Terenul este înscris în CF 58291, cu nr. cadastral 58291 Groși în natură teren intravilan având categoria de folosință fâneată, dreptul de proprietate intabulat în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Groși nr 29 din 29/06/2021, a Ordinului nr 6531, din 28/07/1993 emis de Prefectura Jud. Maramureș, a Documentației cadastrale avizata sub nr 52606, din 13/08/2021 de OCPI Maramureș, al Ordinului nr 1362, din 03/06/2003 emis de Prefectura Jud. Maramureș în favoarea Comunei Groși CIF:3627722 domeniu privat.

Lotul de teren este situat în zona periferică a localității Satu Nou de Jos, com. Groși, cu front la strada Dumbravei, jud. Maramureș, la jumătatea distanței dintre Obiectivul militar si zona de case, are o lungime de cca. 60 ml și o lățime medie de cca. 40 ml.

### 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 referință ai evaluării
- SEV 102 - Tipuri ale valorii
- SEV 103 - Abordări de evaluare
- SEV 104 - Informații si date de intrare
- SEV 105 - Modele de evaluare
- SEV 106 - Documentare și raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

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

---

Valoarea estimata in prezentul raport are la baza informații privind nivelul preturilor înregistrate în lunile *ianuarie 2026 – februarie 2026*, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate.

### 3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este **Primăria Comunei Groși, CIF 3627722, jud. Maramureș.**

### 3.4. DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 17.02.2026.  
Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 10.02.2026.

### 3.5. POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

### 3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

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

### 3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

### 3.8 SURSELE DE INFORMATII

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

### 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 specifică altfel;

- ⇒ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- ⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ⇒ se presupune că 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 asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ se presupune că 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 că 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 că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.
- ⇒ suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.

***Condițiile limitative sunt următoarele:***

- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, 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 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 **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 pieței imobiliare a terenurilor rezidențiale

### 4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri intravilane

---

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

Piața imobiliară este supusă mai multor influențe și de multe ori nu este o piață foarte stabilă fiind foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor. Este o piață care nu se autoreglează fiind afectată de reglementările guvernamentale și locale.

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

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

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

Tranzacțiile cu terenuri din ultimii ani au o caracteristică comună și anume aceea că se realizează. Excepție fac zonele exclusiviste care au mereu căutare, indiferent de perioada pe care o traversăm, unde prețul poate fi cât cere proprietarul.

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

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

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

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

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

---

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

Suprafețele de teren căutate sunt cele cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 25 – 35 euro/mp

**Dimensiunile terenului** reprezintă o altă latură de luat în seamă. Se căutat terenurile cu suprafețe relativ mici (800 – 1500 mp) pentru construcția unei case în zone rezidențiale bune, din localitățile limitrofe municipiului. Un teren aproape de perfecțiune ar trebuie să aibă cel puțin 1.000 mp, consideră cei mai mulți dintre clienți. Astfel se poate repartiza zona casei, a grădinii, o zonă cu pomi fructiferi sau decorativi.

Sigur că se construiesc case și pe terenuri mai mici, iar proprietarii sunt mulțumiți, însă indiferent de suprafață contează forma terenului. Dacă este îngust, în afară de faptul că are o deschidere mică se va construi de-a lungul, casa luând o formă dreptunghiulară.

De asemenea, nu este de neglijat faptul că se prevede o distanță față de imobilele vecine, spațiul față de stradă și de limita din spate a proprietății.

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

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

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

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

#### 4.2.2 Piața terenurilor intravilane de tip rezidențial din zonă

Informațiile despre tranzacțiile cu terenuri intravilane sunt imediat disponibile, cumpărătorii și vânzătorii sunt întotdeauna bine informați, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi influențată în multe situații din cauza unor schimbări rapide datorită unor factori endogeni și exogeni proprietății.

În zona s-au tranzacționat în ultima perioadă terenuri intravilane cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 25 – 35 euro/mp. În localitățile vecine Catalina, Săcălășeni, Coltău, prețurile sunt mai mici.

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

În funcție de locație, de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile rezidențiale din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 10 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) și 15 - 35 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Recea, Tăuții Măgherauș, Groși, Satu Nou de jos).

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

#### 4.2.3 Analiza cererii

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

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

**Având în vedere amplasarea** proprietății evaluate pe strada Dumbravei (în prezent drumul de centură al Municipiului Baia Mare) **putem aprecia că există cerere** pentru astfel de terenuri, cu suprafețe construibile, motivată de amplasamentul lor în zone rezidențiale.

#### 4.2.4 Analiza ofertei competitive

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

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

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

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

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

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

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

#### **4.2.5 Analiza echilibrului**

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

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

### **CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE**

#### **5.1 Inspecția în teren**

Terenul evaluat este situat în zona periferică a localității Satu Nou de Jos, com. Groși, cu front la strada Dumbravei, jud. Maramureș, la jumătatea distanței dintre Obiectivul militar și zona de case, are o lungime de cca. 60 ml și o lățime medie de cca. 40 ml.

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



### **5.1.1 Analiza vecinătăților**

#### **5.1.1.1 Considerații sociale**

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

#### **5.1.1.2 Considerații legislative**

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

---

### **5.1.1.3 Amplasament**

Terenul evaluat este amplasat în zona periferică a localității Satu Nou de Jos, com. Groși, cu front la strada Dumbravei, jud. Maramureș, la jumătatea distanței dintre Obiectivul militar și zona de case, are o lungime de cca. 60 ml și o lățime medie de cca. 40 ml.

Amplasamentul influențează în mod pozitiv valoarea proprietății.

## **5.2 Descrierea amplasamentului**

### **5.2.1 Descrierea juridica**

Beneficiarul lucrării a prezentat un extras de carte funciara din care reies următoarele:

Terenul este înscris în CF 58291, cu nr. cadastral 58291 Groși în natură teren intravilan având categoria de folosință fâneată, dreptul de proprietate intabulat în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Groși nr 29 din 29/06/2021, a Ordinului nr 6531, din 28/07/1993 emis de Prefectura Jud. Maramureș, a Documentației cadastrale avizata sub nr 52606, din 13/08/2021 de OCPI Maramureș, al Ordinului nr 1362, din 03/06/2003 emis de Prefectura Jud. Maramureș în favoarea Comunei Groși CIF: 3627722 domeniu privat.

În Cartea funciară nu sunt înscrise sarcini în ceea ce privește proprietatea, drept pentru care, pentru scopul evaluării proprietatea este considerată liberă de sarcini la data evaluării.

#### **5.2.1.1 Granițe și vecini**

Terenul evaluat este încadrat pe trei laturi de terenuri proprietati private, iar pe cealaltă de strada Dumbravei.

#### **5.2.1.2 Cadastru**

**Terenul** este înscris în CF 58291, cu nr. cadastral 58291 Groși în natură teren intravilan având categoria de folosință fâneată, în natură teren intravilan neîmprejmuit.

#### **5.2.2 Utilități**

Terenul evaluat are asigurate la acest moment rețelele stradale de energie electrică la cca 300 ml de limita terenului, apă, canalizare, toate utilitățile necesare unui imobil independent.

## **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 zonarea indică cea mai bună utilizare.

**În baza Certificatului de urbanism nr. 7 din 29.01.2026**, înregistrat la Primaria Comunei Grosi cu nr. 719 din 29.01.2026 (anexa la prezentul raport de evaluare), în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare se certifică:

**1. REGIM JURIDIC:**

- a.) Situația terenului: în intravilanul localității Grosi.
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a Comunei Grosi, conform CF nr. 58291-Grosi.
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: Culuarul tehnic al magistralei TRANSGAZ. Interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- a.) Folosința actuală: faneată.
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: C6-Subzona centrelor ansamblurilor rezidențiale. Interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

- Conform PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia, imobilul este situat în intravilanul localității Grosi și se încadrează în funcțiunea C6-Subzona centrelor ansamblurilor rezidențiale cu Interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

Utilizările admise și utilizările interzise conform PUG sunt descrise în amănunt în **Certificatului de urbanism nr. 7 din 29.01.2026**, înregistrat la Primaria Comunei Grosi cu nr. 719 din 29.01.2026 (anexa la prezentul raport de evaluare).

## **CAP 7. EVALUAREA**

### **7.1 Metoda comparațiilor de piață**

Aplicarea acestei metode s-a făcut plecând de la datele avute de evaluator privind ofertele de vânzare și prețurile de tranzacționare a loturilor de teren din zona în baza proprie de date și din anunțurile de vânzare de pe site-urile de specialitate. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin

---

analizarea pitei, găsirea de proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

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

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

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

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

Corecțiile obținute prin analiza comparativa sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procente, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

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

Determinarea valorilor de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru acest lot de teren în suprafață de 2.306 mp este prezentată în detaliu în anexa la prezentul Raport de evaluare.

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

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

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea acestui teren la 35,00 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$\underline{2.306 \text{ mp} \times 35,00 \text{ euro/mp} = 80.710 \text{ euro} \times 5,0953 \text{ lei/euro} = 411.250 \text{ lei.}}$$

Aceste valori nu conțin TVA și s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 17.02.2026, de 1 euro = 5,0953 lei.

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

Baia Mare

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

17.02.2026

ing. Brîndușe Vasile



## Comparabile de piață

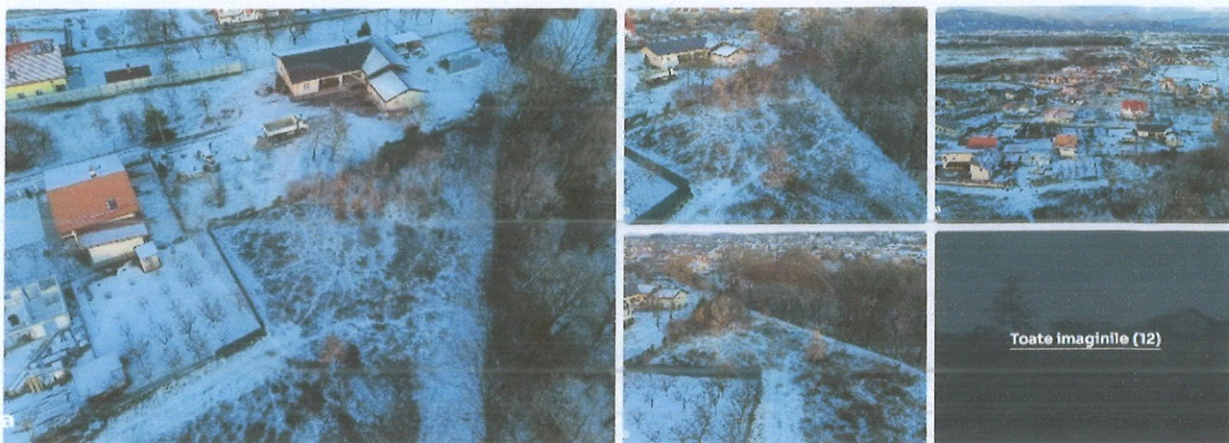
### Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-200mp-si-400m2-cota-drum-satu-nou-de-jos-strada-principala-IDFVie>

RE/MAX Terra RE/MAX TERRA >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren 1,200mp si 400m2 cota drum Satu Nou de Jos / Strada Principala

**46 000 €** 38 €/m²



**Ioan Cupcea**  
RE/MAX TERRA

Afișează numărul

### Teren de vânzare

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Suprafață utilă: | 1200 m²         |
| Tip teren:       | intravilan      |
| Localizare:      | urbana          |
| Dimensiuni:      | fără informații |
| Gard:            | fără informații |
| Tip acces:       | asfaltat        |
| Imprejurimi:     | fără informații |
| Media:           | fără informații |
| Tip vânzător:    | agenție         |



### Descriere

Va propunem spre vanzare un teren un teren in Satu Nou de Jos langa padure terenul este momentan impartit in 2 CF-uri a cate 600m2 fiecare. Parcelele se vand doar impreuna plus cota parte din CF-urile de pe drumul de acces.

Pentru mai multe detalii si vizionari va stam la dispozitie.

Consultant imobiliar IOAN CUPCEA Tel. [Contactează](#)



## Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-330mp-baia-mare-strada-dumbravei-cu-drum-de-7m-si-puz-IDGj3K>

RE/MAX Terra RE/MAX TERRA >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (7)

Teren 1,330mp Baia Mare / Strada Dumbravei cu drum de 7m si PUZ

**69 900 €** 53 €/m<sup>2</sup>



**Ioan Cupcea**

RE/MAX TERRA

0722 600 023

### Teren de vânzare

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Suprafață utilă: | 1330 m <sup>2</sup> |
| Tip teren:       | intravilan          |
| Localizare:      | urbana              |
| Dimensiuni:      | fără informații     |
| Gard:            | fără informații     |
| Tip acces:       | asfaltat            |
| Împrejurimi:     | fără informații     |
| Media:           | fără informații     |
| Tip vânzător:    | agenție             |



va propunem spre vanzare un teren in suprafata de 1,330mp situat in Baia Mare pe Strada Dumbravei cu drum de 7m si PUZ. Terenul este pretabil atat pentru constructie industriala cat si pentru rezidential. Pentru mai multe detalii sau vizionari va stau la dispozitie. CONSULTANT IMOBILIAR IOAN CUPCEA Tel. Contactează

## Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-strada-dumbravei-baia-mare-IDDGw7>

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

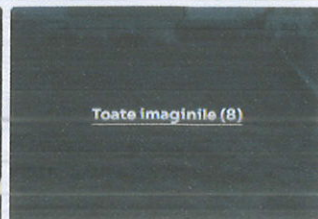


Adaugă anunț

< Înapoi

Distribuie

Salvează



Teren INTRAVILAN strada Dumbravei Baia Mare

**44 500 €** 50 €/m<sup>2</sup>



Sergiu

0757 460 971

### Teren de vânzare

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Suprafață utilă: | 889 m <sup>2</sup> |
| Tip teren:       | fără informații    |
| Localizare:      | fără informații    |
| Dimensiuni:      | fără informații    |
| Gard:            | fără informații    |
| Tip acces:       | fără informații    |
| Împrejurimi:     | fără informații    |
| Media:           | fără informații    |
| Tip vânzător:    | agenție            |

### Descriere

TEREN INTRAVILAN BAIA MARE strada Dumbravei perfect pentru orice tip de casa + curte mare  
Suprafata: 889 mp, 9 ari.

Terenul este patrat cu laturile de 29x28x29x28 m

Terenul este pretabil la demararea imediata a lucrarilor de constructie in baza unei autorizatii de constructie pentru o constructie de tip P+2.

CERTIFICAT DE URBANISM  
PUZ  
STUDIU GEOTEHNIC EFECTUAT

Terenul beneficiaza de toate utilitatile la strada principala care este la 30m de teren

Pentru alte intrebari/detalii ma puteti contacta.



### GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

| Criterii și elemente de comparații          | Proprietatea subiect                                      | Comparabila 1                                             | Comparabila 2                                  | Comparabila 3                                  |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Suprafața (mp)                              | 2.306                                                     | 1.200                                                     | 1.330                                          | 889                                            |
| Tip comparabilă                             |                                                           | ofertă vânzare                                            | ofertă vânzare                                 | ofertă vânzare                                 |
| Drepturi de proprietate transmise           | deplin                                                    | deplin                                                    | deplin                                         | deplin                                         |
| Restricții legale - coeficienți urbanistici | Interdicție de construire pana la elaborare PUZ/PUD       | nespecificat                                              | nespecificat                                   | nespecificat                                   |
| Condiții de finanțare                       | la piață                                                  | la piață                                                  | la piață                                       | la piață                                       |
| Condiții de vânzare                         | independente                                              | independente                                              | independente                                   | independente                                   |
| Condiții de piață (data ofertei/vânzării)   | februarie 2026                                            | februarie 2026                                            | februarie 2026                                 | februarie 2026                                 |
| Localizare                                  | loc. Satu Nou de Jos, com Grosi, str. Dumbravei, jud. MM  | loc. Satu Nou de Jos, com Grosi, str. Principala, jud. MM | loc. Baia Mare, str. Dumbravei, jud. MM        | loc. Baia Mare, str. Dumbravei, jud. MM        |
| Formă/raport laturi                         | dreptunghiulara 1/1,5                                     | dreptunghiulara 1/1,5                                     | dreptunghiulară 1/1,5                          | dreptunghiulară 1/1,5                          |
| Deschidere la drum/tip drum acces           | 40 ml / drum asfaltat                                     | nespecificat / drum de pamant                             | 7 ml / deschidere la drum pietruit privat      | 5 ml / deschidere la drum pietruit privat      |
| Topografie                                  | panta lina                                                | panta lina                                                | panta lina                                     | panta lina                                     |
| Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan) | da/da/da/da la cca. 300 ml de limita terenului            | da/da/da/da la cca. 300 ml de limita terenului            | da/da/da/da la cca. 300 ml de limita terenului | da/da/da/da la cca. 300 ml de limita terenului |
| Zonarea - destinația legală permisă         | subzona periferica a centrelor ansamblurilor rezidentiale | zona periferica de case de locuit                         | zona periferica de case de locuit              | zona periferica de case de locuit              |
| Cea mai bună utilizare                      | intravilan, rezidential                                   | intravilan, rezidential                                   | intravilan, rezidential                        | intravilan, rezidential                        |
| Prețul (euro/mp)                            |                                                           | € 38,00                                                   | € 53,00                                        | € 50,00                                        |




# **ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE PENTRU TEREN**

| ELEMENTE DE COMPARAȚIE                                                                    | Proprietatea<br>subiect                                  | Comparabila 1                                             | Comparabila 2                           | Comparabila 3                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Identificare proprietate                                                                  | loc. Satu Nou de Jos, com Grosi, str. Dumbravei, jud. MM | loc. Satu Nou de Jos, com Grosi, str. Principala, jud. MM | loc. Baia Mare, str. Dumbravei, jud. MM | loc. Baia Mare, str. Dumbravei, jud. MM |
| Suprafața (mp)                                                                            | 2.306                                                    | 1.200                                                     | 1.330                                   | 889                                     |
| Preț unitar/ofertă de vânzare (eur/mp)                                                    |                                                          | € 38,00                                                   | € 53,00                                 | € 50,00                                 |
| <b>TIP COMPARABILĂ</b>                                                                    |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| Tip comparabilă                                                                           |                                                          | ofertă vânzare                                            | ofertă vânzare                          | ofertă vânzare                          |
| Corecție procentuală pentru ofertă                                                        |                                                          | -10%                                                      | -10%                                    | -10%                                    |
| Corecție totală pentru ofertă                                                             |                                                          | € 3,80                                                    | € 5,30                                  | € 5,00                                  |
| Prețul de vânzare negociat (euro/mp)                                                      |                                                          | € 34,20                                                   | € 47,70                                 | € 45,00                                 |
| Marja negociere a pretului de 10% pentru toate ofertele de vânzare                        |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| <b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>                                                             |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| 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)                                                                 |                                                          | € 34,20                                                   | € 47,70                                 | € 45,00                                 |
| Corecție 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)                  |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| <b>RESTRICȚII LEGALE</b>                                                                  |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| Restricții legale - coeficienți urbanistici                                               | Interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD      | nespecificat                                              | are PUZ                                 | are PUZ                                 |
| Corecție unitară sau procentuală                                                          |                                                          | 0%                                                        | -20%                                    | -20%                                    |
| Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici                        |                                                          | € 0,00                                                    | -€ 9,54                                 | -€ 9,00                                 |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                 |                                                          | € 34,20                                                   | € 38,16                                 | € 36,00                                 |
| Corecție 0 (restricții legale ale subiectului se vor evidenția la cea mai bună utilizare) |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| <b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>                                                              |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| 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)                                                                 |                                                          | € 34,20                                                   | € 38,16                                 | € 36,00                                 |
| Corecție 0 (Condiții de finanțare - la piață - pentru subiect și pentru comparabile)      |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| <b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>                                                                |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| 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)                                                                 |                                                          | € 34,20                                                   | € 38,16                                 | € 36,00                                 |
| Corecție 0 (Condiții de vânzare - independente - pentru subiect și pentru comparabile)    |                                                          |                                                           |                                         |                                         |

| <b>CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)</b>                                                                                                                                                                  |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Condiții de piață (data ofertei/vânzării)                                                                                                                                                                         | februarie 2026                                           | februarie 2026                                            | februarie 2026                          | februarie 2026                          |
| 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)                                                                                                                                                                                         |                                                          | € 34,20                                                   | € 38,16                                 | € 36,00                                 |
| <b>Corecție 0 (data ofertei aceeași pentru subiect și comparabile)</b>                                                                                                                                            |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| <b>LOCALIZARE</b>                                                                                                                                                                                                 |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| Localizare                                                                                                                                                                                                        | loc. Satu Nou de Jos, com Grosi, str. Dumbravei, jud. MM | loc. Satu Nou de Jos, com Grosi, str. Principala, jud. MM | loc. Baia Mare, str. Dumbravei, jud. MM | loc. Baia Mare, str. Dumbravei, jud. MM |
| Corecție unitară sau procentuală                                                                                                                                                                                  |                                                          | -1%                                                       | 3%                                      | 3%                                      |
| Corecție totală pentru localizare                                                                                                                                                                                 |                                                          | -€ 0,34                                                   | € 1,14                                  | € 1,08                                  |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                                                                                                                                         |                                                          | € 33,86                                                   | € 39,30                                 | € 37,08                                 |
| Am corectat toate comparabilele C1 cu -1% pentru locație rezidențială mai bună decât subiectul, iar Comparabilele 2 și 3 cu 3% pentru locații mai puțin bune față de locația subiectului                          |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                                                                                                                                                                                      |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| Suprafață (mp)                                                                                                                                                                                                    | 2.306                                                    | 1.200                                                     | 1.330                                   | 889                                     |
| Corecție unitară sau procentuală                                                                                                                                                                                  |                                                          | 2%                                                        | 2%                                      | 3%                                      |
| Corecție totală pentru suprafață                                                                                                                                                                                  |                                                          | 0,68                                                      | -0,68                                   | -0,43                                   |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                                                                                                                                         |                                                          | 34,54                                                     | 38,62                                   | 36,65                                   |
| S-au corectat toate comparabilele cu +/- 1% pentru diferența de suprafață a câte 500 mp în plus sau în minus față de subiect în funcție de cum influențează vandabilitatea pe piață                               |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| Formă/raport laturi                                                                                                                                                                                               | dreptunghiulară 1/1,5                                    | dreptunghiulară 1/1,5                                     | dreptunghiulară 1/1,5                   | dreptunghiulară 1/1,5                   |
| Corecție unitară sau procentuală                                                                                                                                                                                  |                                                          | 0%                                                        | 0%                                      | 0%                                      |
| Corecție totală pentru formă/raport laturi                                                                                                                                                                        |                                                          | € 0,00                                                    | € 0,00                                  | € 0,00                                  |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                                                                                                                                         |                                                          | € 34,54                                                   | € 38,62                                 | € 36,65                                 |
| Nu am aplicat corecții pentru forma toate comparabilele au forma dreptunghiulară și raportul laturilor același ca subiectul                                                                                       |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| Deschidere la drum/tip drum acces                                                                                                                                                                                 | 40 ml / drum asfaltat                                    | nespecificat / drum de pământ                             | 7 ml / deschidere la drum pietruit      | 5 ml / deschidere la drum pietruit      |
| Corecție unitară sau procentuală                                                                                                                                                                                  |                                                          | 2%                                                        | 2%                                      | 3%                                      |
| Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces                                                                                                                                                        |                                                          | € 0,52                                                    | € 0,77                                  | € 1,10                                  |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                                                                                                                                         |                                                          | € 35,05                                                   | € 39,39                                 | € 37,75                                 |
| Am aplicat ajustare la comparabilele C1 și C2 pentru deschidere la un drum de pământ și la un drum pietruit iar la comparabile 3 am aplicat o ajustare de pentru deschidere de 5 ml la un drum de acces pietruit. |                                                          |                                                           |                                         |                                         |
| Topografie                                                                                                                                                                                                        | panta lină                                               | panta lină                                                | panta lină                              | panta lină                              |
| Corecție unitară sau procentuală                                                                                                                                                                                  |                                                          | 0%                                                        | 0%                                      | 0%                                      |
| Corecție totală pentru topografie (planeitate)                                                                                                                                                                    |                                                          | € 0,00                                                    | € 0,00                                  | € 0,00                                  |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                                                                                                                                         |                                                          | € 35,05                                                   | € 39,39                                 | € 37,75                                 |
| Nu s-au aplicat corecții pentru nicio comparabilă, toate sunt terenuri în pantă lină                                                                                                                              |                                                          |                                                           |                                         |                                         |

| UTILITĂȚI DISPONIBILE                                                                       |                                                           |                                                |                                                |                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)                                                 | da/da/da/da la cca. 300 ml de limita terenului            | da/da/da/da la cca. 300 ml de limita terenului | da/da/da/da la cca. 300 ml de limita terenului | da/da/da/da la cca. 300 ml de limita terenului |
| Corecție unitară sau procentuală                                                            |                                                           | 0%                                             | 0%                                             | 0%                                             |
| Corecție totală pentru utilități disponibile                                                |                                                           | € 0,00                                         | € 0,00                                         | € 0,00                                         |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                   |                                                           | € 35,05                                        | € 39,39                                        | € 37,75                                        |
| Am aplicat ajustare la comparabila C1 pentru lipsa rețelei de canalizare                    |                                                           |                                                |                                                |                                                |
| ZONAREA                                                                                     |                                                           |                                                |                                                |                                                |
| Zonarea - destinația legală permisă                                                         | subzona periferică a centrelor ansamblurilor rezidențiale | zona periferică de case de locuit              | zona periferică de case de locuit              | zona periferică de case de locuit              |
| Corecție unitară sau procentuală                                                            |                                                           | 0%                                             | 0%                                             | 0%                                             |
| Corecție totală pentru zonare                                                               |                                                           | € 0,00                                         | € 0,00                                         | € 0,00                                         |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                   |                                                           | € 35,05                                        | € 39,39                                        | € 37,75                                        |
| Am corectat toate comparabilele cu 0% zone periferice similare cu subiectul                 |                                                           |                                                |                                                |                                                |
| CEA MAI BUNĂ UTILIZARE                                                                      |                                                           |                                                |                                                |                                                |
| Cea mai bună utilizare                                                                      | intravilan, rezidențial                                   | intravilan, rezidențial                        | intravilan, rezidențial                        | intravilan, rezidențial                        |
| Corecție unitară sau procentuală                                                            |                                                           | 0%                                             | 0%                                             | 0%                                             |
| Corecție totală pentru cea mai bună utilizare                                               |                                                           | € 0,00                                         | € 0,00                                         | € 0,00                                         |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                   |                                                           | € 35,05                                        | € 39,39                                        | € 37,75                                        |
| Corecție 0% pentru toate comparabilele, aceeași cea mai bună utilizare de teren rezidențial |                                                           |                                                |                                                |                                                |
| Prețul corectat (euro/mp)                                                                   |                                                           | € 35,05                                        | € 39,39                                        | € 37,75                                        |
| Corecție totală netă                                                                        | (absolut)                                                 | € 0,85                                         | -€ 8,31                                        | -€ 7,25                                        |
|                                                                                             | (procentual)                                              | 2%                                             | -17%                                           | -16%                                           |
| Corecție totală brută                                                                       | (absolut)                                                 | € 1,54                                         | € 12,14                                        | € 11,60                                        |
|                                                                                             | (procentual)                                              | 4%                                             | 25%                                            | 26%                                            |
| Suprafața mp                                                                                | 2.306                                                     | mp                                             |                                                |                                                |
| Opinie / mp                                                                                 | 35,05                                                     | (euro/mp)                                      |                                                |                                                |
| Opinie / mp (rotunjit)                                                                      | € 35,00                                                   | (euro/mp)                                      |                                                |                                                |
| Valoare estimată EURO                                                                       | 80.710                                                    | euro                                           |                                                |                                                |
| Valoare estimată RON                                                                        | 411.250                                                   | lei                                            |                                                |                                                |
| Curs de referință BNR 1 euro =                                                              | 5,0953                                                    | lei                                            |                                                |                                                |
| Data evaluării                                                                              | 17.02.2026                                                |                                                |                                                |                                                |

Baia Mare  
17.02.2026

**EVALUATOR**  
Ing. Brîndușe Vasile  
membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM





**ANEVAR®**

**VALABIL 2026**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

Legitimația nr.

Membru Titular  
SPECIALIZAREA



**ANEVAR®**

str. Scărlătescu, nr. 7  
sector 1, cod 011158, București  
tel.: +40 21 315 65 64  
+40 21 315 65 05  
fax: +40 21 311 13 40  
e-mail: [contact@anevar.ro](mailto:contact@anevar.ro)  
[www.anevar.ro](http://www.anevar.ro)

EI - Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale; EPI - Evaluări de Bunuri Imobile; EBM - Evaluări de Bunuri Mobile; EIF - Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare; VE-EI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale; VE-EPI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Imobile; VE-EBM - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Mobile; VE-EIF - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare



# MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE  
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

## AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 6918072014 Seria 670714103313062014

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

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

Se emite următoarea

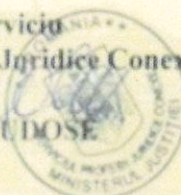
## AUTORIZAȚIE

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

Evaluări bunuri mobile economice  
Evaluarea proprietății imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu  
Serviciul Profesii Juridice Conex  
Aurelia TUDOSE



**CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 7 din 29.01.2026**

**În scopul: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul  
situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 58291-Grosi, cu suprafața de 2306 mp.**

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al **COMUNEI GROSI**, în calitate de primar.

cu domiciliul/sediul în județul **Maramures**, ~~municipiul/orașul/comuna:~~ **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal -, strada: **Mihai Viteazu, nr. 50**, bloc: -; sc -: et:-; ap: -; telefon/fax -, e-mail-, înregistrată la numărul 719 din 29.01.2026.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul **Maramures**; ~~municipiul/orașul/comuna:~~ **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal-, strada: **Dumbravei**; nr: **f.n.**; bl-sc - et. - ap.-, zona: -, identificat prin<sup>(3)</sup> ~~Plan de situație sc. 1: 500~~, **Plan de încadrare în zonă sc. 1:5.000**, CF nr. 58291-Grosi, nr. cad. 58291.

**În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia.**

**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.) Situatul terenului: **în intravilanul localității Grosi.**  
b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **proprietate privată a Comunei Grosi, conform CF nr. 58291-Grosi.**  
c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **Culuarul tehnic al magistralei TRANSGAZ. Interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.**

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- a.) Folosința actuală: **faneata.**  
b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **C6-Subzona centrelor ansamblurilor rezidențiale. Interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.**

**-utilizări admise conform PUG:** Sunt admise următoarele utilizări:

- Institutii, servicii și echipamente publice; lacasuri de cult; sedii de firme și servicii pentru firme; servicii sociale, colective și personale; activități asociative diverse; comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul; pensiuni, spații de cazare, restaurante, agenții turism; loisir și sport în spații acoperite; parcaje la sol, întreținere autovehicule mici; anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice; Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

**-utilizări admise cu condiții conform PUG:** În zonele introduse în intravilan, utilizarea terenului se va face conform P.U.Z.

**-utilizări interzise conform PUG:** Sunt interzise următoarele utilizări: orice fel de construcții și amenajări care produc poluare, prezintă risc tehnologic, cele care modifică trama stradală sau caracterul estetic a localității (dacă aceasta nu este prevăzută în PUZ – urile elaborate anterior) și cele care sunt incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitare de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor menajere; depozitarea pentru vânzare a unei mari cantități de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**3.REGIMUL TEHNIC:**

- Conform PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia, imobilul este situat în intravilanul localității Grosi și se încadrează în funcțiunea C6-Subzona centrelor ansamblurilor rezidențiale cu Interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

Caracteristicile parcelelor se vor stabili conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și conform RGU.

**Amplasarea fata de drumurile publice:** În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform organelor de specialitate al administrației publice: Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie; conducte de alimentare cu apă și canalizare, rețele termice, electrice și de telecomunicații. Lucrările autorizate în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Autorizația executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

**Regimul de aliniere:** cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 -10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele existente și de situația caracteristică din ariile adiacente.

-cladirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a drumului.

-Dacă înălțimea la cornisa este mai mare decât distanța dintre aliniament și aliniamentul de pe latura opusă a drumului, clădirea se va retrage de la aliniament cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele drumului.

-În situația amplasării clădirii la DN va fi respectată zona de protecție a drumului, conform OG. 79 /2001 de modificare a OG. 43 /1997. În intravilanul localităților rurale, distanțele între gardurile situate de o parte și cealaltă a drumului vor fi minimum 26,0 m – pentru drumuri naționale.

**Amplasare în interiorul parcelei:** Conform normelor specifice și RGU și conform PUZ cu următoarele condiții: Cladirile publice se vor amplasa în regim izolat. Cladirile vor alătura fronturi continue prin alipire la calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament.

-În cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una din limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4,0 metri. Se interzice construirea la limita parcelei dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici, caz în care se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 4,0 metri. Cladirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 5,0 metri.

**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 (alăturate de aceeași parte a străzii); 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 cladirilor din vecinătate sub aspectul însoțirii acestora.

**Accese carosabile:** conform PUZ sau PUD sau cu următoarele condiții:

Parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor pentru stingere a incendiilor. Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale realizarea unui parcaj în cooperare și concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de un 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.

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30,0 metri  
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni se consideră construibile parcelele de minim 500 mp cu un front la strada de minim 15,0 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

- Pentru orice utilizări se va ține cont de condițiile geotehnice privind înălțimile recomandabile.

- 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 cladirilor din vecinătate sub aspectul însoțirii acestora.

- Aspectul exterior al cladirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală exprimând caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurate.

-In vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile cladiri și justificări grafice, fotomontaj pentru intervenții asupra clădirilor existente.

**-Procentul de ocupare al terenului:** POT maxim = 40% cu excepția funcțiunilor publice (pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și/sau tema beneficiarului).

-CUT maxim = 0,8 mp.ADC/mp. de teren cu excepția funcțiunilor publice (pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice și/sau tema beneficiarului).

**Spații verzi:** Autorizația de Construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și spații plantate, funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei 6 din RGU.

-conform PUZ/PUD cu următoarele conditionari: Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, pastra și proteja, în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți. În cazul tăierii unui arbore se vor planta alți 5 arbori în perimetrul zonei centrale. În grădina de fatadă a echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și minim 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite spre circulațiile publice. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu gard viu.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii care favorizează stabilizarea terenului. Se recomandă separarea zonei centrale de zona rezidențială cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri înălțime dublate de gard viu.

**Împrejmuirile:** Împrejmuirile permise pentru autorizare pot fi: opace – pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; transparente, decorative sau gard viu – necesare integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici: poziția pe parcelă (în aliniament, laterale sau posterioare); funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă; caracteristicile cadrului natural și al celui construit; modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localitate.

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente și cele realizate pe limitele laterale și posterioare vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m.

**Circulații/Accese:** Circulația pietonilor și accesul auto, pe parcelă, se realizează din drumul de ocol al municipiului Baia Mare.

-Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform anexei 4 din RGU, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea fiecărui obiectiv în parte, cu respectarea normelor legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea acestora. Anexa numărul 5 la Regulamentul General de Urbanism cuprinde norme minime de asigurare a locurilor de parcare. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de un gard viu.

-În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărie:** - conform PUZ sau PUD sau cu următoarele conditionari:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilărie publice; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații; racordarea burlanelor va fi făcută pe sub trotuare, circulații pietonale pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Se va evita dispunerea antenelor TV-satelit și a cablurilor CATV în locuri vizibile din circulațiile publice.

**Echiparea cu utilități:** Zona este tranzitată de magistrala TRANSGAZ. Rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente în zona.

**În vederea construirii se va obține Avizul TRANSGAZ SA. La amplasarea construcțiilor se va ține cont de prevederile avizului.**

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: Având în vedere faptul că imobilul este situat în zona cu interdicție de construire până la elaborarea PUD sau PUZ, în vederea realizării de construcții se va elabora un Plan urbanistic zonal. Planul urbanistic zonal se va elabora și aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru: Intocmirea raportului de evaluare pentru terenul situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 55984-Grosi, cu suprafața de 3000 mp

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

#### 4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

**AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI MARAMURES, BAI A MARE, STR. IZA**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE

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

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

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

##### Alte avize/acorduri

☐ Aviz TRANSGAZ SA Medias - Sectia de exploatare a conductelor magistrale Baia Mare, str.

V. Alecsandri nr. 70.

☐ Verificare proiect - conform Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții. (Specialiști verficatori de proiecte atestați stabiliți în funcție de categoria de importanță a construcției, conform prevederilor Legii 10/1995 și a Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995 și prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 77/N/28.10.1996).

☐ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România;

##### d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

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

☐ Studiu geotehnic.

☐ Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografic 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;

#### f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa D.T.A.C.

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

PRIMAR,  
Florin - Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,  
Alina - Carmen MIHUT

L.S.



*[Handwritten signature]*

ARHITECT ȘEF  
ing. Anicuta FEHER

*[Handwritten signature]*

Achitat taxa de 18,00 lei, conform Chitanței nr. scutit de taxa din - /2026.  
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 COMUNEI,



ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

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

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

1:1000

|                     |                    |                                  |
|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafața măsurată | Adresa imobilului                |
| 58291               | 2306 mp            | intravilan, loc. Satu Nou de Jos |
| Cartea Funciară nr. | U.A.T.             | Groși                            |

107007/10.12.2025

Camelia  
Mariana  
Zugravu

cad.131023  
str. Dumbravei

393200  
UAT Baia Mare  
UAT Groși

LOT 1

cad.55984  
Comuna Groși

IF

682700

Comuna Groși

682700

39.52m

cad. 52269  
Ministerul Apărării Naționale

## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața mp | Mențiuni            |
|-------------|------------------------|--------------|---------------------|
| 1           | F                      | 2306         | Teren neîmprejmuit. |
| TOTAL       |                        | 2306         |                     |

## B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului = 2306 mp

Suprafața din act = 2306 mp

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

ARMEANU  
ALEXANDRU  
U-ANDREI

Digitally signed  
by ARMEANU  
ALEXANDRU-  
ANDREI  
Date: 2025.12.10  
13:14:49 +02'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si  
atribuirea numarului cadastral  
Semnatura si parafa

Data: 10.12.2025



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58291 Grosi

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 880  |
| Ziua       | 12   |
| Luna       | 01   |
| Anul       | 2026 |

Cod verificare  
100199295655



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramures, UAT Grosi, Loc. Satu Nou de Jos

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 58291                        | 2.306           | Teren neimprejmut.     |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                             | Referinta |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>880 / 12/01/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                             |           |
| Act Administrativ nr. Hotarare de Consiliu Local nr 29, din 29/06/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Grosi; Act Administrativ nr. Ordinul nr 6531, din 28/07/1993 emis de Prefectura Județului Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 52606, din 13/08/2021 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Ordinul nr 1362, din 03/06/2003 emis de Prefectura Județului Maramures; |                                                                                                             |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicare L 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1        |
| 1) <b>COMUNA GROSİ</b> , domeniul privat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                             |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55985/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 60224 din 28/09/2023; pozitie transcrisa din CF 55109/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 52606 din 13/08/2021;                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

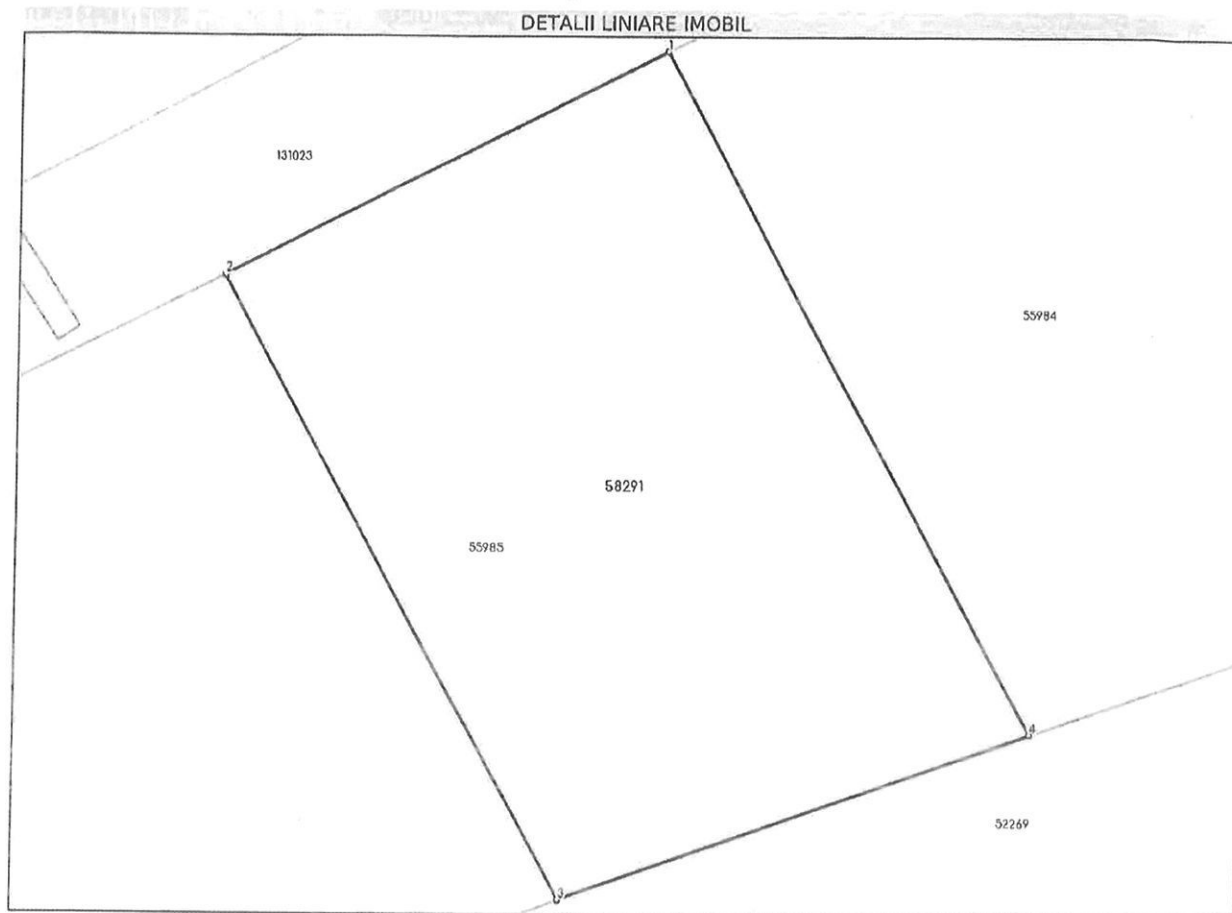
| Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referinta |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                           |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 58291        | 2.306           | Teren neîmprejmuit.    |

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



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | faneata             | DA          | 2.306          | -     | -       | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 39.081              |
| 2             | 3             | 56.543              |
| 3             | 4             | 39.522              |
| 4             | 1             | 61.497              |

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

20-01-2026

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

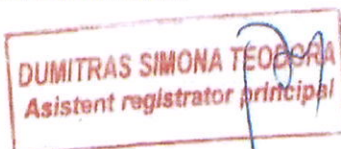
Asistent Registrator,

SIMONA TEODORA DUMITRAS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>





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

Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

|           |        |
|-----------|--------|
| Nr.cerere | 107007 |
| Ziua      | 10     |
| Luna      | 12     |
| Anul      | 2025   |

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 55985 / UAT Grosi**

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Maramures, UAT Grosi, Loc. Satu Nou de Jos

Comuna/Oraș/Municipiu: Grosi

| Nr. cadastral | Suprafața măsurată | Observații / Referințe                                      |
|---------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| 55985         | 40624              | Teren parțial împrejmuit între punctele 2-7 cu gard metalic |

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă  
scara 1:10000**



**Date referitoare la teren**

| Crt | Categoria de folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Observații / Referințe                                       |
|-----|------------------------|-------------|----------------|-------|---------|--------------------------------------------------------------|
| 1   | faneata                | DA          | 37.092         |       |         | Teren parțial împrejmuit între punctele 2-7 cu gard metalic  |
| 2   | faneata                | NU          | 3.532          |       |         | Teren parțial împrejmuit între punctele 2-7 cu gard metalic. |
|     | <b>TOTAL:</b>          |             | <b>40.624</b>  |       |         |                                                              |

**Date referitoare la construcții**

| Crt                                       | Numar | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------------------------------------------|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Imobilul nu are în componență construcții |       |                        |              |                   |                        |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 61.497              |
| 2             | 3             | 59.361              |
| 3             | 4             | 290.623             |
| 4             | 5             | 302.323             |
| 5             | 6             | 159.034             |
| 6             | 7             | 10.892              |
| 7             | 8             | 57.588              |
| 8             | 9             | 35.613              |
| 9             | 10            | 9.322               |
| 10            | 11            | 1.053               |
| 11            | 12            | 53.995              |
| 12            | 13            | 69.999              |
| 13            | 14            | 203.159             |
| 14            | 15            | 105.623             |
| 15            | 16            | 4.218               |
| 16            | 17            | 142.749             |
| 17            | 1             | 292.298             |

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

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

| Nr Crt | Numar cerere | Data cerere | Termen eliberare | Obiect cerere        |
|--------|--------------|-------------|------------------|----------------------|
| 1      | 107007       | 10.12.2025  | 15.12.2025       | Dezmembrare/Comasare |

Ca urmare a soluționării cererii nr. 107007 înregistrată la data de 10.12.2025, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

| Nr Crt | Identificator electronic | Suprafata (mp) | Adresa                               |
|--------|--------------------------|----------------|--------------------------------------|
| 1      | 58291                    | 2306           | Loc. Satu Nou de Jos, Jud. Maramures |
| 2      | 58292                    | 38318          | Loc. Satu Nou de Jos, Jud. Maramures |

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MARAMURES la data: 10-12-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**CAMELIA MARIANA ZUGRAVU**Camelia  
Mariana  
ZugravuDigitally signed by  
Camelia Mariana  
Zugravu  
Date: 2025.12.10  
16:04:13 +02:00