

RAPORT DE SPECIALITATE,
la proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a
unei parcele de teren în suprafață de 1337 mp, situat în localitatea Satu
Nou de Jos, Comuna Groși, înscrisă în CF 55540 Groși, nr. cad. 55540

Domnilor consilieri,

Terenul care face obiectul proiectului de hotărâre se află situat la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, în zona industrială, fiind situat la o distanță de cca. 4 km de municipiul Baia Mare.

Prin Hotărârea Consiliului Local Groși nr. 15 din 2013, a fost aprobat Planul Urbanistic General al comunei, proiect nr. 18 din 2009, executat de către societatea AMTER S.R.L. din Baia Mare.

Destinațiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate pentru această zonă sunt:

I3 – zonă cu unități de producție servicii și depozitare. Interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD;

Aprobarea concesiunii acestui teren se va face în scopul realizării unei investiții care se încadrează, conform PUG aprobat, în zonele urbanistice mai sus menționate și conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 145 din 24.10.2022, emis de Primarul Comunei Groși.

Daca anumiți parametri ai investiției propuse a se realiza de către concesionarul terenului, (respectiv retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, modul de ocupare a terenului) nu se încadrează în prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Planul urbanistic general al comunei, acestea vor putea fi modificate prin elaborarea unui PUD sau PUZ, pe cheltuiala investitorului, care se va supune aprobării Consiliului Local Groși.

Pentru obținerea autorizației de construire de către investitorul interesat, se va solicita un nou certificat de urbanism în scopul întocmirii documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

Imobilul beneficiază de utilitățile stradale care sunt situate la cca. 400m de limita sudică a proprietății.

Racordarea / branșarea la utilități se vor efectua de către concesionar și pe cheltuiala acestuia.

Prin urmare vă rog să analizați documentația propusă și să aprobați proiectul de hotărâre.

Întocmit,
Consilier Principal
Ing. Armeanu Alexandru-Andrei

Beneficiar:
COMUNA GROȘI

Simbol proiect:
359

**STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA
CONCESIONĂRII IMOBILULUI:
TEREN INTRAVILAN
NR.CAD. 55540, CF 55540 GROȘI
SUPRAFAȚĂ DE 1.337 mp
SITUAT ÎN LOCALITATEA SATU NOU DE JOS,
COMUNA GROȘI**

CEPRONEF ENERGO INVEST SRL

Director:

Dumitru FLORIAN



Februarie 2023

Cuprins

Capitolul I. Prezentare generală

Capitolul II. Obiectul concesiunii

Capitolul III. Motivarea concesiunii

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul I. PREZENTARE GENERALĂ

Comuna Groși are o suprafață totală de 23,5 km², limitele terenului comunei având următoarele vecinătăți:

- municipiului Baia Mare, la Nord
- orașul Baia Sprie, prin localitatea Satu Nou de Sus, la Nord-Est
- comuna Dumbrăvița, prin localitățile
 - Dumbrăvița la Est
 - Rus la Sud-Est
 - Chechiș la Sud
- comuna Săcălășeni, la Sud-Vest
- comuna Recea, prin satul Mocira, la Vest.

Teritoriul comunei Groși aparține Depresiunii Baia Mare, situată în zona de contact dintre Platforma Someșeană și Carpații Orientali.

Relieful are forme specifice regiunii de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare cu zona montană, specific zonelor de deal cu mari denivelări de teren alternate cu mici depresiuni plane. Înălțimile comunei variază în limite foarte mici, între 160-320 m.

Reședința comunei este localitatea Groși, în componența comunei intrând încă două sate: Ocoliș și Satu Nou de Jos. Față de reședința de comună, satele sunt situate la distanțe cuprinse între 5 km – Ocoliș și 4 km – Satu Nou de Jos.

Localitatea Groși, suburbană municipiului Baia Mare la o distanță de 5 km sud-est, este legată de acesta prin drumul național DN 18B Baia Mare – Cărbunar – Târgu Lăpuș.

Legătura comunei cu municipiul Baia Mare se face pe șosea prin intermediul a două drumuri: unul național, care trece prin localitatea Groși, DN 18B, respectiv drumul județean care trece prin localitatea Satu Nou de Jos, iar localitatea Ocoliș are acces pe drumul comunal pietruit până la drumul județean asfaltat ce trece prin Satu Nou de Jos. Distanța față de Baia Mare este de 5 km pentru localitățile Groși și Satu Nou de Jos și 10 km pentru Ocoliș.

Comuna Groși, formată din satele Groși (reședința), Ocoliș și Satu Nou de Jos, are un număr de 2857 locuitori (conform RPL 2011), din care 1379 bărbați și 1478 femei. Pe grupe de vârstă, populația comunei prezintă valorile maxime în intervalul 30 - 44 de ani.

Comuna Groși face parte din Sistemul Urban Baia Mare - SUBM.

Viziunea de dezvoltare a SUBM se formulează pe oportunitățile pe care integrarea României în Uniunea Europeană le creează pentru valorificarea potențialului local.

Elementele viziunii de dezvoltare a SUBM sunt:

- Un teritoriu competitiv economic, dominat de activități productive nepoluante (zone de transfer și parcuri tehnologice) și turism;
- Un loc de viață confortabil, într-un mediu curat, accesibil serviciilor și utilităților publice;

- O destinație atractivă în peisajul multicultural european prin variate moduri de expresie: limbă, muzică/port popular, arhitectură, gastronomie.

Obiectivele strategice/specifice ale Comunei Groși, în cadrul SUBM sunt:

- Creșterea atractivității comunei în vederea realizării unor investiții în economia locală, a promovării potențialului turistic, acces al producătorilor la piețele de desfacere, acces al locuitorilor către unități medicale.
- Creșterea calității vieții, a nivelului de trai al populației.
- Creșterea gradului de instrucție, de educație civică, de informare, de formare a unei culturi comunitare și de îmbunătățire a stării generale de sănătate a populației.
- Crearea unor condiții populației locale pentru agrement și petrecerea timpului liber, care să contribuie astfel la creșterea calității vieții.
- Dezvoltarea mediului de afaceri, crearea de locuri de muncă și a premizelor pentru dezvoltare durabilă a comunei Groși.
- Creșterea capacității comunitare pentru susținerea procesului de dezvoltare locală. Creșterea calității mediului ambiant.

Capitolul II. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul destinat concesionării se identifică prin număr cadastral 55540, CF 55540 Groși, cu o suprafață de 1.337 mp, fiind proprietate privată a Comunei Groși.

Terenul are categoria de folosință fâneată și este situat în intravilanul localității Satu Nou de Jos, Comuna Groși.



Fig. 1. Localizarea terenului destinat concesionării

Pentru elaborarea Studiului de oportunitate și a Raportului de evaluare în vederea concesionării/vânzării terenului s-a emis Certificatul de urbanism nr. 145 din 24.10.2022.

Regimul juridic al terenului:

- prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie regim special asupra imobilului:
 - zonă de protecție față de construcții și culoarul tehnic LEA 110 kV;
 - zonă de protecție a drumului expres propus;
 - zonă de protecție sanitară față de platforme depozitare deșeuri menajere.

Regimul economic:

- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: Zona I 3. - zonă cu unități de producție, servicii și depozitare. Interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ.

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

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

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

Regimul tehnic:

Conform PUG aprobat prin HCL Groși nr. 15/2013, terenul se încadrează în zona I 3. - zonă producție, depozitare și servicii cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări:

- Amplasarea față de drumurile publice: realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații se face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

- Amplasarea față de aliniament: se va respecta zona de protecție a drumurilor și aliniamentul construcțiilor existente în zonă. Parcarea autovehiculelor este admisă de regulă în zonele special amenajate în afara benzilor de circulație și a trotuarelor.

- Amplasarea în interiorul parcelei: în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte UTR decât I se interzice amplasarea clădirii pe limita parcelei. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 m față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei. Nu se admite amplasarea pe fațadele spre alte UTR a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul mai înalt de 1,9 m de la nivelul solului. În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță de jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 m.

- Circulații/accese: circulația și accesul în zonă se realizează din drumul public. Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, cu lățime de min. 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele. Accesele în parcele din drumurile publice vor fi rezolvate astfel încât să nu afecteze circulația rutieră pe aceste drumuri. Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație,

încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor, cu condiția înconjurării acestora cu gard viu.

- Aspectul exterior al construcțiilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; conformarea, volumetria și aspectul exterior nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și/sau să deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

- Indicatori urbanistici: POT = max. 50%, CUT = max. 4,5 mp Acd/mp teren.

- Regimul de înălțime: max. P+2E.

- Împrejmuirile: împrejmuirile laterale se vor realiza pe limita cadastrală a parcelei; porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament, maxim 30% va fi rezervat parcajelor iar min. 40% va fi plantat cu arbori; împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de max. 2,20 m dublate de gard viu, pentru protecție suplimentară se poate dubla la interior cu alt gard transparent la 4,0 m distanță, între cele două garduri de 2,20 m fiind plantați arbori și arbuști.

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

- Echiparea cu utilități: zona este tranzitată de LEA 110 kV (motiv pentru care se va solicita avizul Electrica SA în scopul obținerii autorizației de construire), rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu gaz metan aflându-se în zona drumului național DN 182B.

Având în vedere faptul că imobilul este situat în zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUD sau PUZ, în vederea parcelării și realizării de construcții se va elabora Plan Urbanistic Zonal. Acesta se va elabora și aviza conform prevederilor Legii 350/2001, având la bază avizul de oportunitate emis de Direcția urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Județean Maramureș.

Capitolul III. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

1. Motivația pentru componenta legislativă:

Concesionarea bunurilor proprietate publică are la baza **OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ**, coroborat cu prevederile a minim următoarelor acte:

- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu toate modificările ulterioare;

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu toate modificările ulterioare.

Modul de realizare a concesiunilor este stipulat în SECȚIUNEA a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică, din Codul administrativ.

2. Motivația pentru componenta economică:

- administrare mai bună și eficientă a domeniului privat al comunei Groși;
- exploatarea la cote superioare a unor terenuri cu potențial de dezvoltare;
- diversificarea economiei locale;
- creșterea nivelului de trai în zonă.

3. Motivația pentru componenta financiară:

Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin:

- încasarea redevenței în urma concesiunii terenului (lunar sau în 3-4 rate anuale);
- impozit pe teren, respectiv impozit pe construcții,
- taxe de urbanism pentru autorizarea construcțiilor,
- alte taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

4. Motivația pentru componenta socială:

- pentru realizarea investițiilor propuse se vor utiliza resurse locale: firme de construcții, materiale și locuri de muncă pentru personalul din zonă;
- pe perioada de exploatare a investiției se va utiliza cu preponderență forța de muncă locală;
- prin realizarea investiției se va crea un climat cu impact pozitiv și condiții economice avantajoase asupra comunității.

5. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, în baza contractului de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea către viitorul concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului, a aerului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcțiilor executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

Capitolul IV. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței autoritățile administrației publice locale vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

În varianta de calcul a redevenței propuse, se vor respecta prevederile art.17 din Legea 50/1991, care prevede „*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*”.

Astfel, nivelul minim al redevenței este stabilit în baza raportului de evaluare al terenului, prin care s-a stabilit valoarea specifică a acestuia la **8,70 EUR/mp** (la cursul de 4,9199 lei/EUR), respectiv **11.632 EUR** (57.230 lei).

Redevența minimă anuală calculată astfel este de **465 EUR** (2.289 lei).

În vederea determinării oportunității concesionării terenului, s-au luat în considerare premisele unei potențiale vânzări a acestuia, ca variantă alternativă, cu plata în 49 ani (perioada pe care se dorește concesionarea terenului).

Pornind de la valoarea terenului, stabilită prin raportul de evaluare, **11.632 EUR** (57.230 lei), respectiv perioada de plată, de 49 ani, perioada pentru care s-a stabilit o dobândă anuală calculată în funcție dobânda de referință la facilitatea de depozit BNR (2,11% - medie ponderată a dobânzilor de referință comunicate de BNR, pentru perioada ianuarie 2021-decembrie 2022).

Din calcul reiese un câștig total în valoare de 20.728 EUR (101.982 lei), pe întreaga perioadă (49 ani), respectiv un câștig anual mediu de 423 EUR (2.081 lei).

Concluzia acestor calcule este că metoda concesionării este mai avantajoasă pentru Comuna Groși, pentru o valoare anuală de peste 423 EUR a concesiunii.

Capitolul V. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura utilizată pentru acordarea concesiunii este **Licitație publică deschisă** prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu legislația în vigoare și a prevederilor stabilite prin Caietul de Sarcini.

S-a optat pentru procedura licitației pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați.

Modalitatea de acordare a concesiunii se va face cu respectarea prevederilor legale.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- *transparența* - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- *proporționalitatea* - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Capitolul VI. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Concesionarea terenului situat în intravilanul localității Groși, cu dreptul de proprietate aparținând domeniului privat al comunei, se va face pe perioada de existență a construcțiilor ce urmează a se executa, dar nu mai mult de 49 ani.

Capitolul VII. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire de către Consiliul Local - termen estimat: luna n

Publicarea anunțului pentru licitație - termen estimat: luna n + 1

Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor și ofertare - termen estimat: luna n + 1

Încheierea contractului de concesiune în cazul atribuirii la prima ședință de licitație - termen estimat: luna n + 2.

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

1. licitație – procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;
2. negocierea directă – procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE maxim 3 luni, de la data aprobării prin hotărâre a DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE.

DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTITIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII: Concesionarul este obligat ca în primul an să realizeze investiții prin dezvoltarea și amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii și în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se preconizează un termen posibil de cca. 3-4 ani pentru finalizarea lucrărilor de execuție a investiției.

Întocmit

Ing. Cudrici Laura



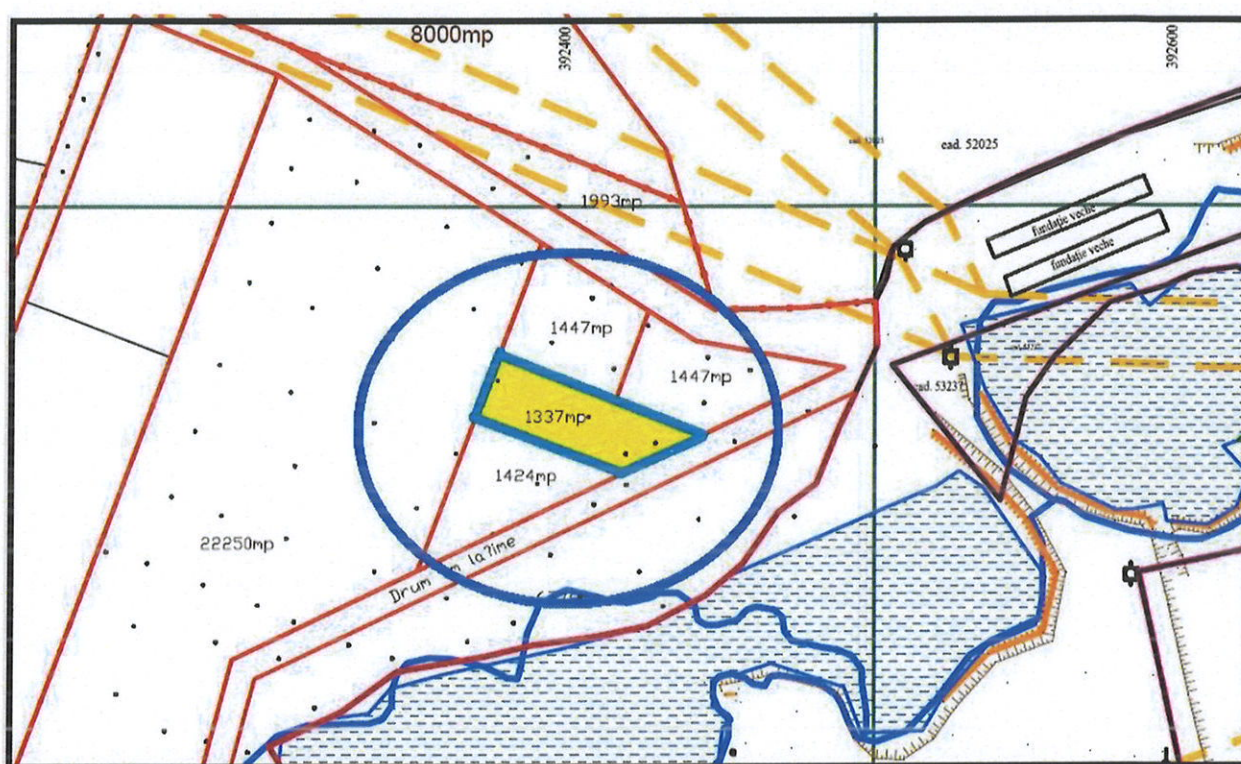
Ec. Mureșan Melinda



SC IMOBILIARE BRÎNDUȘ SRL
STR. GĂRII NR 1/4, BAI A MARE
JUD. MARAMUREȘ
J24/1315/2004 CUI 16726582
Nr. 125/19.12.2022

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.337 MP SITUAT ÎN LOC. SATU NOU DE JOS, (COM. GROȘI), JUD. MARAMUREȘ

Terenul este înscris în CF 55540, cu nr. cadastral 55540 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 1.337 mp, având categoria de folosință fâneată intabulat cu titlu de drept aplicare a art. 33 și 44 din Legea 18/1991 sub rangul încheierii nr. 13537-47 din 12.06.2003 în baza ordinului nr. 1362 emis de Prefectura județului Maramureș și a schitei nr. 1612 din 2003, dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, domeniu privat în administrarea Consiliului local Groși.

DECEMBRIE 2022



CUPRINS

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



CAP 1 INFORMAȚII DESPRE EVALUATOR

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

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

CAP 2. CONCLUZII

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

$$\underline{V = 8,70 \text{ euro/mp}}$$

adică o valoare totală pentru suprafața de 1.337 mp de:

$$\underline{11.632 \text{ euro}} \text{ echivalentul a } \underline{57.230 \text{ lei}}$$

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 19.12.2022, de: 1 euro = 4,9199 lei.

Aceste valori nu conțin TVA.

Prin Certificatul de urbanism nr. 145/24.10.2022, eliberat de Primăria Comunei Groși, înregistrat sub nr. 7626/24.10.2022 pentru terenul intravilan în suprafață de 1.337 mp înscris în 55540 Groși teren intravilan, categoria de folosința fâneată, se certifică că:

1. REGIM JURIDIC

- a.) Situatia terenului : în intravilanul localității Satu Nou de Jos.
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a Comunei Groși;

Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: Zona de protecție fata de construcții și culoarul tehnic LEA 110 KV; Zona de protecție a drumului expres propus; Zona de protecție sanitară fata de platforme depozitare deseuri menajere



2. REGIMUL ECONOMIC:

- a) Folosința actuală: **fâneată conform CF 55538 - Grosi.**
- b) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **Zona I 3.– zona cu unități de producție, servicii și depozitare. Interdicție de construire pana la elaborare PUD/PUZ.**

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

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

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

3. REGIMULUI TEHNIC

Conform PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013 terenul se încadrează în zona I.3. Zona producție, depozitare și servicii, cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări:

Amplasarea fata de drumurile publice: Realizarea în zona drumului public al oricarei construcții sau instalații se face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Amplasare față de aliniament: Se va respecta zona de protecție a drumurilor, conform OG.79/2001 de modificare a OG. 43 /1997. Se va respecta aliniamentul construcțiilor existente în zona. **Parcarea** autovehiculelor este admisă de regulă în zonele special amenajate în afara benzilor de circulație și a trotuarelor; nu este admisă oprirea și parcarea pe benzile de circulație ale drumurilor naționale și județene;

Amplasarea în interiorul parcelei: În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte UTR decît I se interzice amplasarea clădirii pe limita parcelei. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri fata de limitele laterale și cea posterioară a parcelei.;

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

Inspekția proprietății a fost efectuată în teren de către subsemnatul fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate, starea tehnică, nivelul de execuție, localizarea amplasamentului în zonă, vecinătăți, piața imobiliară locală, analizată prin culegerea de date și informații privind tranzacțiile recente cu proprietăți similare, interviuarea unor proprietari și agenți imobiliari ce activează în zonă.

- analizele, opiniile și procedurile aplicate sunt în conformitate cu standardele și metodologia de evaluare ANEVAR general acceptată;
- caracterul lucrări este de raport de evaluare extrajudiciar;
- raportul este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat;
- nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el;
- se specifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minima sau maxime, solicitare venită din partea Clientului sau unei altei persoane care are un interes în acest sens;
- remunerarea evaluatorului pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori de natură a favoriza Clientul;
- 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

19.12.2022

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren în suprafață totală de 1.337 mp, situat la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș, pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos, cu o deschidere pe latura estică de cca. 30 ml la un drum de pământ neamenajat de pe care se poate ajunge la drumul județean Baia M-Satu Nou de Jos pe un drum asfaltat și pietruit sau pe unul de pământ drum neamenajat la aceasta data.

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

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

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

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

Valoarea estimată în prezentul raport are la baza informații privind nivelul prețurilor înregistrate în lunile *noiembrie - decembrie (până la data curentă) 2022*, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

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

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 19.12.2022.

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 28.11.2022.

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

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

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

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

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

- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vânduta daca nu se specifica altfel;
- ⇒ proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini ;
- ⇒ se presupune o stăpânire responsabila și o administrare competenta a proprietății;
- ⇒ se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător înafara cazurilor când neconcordantele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;

-
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
 - ⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe/sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, materiale ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este în drept să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
 - ⇒ Suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- ◆ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța 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

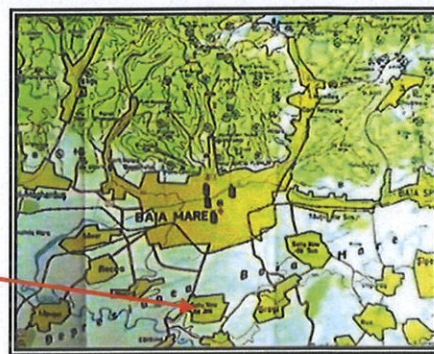
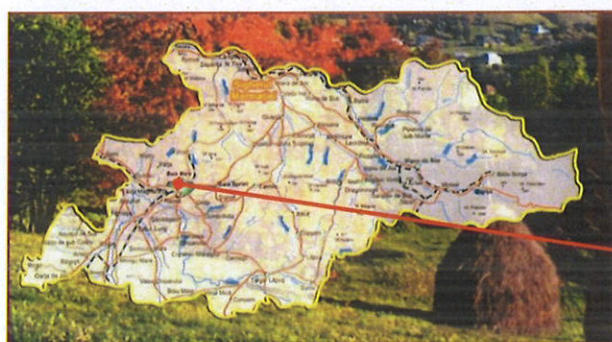
Comuna Groși este situată în județul Maramureș, la 5 km sud de municipiul Baia Mare, având 3 sate componente: Groși, Ocoliș și Satu Nou de Jos, așezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare și zona muntoasă.

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

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

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

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



Un factor important care a influențat dezvoltarea acestei localități este așezarea ei la o distanță relativ mică față de orașul Baia Mare, existența terenurilor libere pentru construcții civile, precum și utilizarea acestora cu toate facilitățile necesare unei vieți civilizate sau desfășurării unor activități comerciale cu costuri mai mici decât în municipiul Baia Mare. Până în anul 2008 s-au consemnat realizarea mai multor investiții, a unor capacități de producție și spații comerciale dar acestea s-au redus odată cu intrarea în perioada de criză. În prezent economia acestei localități este în revenire, ca urmare a revigorării activității în sectorul de producție și a celor de deservire a acestei activități. Pe zi ce trece se consemnează o revenire atât a capacităților de producție și depozitare, cât și a spațiilor comerciale care denotă o relativă creștere a puterii economice a localității.

4.2. Analiza pieței imobiliare specifice

4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri și construcții industriale

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Piața terenurilor industriale

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

În funcție locație de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile industriale din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 5 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) și 35 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Satu Nou de Jos, Recea, Săsar, Tăuții Măgherauș).

4.2.4 Analiza cererii

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

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

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

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

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

4.2.5 Analiza ofertei competitive

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

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

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

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

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

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

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată în prezent se constată un echilibru relativ pe piața imobiliară.

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

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

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

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

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

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspecția în teren

Proprietate evaluată în natură teren în suprafață totală de 1.337 mp este situată la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș, pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos.

Terenul are o deschidere pe latura estică de cca. 30 ml la un drum de pământ neamenajat de pe care se poate ajunge la drumul județean Baia Mare-Satu Nou de Jos pe un drum asfaltat și pietruit sau pe unul de pământ drum neamenajat la aceasta dată.

Prin **Certificatul de urbanism nr. 145/24.10.2022**, eliberat de Primăria Comunei Groși, înregistrat sub nr. 7626/24.10.2022 **pentru terenul intravilan în suprafață de 1.337 mp înscris în CF 55540 Groși teren intravilan, categoria de folosință fâneată, se certifică că:**

1. REGIM JURIDIC

- a.) Situatia terenului : în intravilanul localității Satu Nou de Jos.
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a Comunei Groși;

Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: Zona de protecție fata de construcții și culoarul tehnic LEA 110 KV; Zona de protecție a drumului expres propus; Zona de protecție sanitară fata de platforme depozitare deșeuri menajere.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- c) Folosința actuală: **fâneță conform CF 55540 - Grosi.**
d) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **Zona I 3.– zona cu unități de producție, servicii și depozitare. Interdicție de construire pana la elaborare PUD/PUZ.**

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

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

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

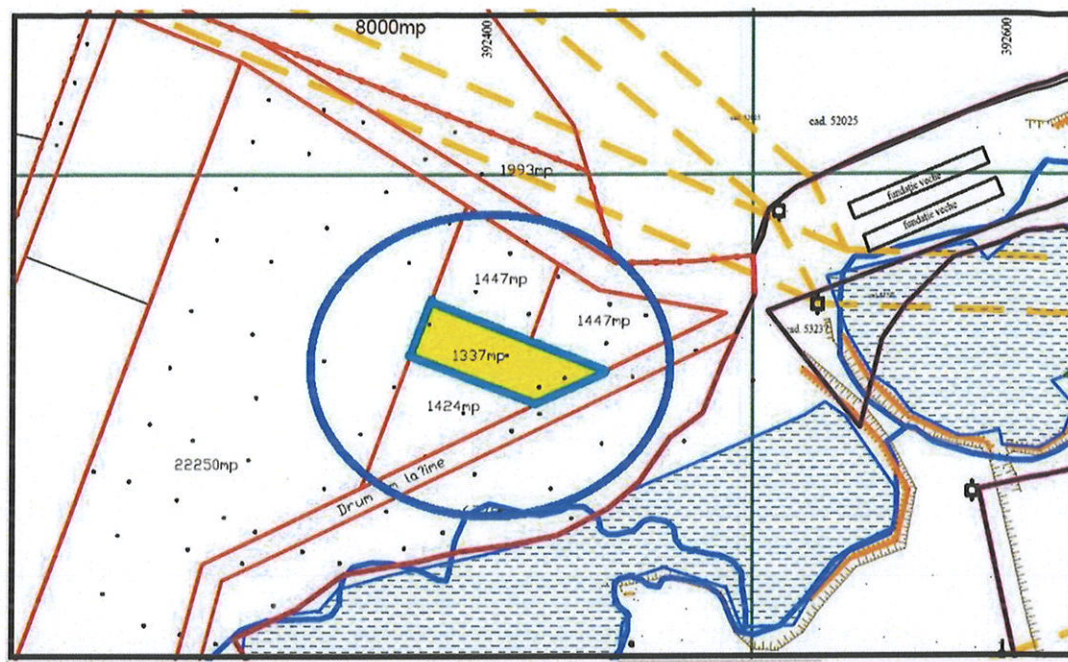
3. REGIMULUI TEHNIC

Conform PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013 terenul se încadrează în zona I.3. Zona producție, depozitare și servicii, cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări:

Amplasarea fata de drumurile publice: Realizarea în zona drumului public al oricărei construcții sau instalații se face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Amplasare față de aliniament: Se va respecta zona de protecție a drumurilor, conform OG.79/2001 de modificare a OG. 43 /1997. Se va respecta aliniamentul construcțiilor existente în zona. Parcarea autovehiculelor este admisă de regulă în zonele special amenajate în afara benzilor de circulație și a trotuarelor; nu este admisă oprirea și parcarea pe benzile de circulație ale drumurilor naționale și județene;

Amplasarea în interiorul parcelei: În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte UTR decât I se interzice amplasarea clădirii pe limita parcelei. -Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri fata de limitele laterale și cea posterioară a parcelei.; Date ale REGIMULUI TEHNIC, precum și alte informații se pot culege din Certificatul de urbanism anexat prezentului Raport de evaluare



Forma terenului este dreptunghiulară cu laturile și mari și mici inegale cu un raport al laturilor de cca. 1/3 În prezent terenul subiect este un teren fâneață cu multă vegetație crescută necontrolat pe acesta;

Accesul la teren se poate face pe latura estică pe o deschidere de cca. 30 ml la un drum de pământ neamenajat de pe care se poate ajunge la drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos pe un drum asfaltat și pietruit sau pe unul de pământ drum neamenajat la aceasta data.

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

Terenul este situat (latura nordică a terenului) la o distanță relativ mică de cca. 250 ml de rampa de gunoi a municipiului Baia Mare, fapt ce influențează în sens negativ valoarea acestuia și limitează utilizarea acestuia conform celor înscrise în Certificatul de urbanism nr. 145/24.10.2022, eliberat de Primăria Comunei Groși, înregistrat sub nr. 7626/24.10.2022.

5.1.1 Analiza vecinătăților

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este o zonă preponderent industrială cu construcții pentru producție, depozitare și servicii (SC ITALSOFA SA, Service auto, Depozit de materiale de construcții, toate situate la ieșirea din municipiul Baia Mare),

prestări servicii - Târg auto situat la intrare în localitatea Satu Nou de Jos și terenuri libere încă neamenajate.

5.1.1.2 Considerații legislative

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

5.1.1.3 Amplasament

Proprietate evaluata în natură teren în suprafață de 1.337 mp este situată la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos cu o deschidere de cca. 30 ml la un drum de pământ neamenajat de pe care se poate ajunge la drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos pe un drum asfaltat și pietruit sau pe unul de pământ drum neamenajat la aceasta data.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridica

Beneficiarul lucrării a prezentat un extras de carte funciara din care reiese că imobilul este înscris în CF 55540, cu nr. cadastral 55540 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 1.337 mp, având categoria de folosință fânează intabulat cu titlu de drept aplicare a art. 33 și 44 din Legea 18/1991 sub rangul încheierii nr. 13537-47 din 12.06.2003 în baza ordinului nr. 1362 emis de Prefectura județului Maramureș și a schiței nr. 1612 din 2003, dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, domeniu privat în administrarea Consiliului local Groși.

Proprietatea se consideră liberă de sarcini în scopul evaluării.

5.2.1.1 Granițe și vecini

Terenul evaluat este încadrat pe trei laturi de terenuri proprietăți private, iar pe latura estică de drum de pământ neamenajate de pe care se poate ajunge la drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 55540, cu nr. cadastral 55540 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 1.337 mp, având categoria de folosință fânează intabulat cu titlu de drept aplicare a art. 33 și 44 din Legea 18/1991 sub rangul

încheierii nr. 13537-47 din 12.06.2003 în baza ordinului nr. 1362 emis de Prefectura județului Maramureș și a schiței nr. 1612 din 2003, dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, domeniu privat în administrarea Consiliului local Groși

5.2.2 Utilități

Pentru terenul evaluat, la acest moment, toate utilitățile necesare unei funcționări al acestui imobil ca un imobil independent sunt asigurate de la rețele stradale situate la cca. 400 ml de limita nordică a proprietății

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

Având în vedere amplasarea în zonă a terenului se estimează ca cea mai bună utilizare pentru terenul în suprafață de 1.337 mp este cea de teren industrial, utilizare limitată prin prevederile documentațiilor de urbanism având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: Zona I 3.– zona cu unități de producție, servicii și depozitare. Interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ.

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

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

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

Argumentez această alegere având în vedere tipul proprietăților din vecinătatea acestui teren precum și previziunile unei dezvoltări ulterioare a zonei prevăzute în documentațiile de urbanism și înscrise în Certificatul de urbanism nr. 145/24.10.2022, eliberat de Primăria Comunei Groși, înregistrat sub nr. 7626/24.10.2022.

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparațiilor de piață

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

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

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

Corecțiile obținute prin analiza comparativa sunt aplicate 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.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt: agențiile imobiliare colaboratoare, instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții și în cea mai mare parte, site-urile de profil de la data evaluării.

Determinarea valorii de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru terenul în suprafață de 1.337 mp situat în intravilanul localității Satu

Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș este prezentată în detaliu în anexa la prezentul raport de evaluare.

Analiza proprietății de evaluat comparativ cu cele tranzacționate până la data evaluării a dus la concluzia că valoarea acestei proprietăți evaluate este influențată de următoarele aspecte:

- amplasarea într-o zonă cu mai multe proprietăți industriale private;
- accesul la DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos pe latura estică unde are o deschidere de cca. 30 ml la un drum de pământ neamenajat de pe care se poate ajunge la drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos pe un drum asfaltat și pietruit sau pe unul de pământ drum neamenajat.
- utilizare limitată conform destinației stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate.

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea terenului la 8,70 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$1.337 \text{ mp} \times 8,70 \text{ euro/mp} = 11.632 \text{ euro} \times 4,9199 \text{ lei/euro} = 57.230 \text{ lei}$$

Această valoare este susținută și de anunțurile de la mica publicitate din presa locală, precum și de datele culese de evaluator de la Agențiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea și cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Fotografii ale terenului subiect



Vedere teren de pe latura estică



Vedere teren de pe latura nordică



Vedere teren de pe latura sudică



Vedere drum acces la teren de pe latura estică



Vedere drum acces la teren de pe latura estică

Comparabile teren

Comparabila 1

<https://www.ellite-realestate.ro/teren-de-vanzare-baia-mare-769.html>

Teren intravilan-industrial, Zona Metro DE VANZARE

, Baia Mare

ID Oferta: 770, Actualizat la: 20.9.2022

Pret Vanzare: EUR 36,000



Sonia Ratiu

Real Estate Agent

☎ 0746591945

✉ sonia@ellite-realestate.ro

🔗 [Vezi ofertele agentului](#)

Contacteaza agentul

Nume

Telefon

E-mail

Sunt interesat de oferta cu ID: 770

Cod securitate

TRIMITE

Descriere teren

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

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

Utilitatile in apropiere.

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

Pret: 36.000euro

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

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

Va asteptam cu drag!

ID intern: 770.

Caracteristici teren

✓ Zona:

✓ Fronturi: 1

✓ Pretabil: Hala / Depozit

✓ Suprafata: 2600 mp

✓ Localizare: Intravilan

✓ Reper:

✓ Deschidere: 44 ml

Caracteristici teren

✓ Zona:
✓ Fronturi: 1
✓ Pretabil: Hala / Depozit

✓ Suprafata: 2600 mp
✓ Localizare: Intravilan

✓ Reper:
✓ Deschidere: 44 ml

Caracteristici generale teren

Alte Caracteristici Teren: Oportunitate de investitie Teren Pretabil: Hala / Depozit

Vecinatati Spatii: Zona comerciala Supermarket
Benzinarie Spatii industriale Terenuri

Comparabila 2

<https://www.imobiter.ro/oferta-agentie/teren-industrial/>

← → ↻ imobiter.ro/oferta-agentie/teren-industrial/     

 Aplicatii  imobiliarealin@yahoo...  WhatsApp  Agentie Login  Agentia

☎ 0742-056420 ✉ imobiter@yahoo.com   Articole 0

ACASĂ OFERTĂ AGENȚIE  DESPRE NOI CONTACT

Prima pagină / Uncategorized / Teren industrial

Teren industrial!
1.100 €
Agent: Lucaci Cătălin
Email agent: imobiter@yahoo.com
SKU: 1148 Categorie: Uncategorized
Telefon 0729151097

Caută în anunțuri

Categorii de oferte
Uncategorized (39)

Produse vizualizate recent

Parcele- sat 
Sasar!
3.100 €

ACASĂ OFERTĂ AGENȚIE



DESPRE NOI



Descriere

Recenzii (0)

Descriere

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

Comparabila 3

<https://lajumate.ro/zona-metro-teren-pt-construcții-industriale-8000mp-7399016.html>

The screenshot shows the lajumate.ro website interface. On the left is a sidebar with a list of locations: Baia Mare, Tautii Magheraus, Remetea Chioarului, Seini, Baia Sprie, Satulung, Borsa, and Budesti. Below this is a newsletter sign-up section with the text 'Stai la curent cu cele mai noi oferte!' and 'Abonează-te la newsletter', followed by an email input field and an 'ABONARE' button. The main content area displays a listing for 'Baia Mare, Maramures' with a price of '1800 EUR' and a date 'Acum o lună'. A large photo of a wooded area is shown. On the right, there is a user profile for 'Iura Eugenia COMPANIE' with a phone number '0749140254' and buttons for 'TRIMITE MESAJ' and 'SALVEAZĂ ANUNȚUL'. A small photo of a house is also visible.

This block contains two photographs and a map. The left photograph shows a dirt road winding through a wooded area. The right photograph shows a gravel area with a forest in the background. To the right of the photographs is a text description: 'Independenței, zona Metro- Toyota, vand 77 ari teren, 29m. deschidere la drumul de acces, pentru construcții industriale, hale, parcuri..., nu este la stada principala, 1800 euro/ar.Tel: 0749 140 254'. Below the text is a button that says 'RAPORTEAZĂ ANUNȚUL'. At the bottom right is a map titled 'Localizare anunț' showing the property location with a red pin.

Comparabila 4

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

130 000 €

10 000 m²

Maramures (judet), Baia Mare

Salveaza la Favorite

Contact

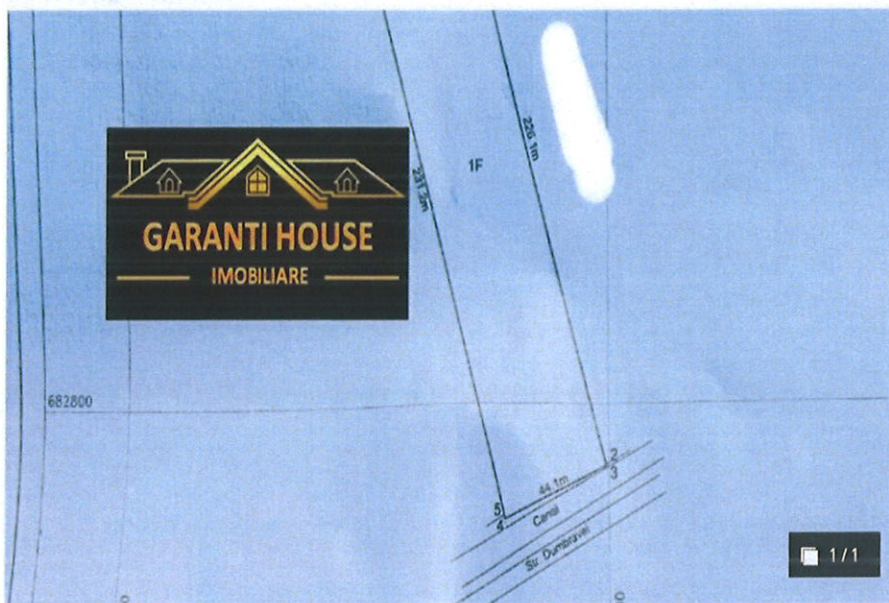
Dumbravei, teren in suprafata de 10 000 mp, 1300€/ar negociabil

Vrei un credit ipotecar?

130 000 €

13 €/m²

Maramures (judet), Baia Mare



AGENTIE



GARANTI HOUSE IMOBILIARE
0756 453 393

Numele tau *

imobiliarealin@yahoo.com

Numarul tau de telefon *

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

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

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 10 000 m²

Tip proprietate: teren agricol

Inclinatie: plat

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

Descriere anunt

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

Terenul beneficiaza de urmatoarele facilitati:

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

GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	1.337	2.600	17.700	7.700
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Zona de protecție fata de construcții și culoarul tehnic LEA 110 KV; Zona de protecție a drumului expres propus; Zona de protecție sanitară fata de platforme depozitare deșeuri menajere. Interdicție de construire pana la elaborare PUD/PUZ.	necesita PUZ	necesita PUZ	necesita PUZ
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	decembrie 2022	decembrie 2022	decembrie 2022	decembrie 2022
Localizare	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială Metro, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro langa ATP Exodus, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro, jud. MM
Formă/raport laturi	dreptunghiulara, 1/3 (cu laturi inegale)	dreptunghiulara, raport laturi 1/1,5	nespecificata	dreptunghiulara 1/9 (laturi regulate)
Deschidere la drum/tip drum acces	30 ml / drum de pamant neamenajat cu ieșire în DJ 182B Baia M - Satu Nou de Jos pe două variante	44 ml / drum pietruit	nespecificata / drum pietruit	29 ml / drum pietruit
Topografie	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/da/da, la cca. 400 ml de limita nordică a proprietății	nu/nu/nu/nu, in apropiere	da/nu/nu/nu, in apropiere	nu/nu/nu/nu, in apropiere
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren extravilan (intravilan in PUG)
Cea mai bună utilizare	Conform CU: teren industrial cu unități de producție, servicii și depozitare cu restricții și limitari in utilizare .	teren situat in zona industrială pt. productie, servicii, depozitare	teren situat in zona industrială pt. productie, servicii, depozitare	teren situat in zona industrială pt. productie, servicii, depozitare
Prețul (euro/mp)		€ 13,85	€ 11,00	€ 18,00

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială Metro, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro langa ATP Exodus, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro, jud. MM
Suprafața (mp)	1.337	2.600	17.700	7.700
Preț unitar/ofertă de vanzare (eur/mp)		€ 13,85	€ 11,00	€ 18,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-15%	-15%	-15%
Corecți totală pentru ofertă		€ 2,08	€ 1,65	€ 2,70
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 11,77	€ 9,35	€ 15,30
Marja de negociere a pretului este de 15% pentru toate ofertele de vanzare la terenuri				
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 11,77	€ 9,35	€ 15,30
Corecție 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Zona de protecție fata de construcții și culoarul tehnic LEA 110 KV; Zona de protecție a drumului expres propus; Zona de protecție sanitară fata de platforme depozitare deșeuri menajere. Interdicție de construire pana la elaborare PUD/PUZ.	necesita PUZ	necesita PUZ	necesita PUZ
Corecție unitară sau procentuală		3%	3%	3%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,35	€ 0,28	€ 0,46
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,13	€ 9,63	€ 15,76
S-au corectat toate comparabilele + 3% pentru ca necesita PUZ				
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,13	€ 9,63	€ 15,76
Corecție 0 (Condiții de finanțare - la piața - pentru subiect și pentru toate comparabilele)				
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,13	€ 9,63	€ 15,76
Corecție 0 (Condiții de vânzare - independente - pentru subiect și pentru comparabile)				

CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	decembrie 2022	decembrie 2022	decembrie 2022	decembrie 2022
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,13	€ 9,63	€ 15,76
Corecție 0 (aceeași perioada de tranzacționare și ofertare și pentru subiect și pentru comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială Metro, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro langa ATP Exodus, jud. MM	Loc. Baia Mare, zona Metro, jud. MM
Corecție unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%
Corecție totală pentru localizare		-€ 1,82	-€ 1,44	-€ 2,36
Prețul corectat (euro/mp)		€ 10,31	€ 8,19	€ 13,40
S-a corectat prețul tuturor comparabilelor cu -15% pentru ca locația acestor comparabile este mai bună decât a subiectului				
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	1.337	2.600	17.700	7.700
Corecție unitară sau procentuală		0,5%	8%	3%
Corecție totală pentru suprafață		0,13 €	14,48 €	2,45 €
Prețul corectat (euro/mp)		10,44	22,67	15,84
S-au corectat comparabilele C 2 și C 3 pentru suprafețe mai mari decât subiectul (vandabilitate pe piață), un procent la fiecare 2000 mp diferența de suprafață în plus, C 1 având o suprafață apropiată de suprafața subiectului s-a corectat cu 0,5%.				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara, 1/3 (cu laturi inegale)	dreptunghiulara, raport laturi 1/1,5	nespecificata	dreptunghiulara 1/9 (laturi regulate)
Corecție unitară sau procentuală		-3%	0%	3%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		-€ 0,31	€ 0,00	€ 0,48
Prețul corectat (euro/mp)		€ 10,12	€ 22,67	€ 16,32
S-a corectat comparabila 1 cu -3% pentru un raport al laturilor mai bun, comparabila 3 cu +3% pentru raportul laturilor mai slab, comparabila 2 nu s-a corectat pentru că are raportul laturilor nespecificat.				
Deschidere la drum/tip drum acces	30 ml / drum de pământ neamenajat cu ieșire în DJ 182B	44 ml / drum pietruit	nespecificata / drum pietruit	29 ml / drum pietruit
Corecție unitară sau procentuală		-5%	-2%	-2%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces	Baia M - Satu Nou de Jos pe două variante	-€ 0,51	-€ 0,45	-€ 0,33
Prețul corectat (euro/mp)		€ 9,62	€ 22,21	€ 15,99
S-au corectat toate comparabilele C 1 cu -5% pentru că are o deschidere mai mare, dar la un drum mai bun (pietruit), comparabila C 2 s-a corectat cu -2% pentru că nu are specificată deschiderea dar are acces la un drum mai bun (pietruit), iar C 3 cu -2% pentru deschidere similară, dar la un drum pietruit.				
Topografie	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 9,62	€ 22,21	€ 15,99
Corecție 0 pentru toate comparabilele, toate terenurile sunt plane.				
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/da/da, la cca. 400 ml de limita nordică a proprietății	nu/nu/nu/nu, în apropiere	da/nu/nu/nu, în apropiere	nu/nu/nu/nu, în apropiere
Corecție unitară sau procentuală		0%	-3%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	-€ 0,67	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 9,62	€ 21,55	€ 15,99
S-a aplicat corecții procentuale de -3% pentru fiecare rețea de utilități care există la limita proprietății la comparabila 2				

ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren extravilan (intravilan in PUG)
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	5%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,80
Prețul corectat (euro/mp)		€ 9,62	€ 21,55	€ 16,79
S-a aplicat o corecție de + 5% pentru comparabila 3 deoarece este teren extravilan dar prin PUZ se poate obține trecerea în intravilan fiind amplasat în zona industrială ca și celelalte comparabile				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	Conform CU: teren industrial cu unități de producție, servicii și depozitare cu restricții și limitări în utilizare .	teren situat în zona industrială pt. producție, servicii, depozitare	teren situat în zona industrială pt. producție, servicii, depozitare	teren situat în zona industrială pt. producție, servicii, depozitare
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		-€ 0,96	-€ 2,15	-€ 1,68
Prețul corectat (euro/mp)		€ 8,66	€ 19,39	€ 15,11
S-au aplicat corecții de -10% pentru toate comparabilele acestea fiind terenuri situate în zona industriale fără restricții și limitări în utilizare cum este terenul subiect (regim de utilizare special: Zona de protecție a drumului expres propus; Zona de protecție sanitară față de platforme depozitare deșeurilor menajere).				
Prețul corectat (euro/mp)		€ 8,66	€ 19,39	€ 15,11
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 3,12	€ 10,04	-€ 0,19
	(procentual)	-26%	107%	-1%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 4,08	€ 19,48	€ 8,55
	(procentual)	35%	208%	56%
Suprafața mp	1.337	mp		
Opinie / mp	8,66	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 8,70	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	11.632	euro		
Valoare estimată RON (rotunjit)	57.230	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	4,9199	lei		
Data evaluării	19.12.2022			

Baia Mare

19.12.2022

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brinduse Vasile





MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 6918072014 Seria 670714103313062014

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

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

Se emite următoarea

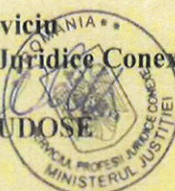
AUTORIZAȚIE

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

Evaluări bunuri mobile economie
Evaluarea proprietatii imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex
Aurelia TUDOSE



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55540 Grosi

Nr. cerere	50119
Ziua	09
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118043512



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Satu Nou De Jos, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55540	1.337	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50119 / 09/08/2022		
Act Notarial nr. act de parcelare aut. 40, din 07/01/2011 emis de NP Cardos Steluta Elena;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicare art.33 si 44 din Legea 18/1991 sub rangul incheierii nr. 13537-47 din 12.06.2003 in baza ordinului nr. 1362 din 2006 emis de Prefectura judetului Maramures si a schitei nr. 1612 din 2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA GROSİ , domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53178/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 1508 din 13/01/2017; pozitie transcrisa din CF 50659/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 570 din 10/01/2011;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
50119 / 09/08/2022		
Act Notarial nr. act de parcelare aut. 40, din 07/01/2011 emis de NP Cardos Steluta Elena;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE in baza ordinului nr. 1362 din 2003 emis de Prefectura judetului Maramures sub rangul incheirii 13537 din 12.06.2003, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL GROSİ		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53178/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 1508 din 13/01/2017; pozitie transcrisa din CF 50659/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 570 din 10/01/2011;		

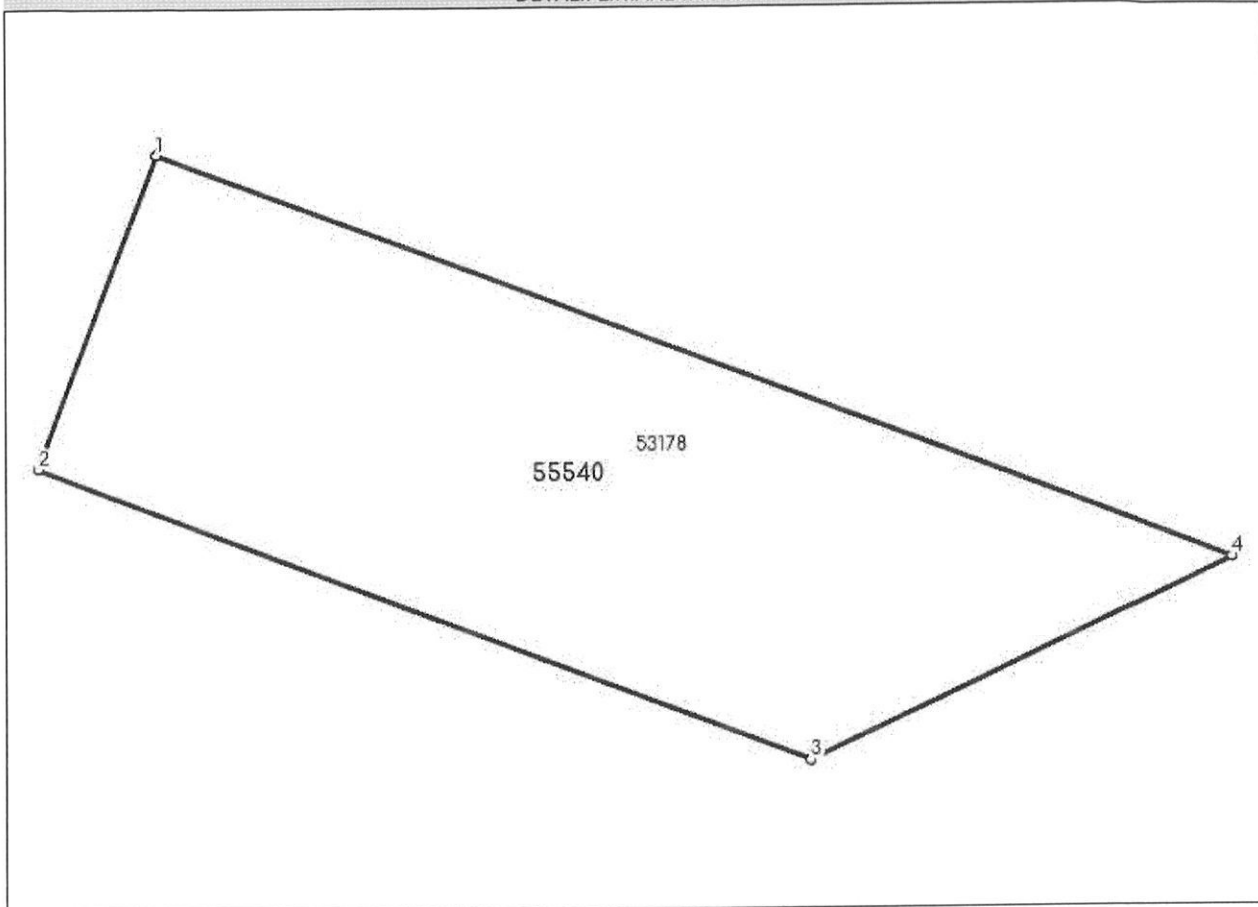
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55540	1.337	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.337	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	21.414
2	3	52.193
3	4	29.557
4	1	72.679

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

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

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

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

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

Data soluționării,
25-08-2022

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 145 din 24.10.2022

În scopul: Operațiuni notariale—Elaborarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare în vederea concesiunii, pentru terenul în suprafața de 1337 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 55540-Grosi.

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel, reprezentant al **COMUNEI GROSI**, în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în județul **Maramureș**, ~~municipiul/orasul/comuna:~~ **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal -, strada: **Mihai Viteazu, nr. 50**, bloc-; sc -: et-; ap-; telefon/fax-, e-mail-, înregistrată la numărul 7626 din 24.10.2022.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul **Maramureș**; comuna: **GROSI**, satul: **Satu Nou de Jos**, sectorul -, cod poștal -, strada -: nr: F.N.; bl-,sc-, et-, ap-, zona: **industrială**.
sau identificat prin **Plan de amplasament și delimitare sc. I-2000, Plan de încadrare în zonă sc. I-5.000, CF55540-Grosi; nr. cad. 55540.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013; în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **SE CERTIFICĂ:**

1. REGIM JURIDIC:

- a.) Situatia terenului: **în intravilanul localității.**
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **proprietate privată a Comunei Grosi.**
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **Zona de protecție față de construcții și culoarul tehnic LEA 110kV; Zona de protecție a drumului expres propus; Zona de protecție sanitară față de Platforme depozitare deseuri menajere.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: **faneată.**
- b) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **Zona I 3.– zona cu unități de producție, servicii și depozitare. Interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ.**

-utilizări admise: activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuție și depozitare bunuri și materiale și anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafețe mari de teren existente;
-utilizări admise cu condiționări: activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării poluării actuale, extinderea sau conversia actuală va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
-utilizări interzise: adiacent acestor zone nu se vor amplasa construcții pentru învălmânt și dotări de interes public general sau locuințe; activități poluante pentru mediu;

3.REGIMUL TEHNIC: Conform PUG aprobat prin HCL Grosi nr. 15/2013 terenul se încadrează în zona I.3. Zona producție, depozitare și servicii, cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări:

Amplasarea față de drumurile publice: Realizarea în zona drumului public al oricărei construcții sau instalații se face numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Amplasare față de aliniament: Se va respecta zona de protecție a drumurilor, conform OG.79/2001 de modificare a OG. 43 /1997. Se va respecta aliniamentul construcțiilor existente în zona. Parcarea autovehiculelor este admisă de regulă în zonele special amenajate în afara benzilor de circulație și a trotuarelor; nu este admisă oprirea și parcarea pe benzile de circulație ale drumurilor naționale și județene;

Amplasarea în interiorul parcelei: În cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte UTR decît I se interzice amplasarea cladirii pe limita parcelei.

-Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea cladirii dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei.

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

Circulații/Accese: Circulația pietonilor și accesul auto în zonă se realizează din drum public. Pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

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

Aspectul exterior al construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile

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

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

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

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

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

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

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

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

d.2) avize și acorduri privind:

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

Alte avize/acorduri:

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

Studii de specialitate:

☐ 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 (copie);

f). Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) -.

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

PRIMAR,
Florin Daniel BOLTEA



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT

[Signature]
ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

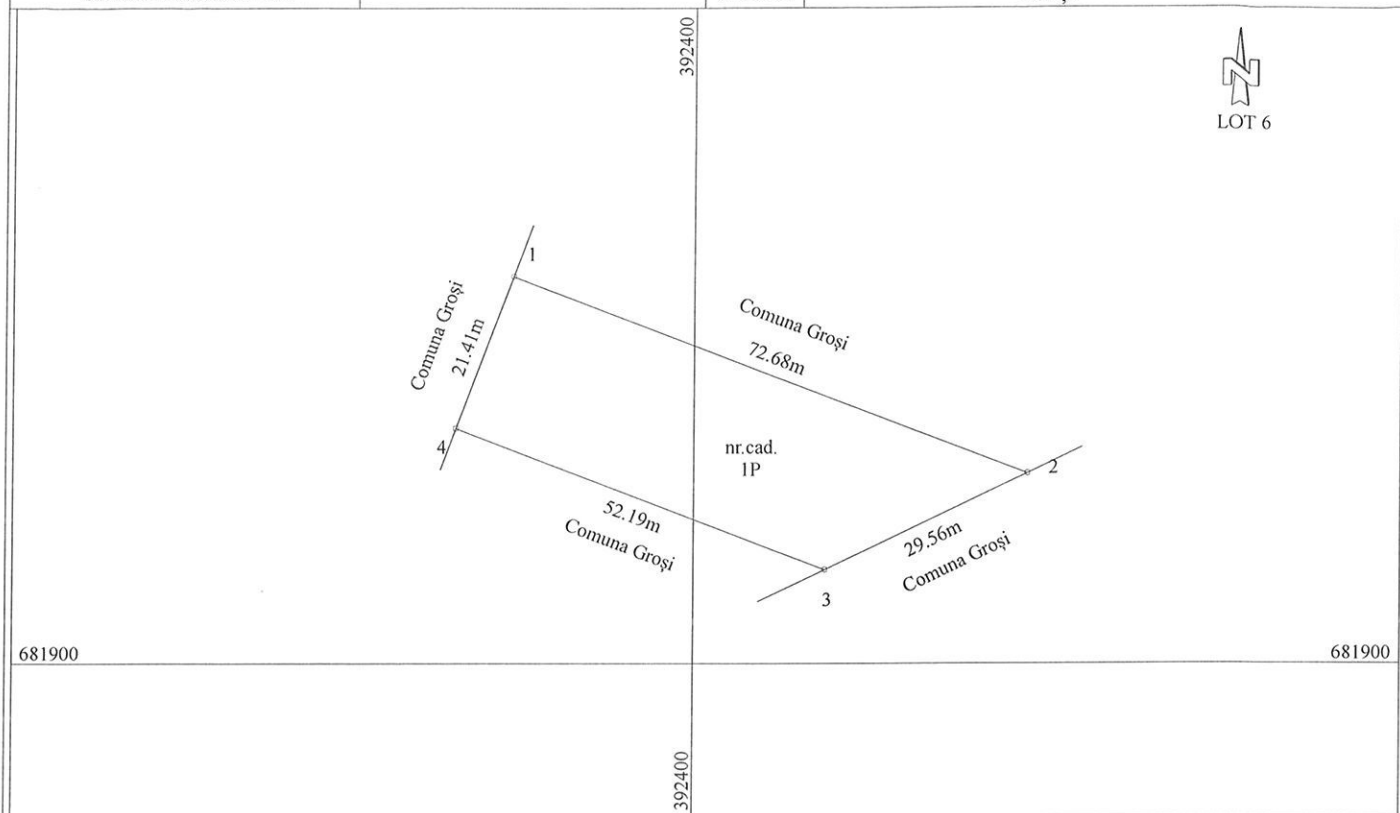
Achitat taxa de: 9,49 lei conform chitanței nr. scutit de taxa din .2022.

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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
55540	1337 mp	intravilan, loc. Satu Nou de Jos	
Cartea Funciară nr.		U.A.T.	Groși



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni
1	P	1337	Teren neîmprejmuit
TOTAL		1337	

B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1337 mp

Suprafața din act = 1337 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

Alexandru-
Andrei
Armeanu
2022-06-2
7 13:23:37

Inspector

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

Semnatura si parafa

39798/28.06.2022

Mihaela
Maries

Semnat digital de
Mihaela Maries
Data: 2022.07.04
12:40:25 +03'00'