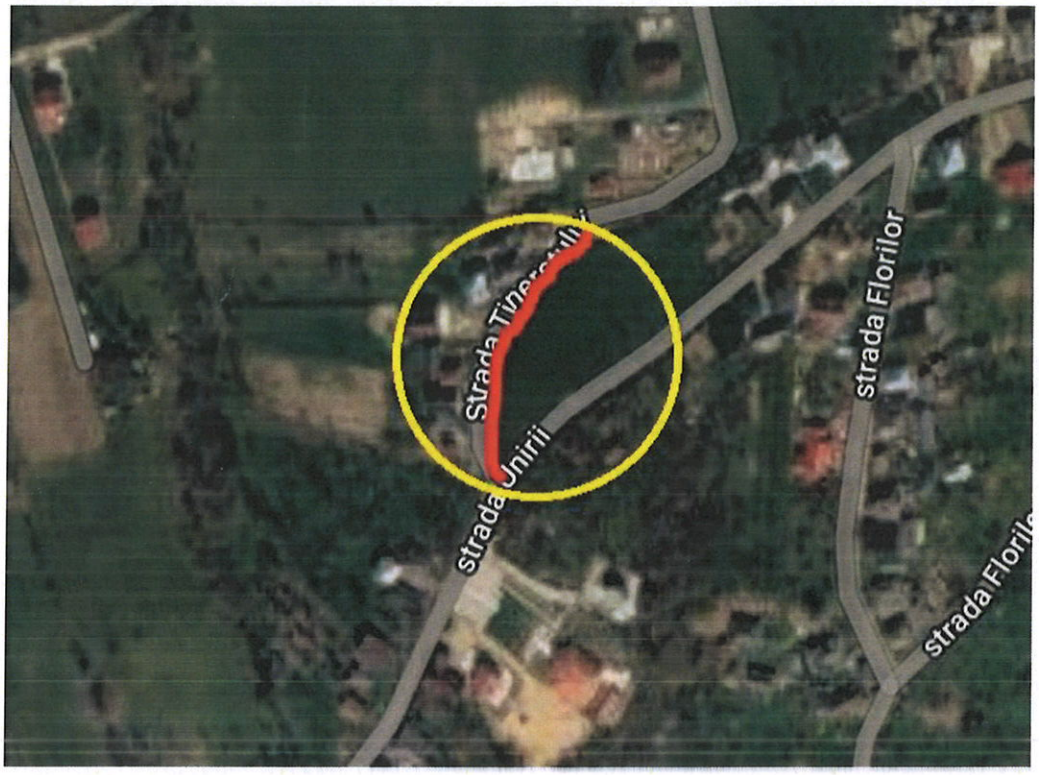
SC IMOBILIARE BRÎNDUŞE SRL
STR. GĂRII NR 1/4, BAIA MARE
JUD. MARAMUREŞ
J24/1315/2004 CUI 16726582

Nr. 114/05.08.2022

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAŢĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 220 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA GROȘI, (COM. GROȘI), JUD. MARAMUREŞ

Terenul este înscris în CF 55301, cu nr. cadastral 55301 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 220 mp, având categoria de folosință fâneață și este intabulat cu titlu de drept moștenire în baza Certificatului de moștenitor nr. 103 emis în Dosar nr. 120/2019 din 07.08.2019 de Notar Public Balogh Melania **în favoarea lui Rus Lucia Mariana** bun propriu.

AUGUST 2022

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRINDUSE VASILE
Legitimația Nr. 10971
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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 PRORIETATII IMOBILIARE
5.1 Inspecția pe teren
5.1.1 Analiza vecinătăților
5.1.1.1 Considerații sociale
5.1.1.2 Considerații legislative
5.1.1.3 Amplasament
5.2 Descrierea amplasamentului
5.2.1 Descrierea juridica
5.2.1.1 Granițele și vecinii
5.2.1.2 Cadastru
5.2.2 Utilități
CAP 6 CEA MAI BUNA UTLIZARE
CAP 7 EVALUAREA
7.2 Metoda comparației directe
7.2.1 Analiza rezultatelor
CAP 8 ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII
ANEXE;

CAP 1 INFORMAŢII DESPRE EVALUATOR

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

- expert tehnic judiciar având Autorizaţia nr. 6918072014, seria 670714103313062014/18.07.2014 pentru specializările: evaluări bunuri mobile economie și evaluări proprietăți imobiliare;
- expert tehnic membru al Corpului Experţilor Tehnici din România, având carnetul de membru nr. 102/2002;
- evaluator autorizat membru titular al Uniunii Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, cu legitimaţia 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 in raport, valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este de:

Vteren = 20,00 euro/mp,

adică o valoarea totală de:

220 mp x 20,00 euro/mp = 4.400 euro x 4,9264 lei/euro

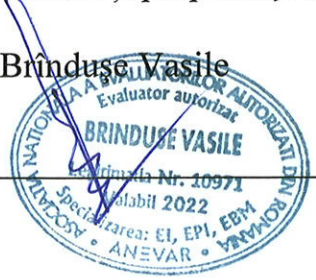
= 21.676 lei

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 05.08.2022, de: 1 euro = 4,9264 lei.

Baia Mare — Evaluator întreprinderi şi proprietăţi imobiliare

05.08.2022 — ing. Brînduşe Vasile



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

- inspecţia proprietăţii 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 execuţie, localizarea amplasamentelor în zonă, vecinătăţi, piaţa imobiliară locală, analizată prin culegerea de date şi informaţii privind tranzacţiile recente cu proprietăţi similare, intervievarea unor proprietari şi agenţi imobiliari ce activează în zonă.
- analizele, opiniile şi procedurile aplicate sunt în conformitate cu standardele şi metodologia de evaluare ANEVAR general acceptată;
- caracterul lucrări este de raport de evaluare extrajudiciar;
- raportul este confidenţial şi poate fi utilizat numai pentru scopul menţionat;
- nu se acceptă nici o altă responsabilitate faţă de o terţă 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 obţinerii unei valori minima sau maxime, solicitare venită din partea Clientului sau unei altei persoane care are un interes în acest sens;
- remunerarea evaluatorului pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori de natură a favoriza Clientul;
- valorile exprimate sunt valabile atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ, deoarece pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului iar valorile au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile 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

05.08.2022

Evaluator întreprinderi şi proprietăţi imobiliare

ing. Brînduşe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren intravilan in suprafaţă de 220 mp înscris în CF 55301, nr. cadastral 55301 Groşi în natură teren intravilan în suprafaţă de 220 mp, categoria de folosinţă fâneaţă este intabulat cu titlu de drept moştenire în baza Certificatului de moştenitor nr. 103 emis în Dosar nr. 120/2019 din 07.08.2019 de Notar Public Balogh Melania în favoarea lui Rus Lucia Mariana bun propriu si este situat pe partea dreaptă a străzii Tineretului începând de la intersecţia cu strada Unirii pe o lungime de cca. 102 ml şi o lăţime medie de cca. 1,10 ml.

3.2 REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

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

şi are ca scop estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii imobiliare aşa cum este aceasta definita, conform Standardelor ANEVAR:

„***Valoarea de piaţă*** reprezintă suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluării, intre un ***cumpărător hotărât*** *si un* ***vânzător hotărât,*** intr-o tranzacţie echilibrata, ***după un marketing adecvat,*** in care fiecare parte acţionează in cunoştinţă de cauza, prudent si fără constrângeri"

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

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este **Rus Lucia Mariana, domiciliată în localitatea Groşi, nr. 307, jud. Maramureş**

3.4. DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 05.08.2022.
Inspecția proprietății a fost efectuata în data de 29.06.2022.

3.5. POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

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

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspecția la fata locului;
- fotografii;
- extras de carte funciară;
- alte acte ale proprietăților.

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 proprietății, in special structurii, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- ⇨ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara 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 exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇨ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate.
- ⇨ suprafețele luate in calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- **acest raport de evaluare a fost elaborat ținând cont strict de scopul evaluării si anume acela de schimb între acest teren in suprafață de 220 mp, proprietate privata a unei persoane fizice, necesar comunității din Comuna Groși in vederea lărgirii unei străzi de interes local cu un teren de aceeași suprafață aflat în domeniul privat al Comuna Groși solicitat de persoana fizică pentru a-și crea cale de acces la proprietate din lateral sau pentru a-și mări curtea**;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depună mărturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenita, 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 difuzata în public prin publicitate, relatai publice, ştiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.
- orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietății considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare.

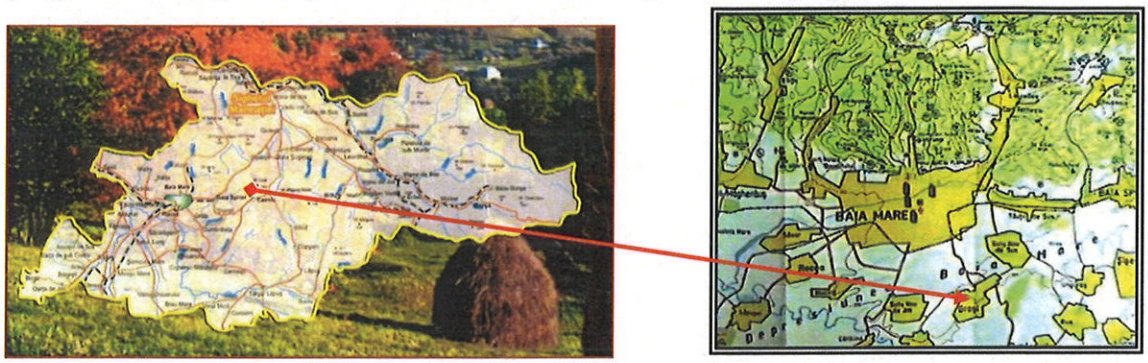
CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

4.1 Date geografice și istorice generale

Comuna Groşi este situată în judeţul Maramureş, la 5 km sud de municipiul Baia Mare având 3 sate componente: Groşi, Ocoliş şi Satu Nou de Jos, aşezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare şi zona muntoasă.
Localitatea Groşi este atestată documentar în anul 1411, însă primii locuitori s-au aşezat aici cu mult înainte. O legendă transmisă din generaţie în generaţie spune că în urmă cu câteva sute de ani, zona era acoperită cu păduri de stejar cu trunchiul foarte gros în care oamenii locului îşi găseau adăpost din calea barbarilor. O parte a localităţii poartă şi azi denumirea de "buciumi". Un urmaş al falnicilor copaci care are vechimea de peste 300 de ani, declarat monument al naturii, poate fi văzut şi azi la intrarea în localitate.

În centrul localităţii se găseşte o clădire în care îşi desfăşoară activitatea Consiliului Local şi Primăria Comunei Groşi.

Teritoriul administrativ al acestei localităţi se întinde pe câteva mii de hectare din care în mare parte sunt terenuri agricole, mai puţine terenuri silvice (cu preponderenţă păduri) si terenuri cu construcţii rezidenţiale si industriale.



Un factor important care a influenţat dezvoltarea acestei localităţi este aşezarea ei la o distanţă relativ mică faţă de oraşul Baia Mare, existenţa terenurilor libere pentru construcţii civile, precum şi utilarea acestora cu toate facilităţile necesare unei vieţi civilizate sau desfăşurării unor activităţi comerciale cu costuri mai mici decât în municipiul Baia Mare.

4.2. Analiza pieţei imobiliare a terenurilor rezidenţiale

4.2.1 Considerente privind piaţa imobiliară de terenuri intravilane

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

Piaţa imobiliară este supusă mai multor influenţe şi de multe ori nu este o piaţă foarte stabilă fiind foarte sensibilă la situaţia economică, situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor. Este o piaţă care nu se autoreglează fiind afectată de reglementările guvernamentale şi locale.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic.
Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca şi investiţii pe termen lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţei imobiliare este greu de previzionat.

Acest segment de piaţă, cândva vedetă, a înregistrat încă de la începuturile crizei financiare scăderi semnificative de preţ pe fondul scăderii in continuu a puterii de cumpărare a clienţilor.

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

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

Piaţa terenurilor a fost apanajul speculaţiilor în trecut. Lucrurile nu mai stau deloc aşa acum. În prezent cei care cumpără sunt cei care au nevoie, care fac achiziţii pentru folosinţa imediată a terenului.

Atractivitatea unui teren trebuie analizată prin prisma caracteristicilor sale intrinseci locaţie, dimensiune, dotare cu utilităţi, amplasament, potenţialul de dezvoltare a zonei în care se încadrează acesta, căile de acces aferente acestuia accesului, precum şi posibilităţile de parcare, etc.

Un factor primordial în alegerea unui teren este **locaţia** acestuia. Foarte important este ca terenul să nu fie în apropierea unei şosele circulate sau lângă o stradă aglomerată. În afară de gălăgia pe care o fac maşinile, curţile 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 evitata atât zgomotul străzii dar şi praful şi 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 funcţie de acesta se calculează şi fundaţia casei şi informaţii legate de nivelul apei subterane

Zonele solicitate sunt, de principiu, zonele situate de-a lungul drumului judeţean cu deschidere la acesta.
Suprafeţele de teren căutate sunt cele cu suprafeţe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 20 – 30 euro/mp

Dimensiunile terenului reprezintă o altă latură de luat în seamă. Se căutat terenurile cu suprafeţe relativ mici (800 – 1500 mp) pentru construcţia unei case in zone rezidenţiale bune, din localităţile limitrofe municipiului. Un teren aproape de perfecţiune ar trebuie să aibă cel puţin 1.000 mp, consideră cei mai mulţi dintre clienţi. Astfel se poate repartiza zona casei, a grădinii, o zonă cu pomi fructiferi sau decorativi. Sigur că se construiesc case şi pe terenuri mai mici, iar proprietarii sunt mulţumiţi, însă indiferent de suprafaţă 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 distanţă faţă de imobilele vecine, spaţiul faţă de stradă şi de limita din spate a proprietăţii.

La suprafeţe mai mari de teren se au în vedere costurile şi timpul de întreţinere, iar la suprafeţele mai mici faptul că spaţiile auxiliare devin înghesuite, curtea devine meschină.

Cele mai căutate sunt loturile de teren care au un minim de **utilităţi** pentru că sunt destul de mari costurile cu utilităţile dacă terenul este amplasat în afara oraşului. Utilităţile minime necesare la limita terenului sunt electricitatea şi gazele sau care au conducta de gaze şi stâlpii de curent cât mai aproape pentru o racordare mai uşoară şi mai ieftină. Ideal este să aibă si reţele de apă si canalizare, cablu tv şi internet. Nu se insistă însă pe lipsa apei curente si nici pe canalizare pentru că aceste probleme se pot rezolva prin forarea unui puţ si montarea unei fose septice.

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

Finanţarea rămâne principala problema a pietei, iar schimbari majore in disponibilitatea băncilor de a acorda imprumuturi nu sunt asteptate nici în cursul acestui an. Bancile vor oferi finantare doar pentru un numar limitat de clienti selectati, clienti actuali ai bancilor care au resurse financiare consistente şi o istorie buna cu banca.

4.2.2 Piaţa terenurilor intravilane de tip rezidenţial din zonă

Informaţiile despre tranzacţiile cu terenuri intravilane sunt imediat disponibile, cumpărătorii şi vânzătorii sunt întotdeauna bine informaţi, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi influenţată în multe situaţii din cauza unor schimbări rapide datorită unor factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

În zona s-au tranzacţionat în ultima perioadă terenuri intravilane cu suprafeţe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 15 – 30 euro/mp. În localităţile vecine Catalina, Săcălăşeni, Coltău, preţurile sunt mai mici.

Deşi mulţi orăşeni doresc să termine cu viaţa la bloc şi să se bucure de avantajele statului la curte, mai ales în condiţiile actuale, când preturile sunt ceva mai scăzute faţă de perioada de boom a pieţei imobiliare, nu se caută zone periferice din cauza infrastructurii.

În funcţie locaţie, de dotarea cu utilităţi, de căile de acces, terenurile rezidenţiale din localităţile limitrofe ale municipiul Baia Mare se tranzacţionează cu preţuri cuprinse între 8 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităţilor Tăuţii de Sus, Satu Nou de Sus) şi 15 - 30 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilităţile din împrejurimile localităţilor Recea, Tăuţii Măgheraus, Groşi, Satu Nou de jos).

Piaţa pentru astfel de proprietăţi este constituita din familii cu venituri ridicate care pot achiziţiona teren pentru construcţia de case particulare.

4.2.3 Analiza cererii

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

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

Având în vedere că proprietatea evaluată este amplasată pe o strada relativ centrala **putem aprecia că există cerere** pentru astfel de terenuri, cu suprafeţe construibile, motivata de amplasamentul lor in zone rezidenţiale bune.

4.2.4 Analiza ofertei competitive

Oferta se refera la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.
În cadrul analizei a fost luata în considerare inventarul de proprietăţi imobiliare care sunt comparabile în privinţa destinaţiei, localizării, cu cea evaluata:

- stocul de proprietăţi existente;
- stocul de proprietăţi în construcţie sau în curs de amenajare.

Oferta competitiva a cuprins studierea şi analizarea următorilor factori:

- cantitatea și calitatea concurentei;
- volumul construcțiilor noi, concurente;
- 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 reglementarilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

Găsim pe piaţă oferte foarte bune de terenuri, numai că nu se întâlneşte cererea cu oferta. Mulţi dintre proprietari sunt ancoraţi în vechile preţuri, din perioada de vârf a imobiliarelor. Aceştia au pierdut câteva oportunităţi de a vinde în 2007-2008 și acum încă încearcă să vândă la un preţ cât mai mare.

Ca o concluzie se poate spune ca deşi in 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

In ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, comparând cererea existentă și potenţială cu oferta actuală și anticipată pe segmentul imobiliar rezidenţial atat al caselor de locuit la curte cu anexe gospodăreşti cat si al terenurilor rezidenţiale se estimează un echilibru relativ stabil al pieţei imobiliare cu o tendinţă prezentă de creştere a preturilor.

Piaţa imobiliară despre care vorbim în care se încadrează și imobilul evaluat deşi într-un echilibru relativ considerăm că va rămâne o piaţă relativ activă.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspecția în teren

Acest teren cu o suprafață de 220 mp, a fost dezmembrat anterior evaluării cu scopul de a fi schimbat de către proprietari. În vederea elaborării raportului de evaluare ținând cont de condiția limitativa evidențiată mai sus că "acest raport de evaluare a fost elaborat ținând cont strict de scopul evaluării si anume acela de schimb între un teren proprietate privata a unei persoane fizice necesar comunității din Comuna Groși in vederea lărgirii unei străzi de interes local si un teren aflat în domeniul privat al Comuna Groși solicitat de persoana fizică

pentru a-şi crea cale de acces la proprietate sau pentru a-şi mări curtea;

Terenul este înscris în CF 55301, nr. cadastral 55301 Groşi în natură teren intravilan în suprafaţă de 220 mp, categoria de folosinţă fâneaţă este intabulat cu titlu de drept moştenire în baza Certificatului de moştenitor nr. 103 emis în Dosar nr. 120/2019 din 07.08.2019 de Notar Public Balogh Melania în favoarea lui Rus Lucia Mariana bun propriu si este situat pe partea dreaptă a străzii Tineretului începând de la intersecţia cu strada Unirii pe o lungime de cca. 102 ml şi o lăţime medie de cca. 1,10 ml.

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





5.1.1 Analiza vecinătăţilor

5.1.1.1 Consideraţii sociale

Zona considerată este zonă rezidenţială cu construcţii private gospodării ţărăneşti cu case de locuit şi anexe.

5.1.1.2 Consideraţii legislative

Redobândirea drepturilor de proprietate în urma aplicărilor legislative de după anul 1989 pentru majoritatea terenurilor a dus şi la creşterea gradului de siguranţa a proprietăţilor fapt constatat şi pentru terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare.

5.1.1.3 Amplasament

Terenul este situat pe partea dreaptă a străzii Tineretului începând de la intersecţia cu strada Unirii pe o lungime de cca. 102 ml şi o lăţime medie de cca. 1,10 ml.

Amplasamentul influențează in mod pozitiv valoarea proprietății.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridica

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

Terenul este înscris în CF 55301, nr. cadastral 55301 Groşi în natură teren intravilan în suprafață de 220 mp, categoria de folosință fâneață este intabulat cu titlu de drept moştenire în baza Certificatului de moştenitor nr. 103 emis în Dosar nr. 120/2019 din 07.08.2019 de Notar Public Balogh Melania în favoarea lui Rus Lucia Mariana bun propriu;

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

5.2.1.1 Granițe și vecini

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

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 55301, nr. cadastral 55301 Groşi în natură teren intravilan în suprafață de 220 mp, categoria de folosință fâneață

5.2.2 Utilități

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

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

- legal permisa
- fizic posibila
- financiar fezabila
- maxim profitabila

Cea mai buna utilizare a acestui teren este impusă în acest caz de scopul utilizării acestui teren după operarea schimbului între cei doi proprietari

şi anume lărgirea străzii Tineretului aparţinând domeniului public al Comunei Groşi.

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparaţiilor de piaţă

Aplicarea acestei metode s-a făcut plecând de la datele avute de evaluator privind ofertele de vânzare şi preturile de tranzacţionare a loturilor de teren din zona în baza proprie de date şi din anunţurile de vânzare de pe site-urile de specialitate.
Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pitei, găsirea de proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă.
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie sunt: agenţiile imobiliare colaboratoare, instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii şi în cea mai mare parte, site-urile de profil de la data evaluării pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare.
Metoda se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.
S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecţii cantitative pentru fiecare element de comparaţie. Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Corecţiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Corecţiile obţinute prin analiza comparativa sunt aplicate preturilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile; ele pot fi exprimate in suma fie absoluta si/sau procente, fie in termeni calitativi (de exemplu „inferior", „superior") sau in alţi termeni descriptivi, care definesc clar mărimea si calitatea diferenţelor intre elementele de comparaţie – subiect si proprietăţile comparabile.
Criteriul de selecţie a valorii a fost corecţia totala brută cea mai mică ca procent din preţul de vânzare.

Determinarea valorilor de piaţa prin Abordarea comparaţiilor de piaţă pentru acest teren în suprafaţă de 220 mp este prezentata în detaliu in anexa la prezentul Raport de evaluare.

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

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

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

Pentru terenul înscris în CF 55301, nr. cadastral 55301 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 220 mp, categoria de folosință fâneață, intabulat cu titlu de drept moștenire în baza Certificatului de moștenitor nr. 103 emis în Dosar nr. 120/2019 din 07.08.2019 de Notar Public Balogh Melania în favoarea lui Rus Lucia Mariana ca bun propriu, valoarea estimată = 20,00 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoarea a întregii suprafețe de:

220 mp x 20,00 euro/mp = 4.400 euro x 4,9264 lei/euro = 21.676 lei

Aceste valori nu conțin TVA și s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 05.08.2022, de: 1 euro = 4,9264 lei.

Valorile sunt susţinute şi de anunţurile de la mica publicitate din presa locală, precum şi de datele culese de evaluator de la Agenţiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea şi cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Baia Mare — Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

05.08.2022 — ing. Brînduşe Vasile

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRINDUSE VASILE
Legitimația Nr. 10971
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Comparabile de piată

Comparabila 1

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



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

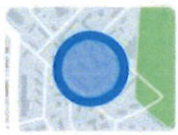
075 228 1048 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Grosi,
Maramures

la 35km de tine



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat.

Arată mai multe

Postat 20 iulie 2022

Vand teren intravilan Grosi

92 400 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / Intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 3 360 m²

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

DESCRIERE

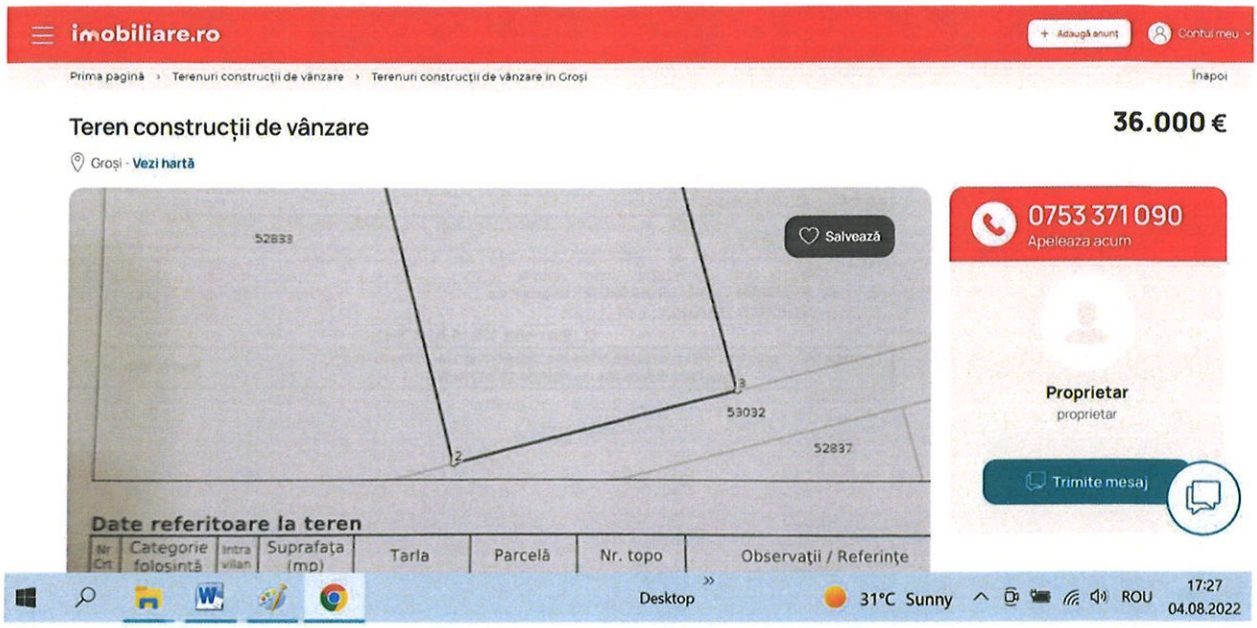
Vand teren intravilan, in Grosi, zona Valea Dorii, 3360 mp, parcelabil, cu deschidere la drumul DN18B.
Pret 2800/ar, negociabil.
Mai multe detalii la telefon.

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

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

Comparabila 2

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



Descriere

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

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

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



Specificații

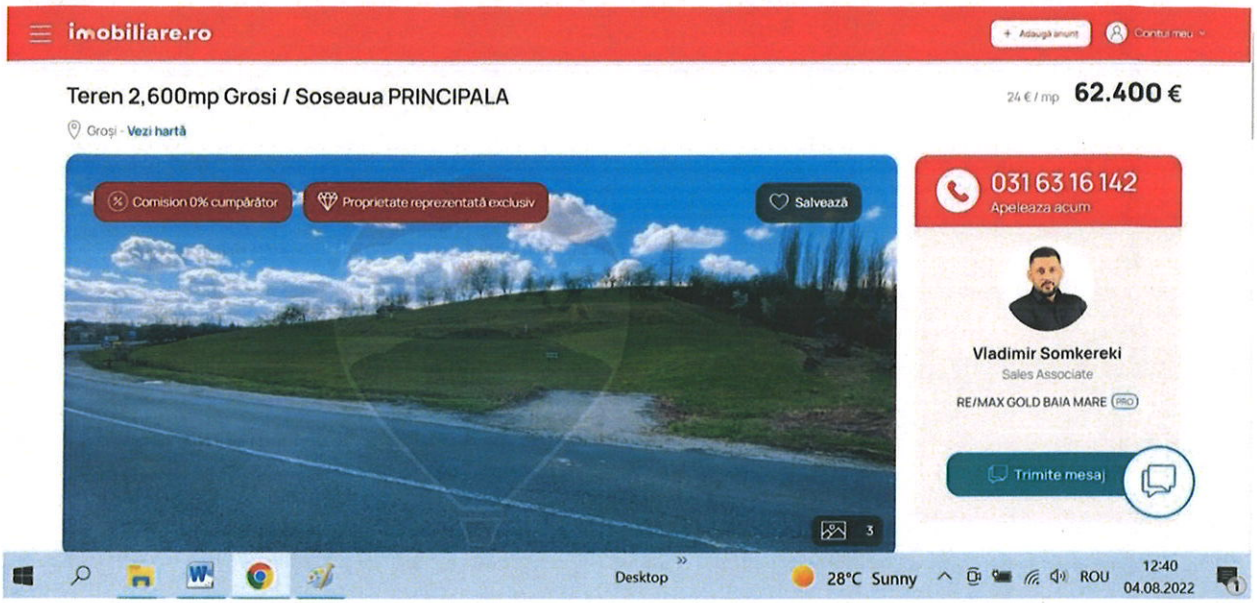
ID Anunț: XV0603KNV

Actualizat în 18.02.2022

Suprafață teren:	800 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	21 m

Comparabila 3

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



Descriere

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

COMISION 0%

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

Acces din drumul principal.

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

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati!

Specificații

ID Anunț: XB121306K

Suprafață teren:	2600 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1

GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN				
Criterii și elemente de comparații	**Proprietatea subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Suprafaţa (mp)	220	3.360	800	2.600
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricţii legale - coeficienţi urbanistici	liber	liber	liber	liber
Condiţii de finanţare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiţii de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiţii de pieţă (data ofertei/vânzării)	august 2022	august 2022	august 2022	august 2022
Localizare	Loc. Groși, pe partea dreapta a strazii Tineretului, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg. Lapus	str Murelor zona Castel Transilvania,. loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg. Lapus
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/100	dreptunghiulară 1/3	dreptunghiulară 1/2	nespecificata / nespecificat
Deschidere la drum/tip drum acces	100 ml / str. Tineretului, la drum asfaltat	cca. 90 ml / drum asfaltat DN 18B	cca. 21 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Utilităţi (en. el/apa/canalizare/gaz metan	da/da/nu/da la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului	da/nu/nu/nu, la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului
Zonarea - destinaţia legală permisă	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Preţul (euro/mp)		**€ 28,00**	**€ 45,00**	**€ 24,00**

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE PENTRU TEREN				
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare proprietate	Loc. Groși, pe partea dreapta a strazii Tineretului, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg.	str Murelor zona Castel Transilvania,. loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de
Suprafaţa (mp)	220	3.360	800	2.600
Preţ unitar/ofertă de vanzare (eur/mp)		€ 28,00	€ 45,00	€ 24,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecţie procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecți totală pentru ofertă		€ 2,80	€ 4,50	€ 2,40
Preţul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Marja negociere a pretului de 10% pentru toate ofertele de vanzare				

DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				
RESTRICŢII LEGALE				
Restricţii legale - coeficienţi urbanistici	liber	liber	liber	liber
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru Restricţii legale - coeficienţi urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (restricţii legale ale subiectului se vor evidentia la cea mai buna utilizare)				
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru condiţii de finanţare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corecție 0 (Conditii de finantare - la piata - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIŢII DE VÂNZARE				
Condiţii de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru condiţii de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corecție 0 (Conditii de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIŢII DE PIAŢĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiţii de pieţă (data ofertei/vânzării)	august 2022	august 2022	august 2022	august 2022
Corecţie unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecţie totală pentru condiţii ale pieţei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corecție 0 (data ofertei aceeasi pentru subiect și comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Groși, pe partea dreapta a strazii Tineretului, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg.	str Murelor zona Castel Transilvania,. loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de
Corecţie unitară sau procentuală		10%	-20%	10%
Corecţie totală pentru localizare		€ 2,52	-€ 8,10	€ 2,16
Preţul corectat (euro/mp)		€ 27,72	€ 32,40	€ 23,76
S-a corectat comparabilele C1 si C3 cu +10% pentru locatii mai slabe decat subiectul si C2 cu -20% pentru locatie mai buna ca subiectul.				

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafaţă (mp)	220	3.360	800	2.600
Corecţie unitară sau procentuală		5%	-10%	3%
Corecţie totală pentru suprafaţă		1,39	0,41	0,71
Preţul corectat (euro/mp)		29,11	32,81	24,47
S-au corectat comparabilele 1 si 3 cu +5% respectiv cu +3% pentru suprafata mai mare decat subiectul, acestea fiind mai greu vandabile pe piata. C 2 are suprafata cea mai vandabila si am corectat-o cu -10%				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/100	dreptunghiulară 1/3	dreptunghiulară 1/2	nespecificata / nespecificat
Corecţie unitară sau procentuală		-25%	-30%	0%
Corecţie totală pentru formă/raport laturi		-€ 7,28	-€ 9,84	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 21,83	€ 22,96	€ 24,47
Am aplicat corectii la comparabilele C1 si C2 pentru forme dreptunghiulare mai bune decat subiectul si cu un raport al laturilor mai mic decat subiectul si nu am corectat C3 pentru ca nu are specificata forma si raportul laturilor				
Deschidere la drum/tip drum acces	100 ml / str. Tineretului, la drum asfaltat	cca. 90 ml / drum asfaltat DN 18B	cca. 21 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Corecţie unitară sau procentuală		0%	-5%	0%
Corecţie totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		€ 0,00	-€ 1,15	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 21,83	€ 21,82	€ 24,47
Am corectat C2 pentru drum de acces pietruit.				
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 21,83	€ 21,82	€ 24,47
Nu s-au aplicat corectii pentru nicio comparabila, toate sunt terenuri in panta				
UTILITĂŢI DISPONIBILE				
Utilităţi (en. el/apa/canalizare/gaz metan	da/da/nu/da la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului	da/nu/nu/nu, la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului
Corecţie unitară sau procentuală		10%	6%	10%
Corecţie totală pentru utilităţi disponibile		€ 2,18	€ 1,31	€ 2,45
Preţul corectat (euro/mp)		€ 24,01	€ 23,12	€ 26,92
S-au aplicat corectii de +10% pentru comparabila 1 si pentru comparabila 3 pentru lipsa utilitatilor și +6% pentru comparabila 2 pentru ca are retea de energie electrica				
ZONAREA				
Zonarea - destinaţia legală permisă	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 24,01	€ 23,12	€ 26,92
Corecţie 0 (Aceeași zonare pentru subiect si pentru comparabile)				

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	utilitate publica locala	rezidential	rezidential	rezidential
Corecţie unitară sau procentuală		-25%	-25%	-25%
Corecţie totală pentru cea mai bună utilizare		-€ 6,00	-€ 5,78	-€ 6,73
Preţul corectat (euro/mp)		€ 18,01	€ 17,34	€ 20,19
Corecţie -25% pentru toate comparabilele, aceeasi cea mai buna utilizare te teren rezidential fata de subiect a carui utilizare este limitata.				
Preţul corectat (euro/mp)		**€ 18,01**	**€ 17,34**	**€ 20,19**
Corecţie totală netă	(absolut)	-€ 7,19	-€ 23,16	-€ 1,41
	(procentual)	-29%	-57%	-7%
Corecţie totală brută	(absolut)	€ 19,37	€ 26,59	€ 12,05
	(procentual)	77%	66%	56%
Suprafaţa mp	220	mp		
Opinie / mp	20,19	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	**€ 20,00**	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	4.400	euro		
Valoare estimată RON	21.676	lei		
Curs de referinţă BNR 1 euro =	4,9264	lei		
Data evaluării	05.08.2022			

Baia Mare
05.08.2022

EVALUATOR
ing. Brinduşe Vasile
membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EI, EPI, EBM

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRINDUSE VASILE
Legitimaţia Nr. 10971
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR


ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

SERIA XM NR 025368

CNP 1570406240019 W1N7P

Nume/Nom/Last name
BRÎNDUŞE

Prenume/Prenom/First name
VASILE

Cetăţenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
M

Loc naştere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.MM Sat.Asuaju de Sus

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.MM Mun.Baia Mare
Str.Gheorghe Bilaşcu nr.24 sc.A et.II ap.5

481 MM

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Baia Mare

Valabilitate/Validite/Validity
29.04.20-06.04.2080

IDROUBRINDUSE<<VASILE<<<<<<<<<<<<<<<
XM025368<5ROU5704060M8004060124001 97

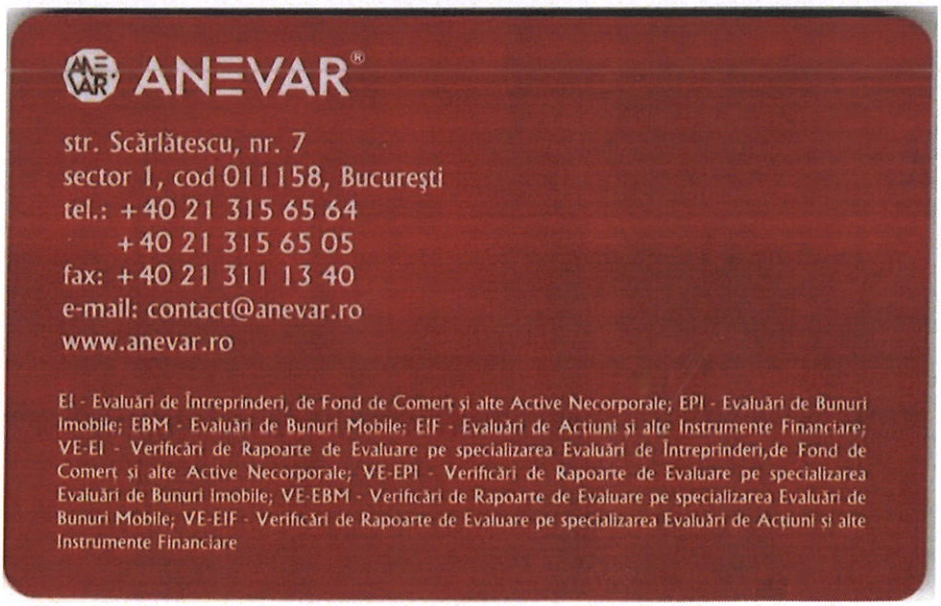

ANEVAR®

VALABIL 2022

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA

BRINDUSE VASILE
Legitimaţia nr. 10971

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZARE EI | EPI | EBM


ANEVAR®

str. Scărlătescu, nr. 7
sector 1, cod 011158, Bucureşti
tel.: +40 21 315 65 64
+40 21 315 65 05
fax: +40 21 311 13 40
e-mail: contact@anevar.ro
www.anevar.ro

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

MINISTERUL JUSTIŢIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAŢIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 6918072014 Seria 670714103313062014

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

În temeiul dispoziţiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanţa Guvernului nr. 2/2000, aprobata prin Legea nr. 156/2002, cu modificările şi completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAŢIE

Domnul/Doamna **Brînduşe 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

Şef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conexe
Aurelia TUDOSE

100113483296

ANCPI
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

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

Dosarul nr. 12076 / 24-02-2022

INCHEIERE Nr. 12076

Registrator: ERIKA CHERECHES
Asistent: MIHAELA VULPESCU

Asupra cererii introduse de RUS LUCIA-MARIANA domiciliat in Loc. Grosi, Str Unirii, Nr. 15, Jud. Maramures privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Registrul Cadastral Al Proprietarilor nr.Documentatie cadastrala nr.1144/10-01-2022 emis de OCPI Maramures;
-Act Notarial nr.Conventie parcelare aut sub nr.187/23-02-2022 emis de NP Pop Brindusa Maria;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.323016/23-02-2022 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 53713, inscris in cartea funciara 53713 UAT Grosi avand proprietarii: RUS DUMITRU in cota de 1/1 de sub B.3, RUS LUCIA-MARIANA in cota de 3/24 de sub B.12, RUS LUCIA-MARIANA in cota de 3/16 de sub B.8, RUS LUCIA-MARIANA in cota de 3/16 de sub B.29, RUS LUCIA-MARIANA in cota de 21/24 de sub B.27, RUS LUCIA-MARIANA in cota de 10/16 de sub B.28;
- Se infiinteaza cartea funciara 55301 a imobilului cu numarul cadastral 55301 / UAT Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53713 inscris in cartea funciara 53713; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 55301 UAT Grosi;
- Se sisteaza cartea funciara 53713 a imobilului cu numarul cadastral 53713 / Grosi ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
~- nr.cad.55300\cf.55300;
~- nr.cad.55301\cf.55301;
asupra A.1 sub B.31 din cartea funciara 53713 UAT Grosi;
- Se infiinteaza cartea funciara 55300 a imobilului cu numarul cadastral 55300 / UAT Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53713 inscris in cartea funciara 53713; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 55300 UAT Grosi;

Prezenta se va comunica părţilor:
RUS LUCIA-MARIANA, prin notar public Pop Brindusa Maria

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
07-03-2022	ERIKA CHERECHES	MIHAELA VULPESCU

Erika Chereches Digitally signed by Erika Chereches Date: 2022.03.07 13:22:18 +02'00'

Mihaela Vulpescu Semnat digital de Mihaela Vulpescu Data: 2022.03.08 08:32:17 +02'00'

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Nr. cerere	12076
Ziua	24
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113483296

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55301 Grosi

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Str Unirii, Nr. 15, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55301	220	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12076 / 24/02/2022		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 103 emis în dosar nr. 120/2019, din 07/08/2019 emis de NP Balogh Melania;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/24	A1
	1) **RUS LUCIA-MARIANA**, bun propriu	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53713/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 48308 din 13/08/2019;	
Act Notarial nr. Declaraţie de ieşire din indiviziune aut. sub nr. 1771, din 06/09/2019 emis de Notar Public Balogh Melania;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept iesire din din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 21/24	A1
	1) **RUS LUCIA-MARIANA**, bun propriu	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53713/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 54031 din 09/09/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

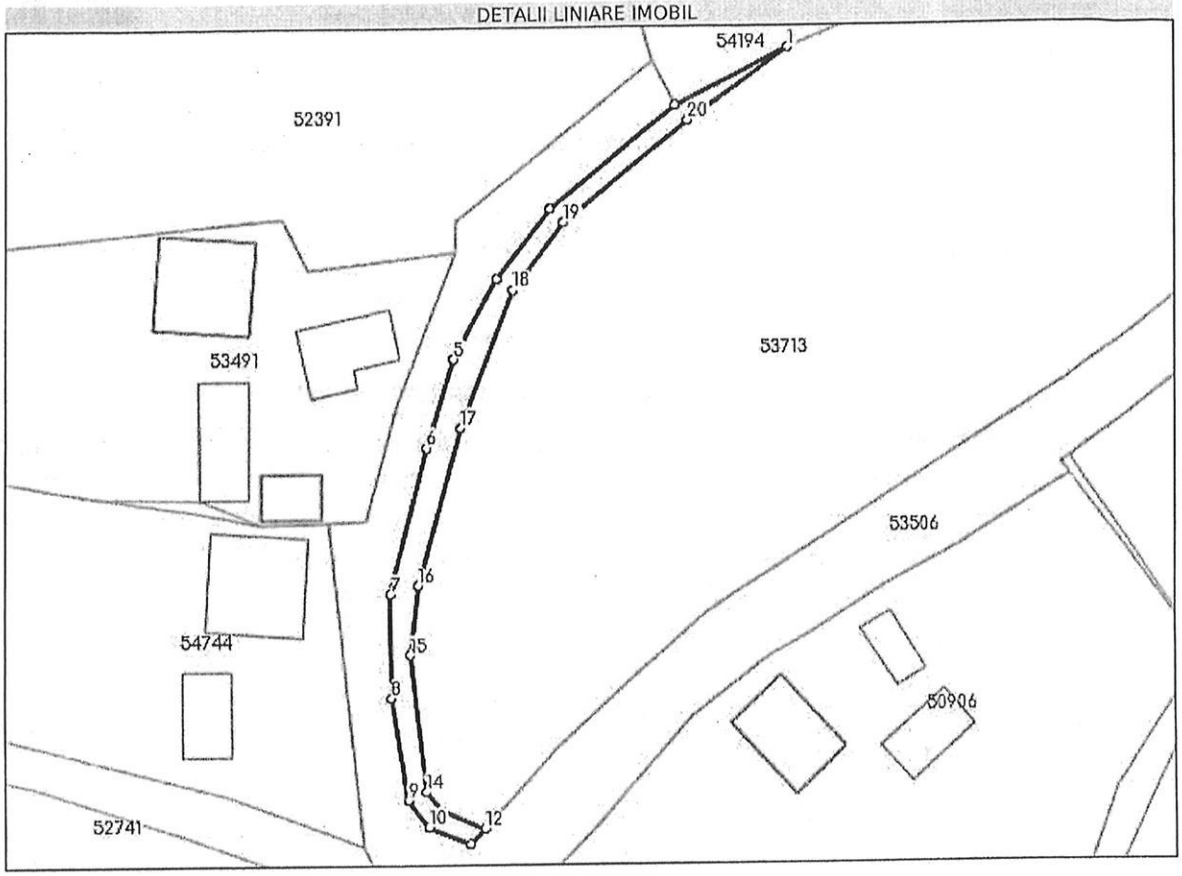
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55301	220	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	220	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	12.919
2	3	16.685
3	4	9.085
4	5	9.372
5	6	9.559
6	7	15.583

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	10.752
8	9	10.679
9	10	3.56
10	11	4.674
11	12	2.14
12	13	4.894
13	14	2.51
14	15	14.296
15	16	7.202
16	17	16.883
17	18	15.23
18	19	8.704
19	20	16.449
20	1	12.641

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.323016/23-02-2022 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
04-03-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MIHAELA VULPESCU
(parafa şi semnătura)

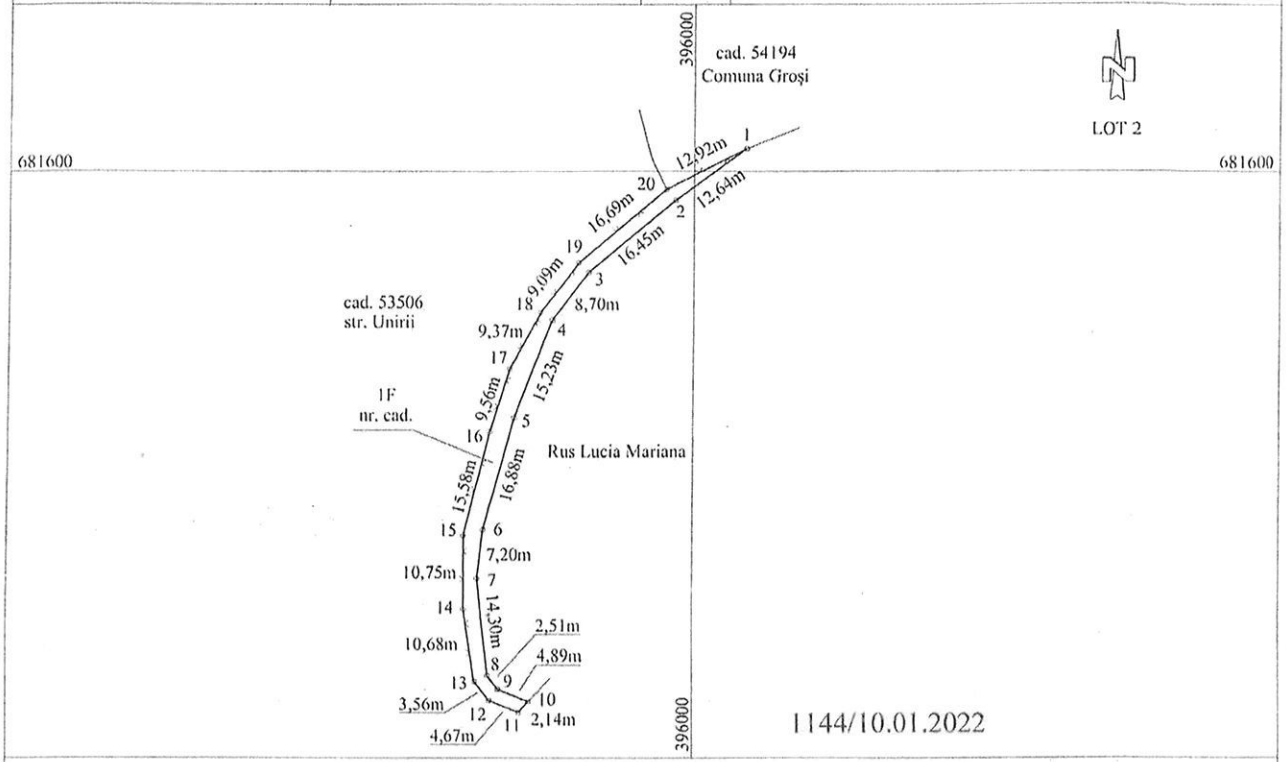
Referent,
(parafa şi semnătura)

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
55301	220 mp	intravilan loc. Groşi, str. Unirii, nr. 15

Cartea Funciară nr.		U.A.T.	Groşi



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa mp	Menţiuni
1	F	220	Teren parţial împrejmuit
	TOTAL	220	

B. Date referitoare la construcţii

Cod Constr.	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol [mp]	Menţiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 220 mp
Suprafaţa din act = 220 mp

Executant:
BALINT TOPOLAND SRL CUI 38888933
seria RO-B-J, Nr. 1557/2019 Clasa III
BALINT ALEXANDRU
seria RO-MM-F, Nr. 0182/2015 Categoria B

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren
Semnătura şi ştampila

BALINT ALEXANDRU
Digitally signed by BALINT ALEXANDRU
Date: 2022.01.07 16:34:40 +02'00'

Data: 03.01.2022

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral
Semnătura şi parafa

Petrisor Diaconu
Semnat digital de Petrisor Diaconu
Data: 2022.01.11 11:37:59 +02'00'

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA



CARTE D'IDENTITE — CARTE DE IDENTITATE — IDENTITY CARD

SERIA XM NR 005512

CNP 2670928240062 S7L6J

Nume/Nom/Last name
RUS

Prenume/Prenom/First name
LUCIA-MARIANA

Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
F

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.MM Mun.Baia Mare

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.MM Sat.Groși (Com.Groși)
Str.Unirii nr.15

481 MM

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Baia Mare

Valabilitate/Validite/Validity
02.10.19-28.09.2029

IDROURUS<<LUCIA<MARIANA<<<<<<<<<<<<<
XM005512<0R0U6709280F290928822400624

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA



CARTE D'IDENTITE — CARTE DE IDENTITATE — IDENTITY CARD

SERIA MM NR 624610

CNP 1670831240047 1296P

Nume/Nom/Last name
RUS

Prenume/Prenom/First name
DUMITRU

Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Mun. Baia Mare Jud. Maramureș

Domiciliu/Adresse/Address
Sat. Groși (Com. Groși) Jud. Maramureș
nr.307

481 MM

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Baia Mare

Valabilitate/Validite/Validity
13.08.12-31.08.2022

IDROURUS<<DUMITRU<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
MM624610<5R0U6708319M2208316124004 70

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

Nr. 115/05.08.2022

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAŢĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 220 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA GROȘI, (COM. GROȘI), JUD. MARAMUREŞ

Terenul este înscris în CF 55308, cu nr. cadastral 55308 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 220 mp, având categoria de folosință pășune și este intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte **în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local.**

AUGUST 2022

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRÎNDUȘE VASILE
Legitimația Nr. 10971
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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 PRORIETATII IMOBILIARE**
	5.1 Inspecția pe teren
	5.1.1 Analiza vecinătăților
	5.1.1.1 Considerații sociale
	5.1.1.2 Considerații legislative
	5.1.1.3 Amplasament
	5.2 Descrierea amplasamentului
	5.2.1 Descrierea juridica
	5.2.1.1 Granițele și vecinii
	5.2.1.2 Cadastru
	5.2.2 Utilități
CAP 6	**CEA MAI BUNA UTLIZARE**
CAP 7	**EVALUAREA**
	7.2 Metoda comparației directe
	7.2.1 Analiza rezultatelor
CAP 8	**ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII**
	ANEXE;

CAP 1 INFORMAŢII DESPRE EVALUATOR

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

- expert tehnic judiciar având Autorizaţia nr. 6918072014, seria 67071410331306 2014/18.07.2014 pentru specializările: evaluări bunuri mobile economie și evaluări proprietăți imobiliare;
- expert tehnic membru al Corpului Experţilor Tehnici din România, având carnetul de membru nr. 102/2002;
- evaluator autorizat membru titular al Uniunii Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi 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 in raport, valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este de:

Vteren = 20,00 euro/mp,

adică o valoarea totală de:

220 mp x 20,00 euro/mp = 4.400 euro x 4,9264 lei/euro

= 21.676 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 05.08.2022, de: 1 euro = 4,9264 lei.

Baia Mare — Evaluator întreprinderi și proprietăţi imobiliare

05.08.2022 — ing. Brînduşe Vasile

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRINDUSE VASILE
Legitimația Nr. 10971
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

- inspecţia proprietăţii 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 execuţie, localizarea amplasamentelor în zonă, vecinătăţi, piaţa imobiliară locală, analizată prin culegerea de date şi informaţii privind tranzacţiile recente cu proprietăţi similare, intervievarea unor proprietari şi agenţi imobiliari ce activează în zonă.
- analizele, opiniile şi procedurile aplicate sunt în conformitate cu standardele şi metodologia de evaluare ANEVAR general acceptată;
- caracterul lucrări este de raport de evaluare extrajudiciar;
- raportul este confidenţial şi poate fi utilizat numai pentru scopul menţionat;
- nu se acceptă nici o altă responsabilitate faţă de o terţă 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 obţinerii unei valori minima sau maxime, solicitare venită din partea Clientului sau unei altei persoane care are un interes în acest sens;
- remunerarea evaluatorului pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori de natură a favoriza Clientul;
- valorile exprimate sunt valabile atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ, deoarece pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului iar valorile au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile 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 şi proprietăţi imobiliare

05.08.2022 ing. Brînduşe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren intravilan in suprafaţă de 220 mp înscris în CF 55308, nr. cadastral 55308 Groşi în natură teren intravilan în suprafaţă de 220 mp, categoria de folosinţă păşune este intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groşi, în administrarea Consiliului local si este situat pe partea dreaptă a unei străzi înfundate în lungime de cca. 250 ml care porneşte din strada Speranţei, are o lungime de cca. 27 ml şi o lăţime de cca. 8 ml.

3.2 REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

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

şi are ca scop estimarea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii imobiliare aşa cum este aceasta definita, conform Standardelor ANEVAR:

„***Valoarea de piaţă*** reprezintă suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluării, intre un ***cumpărător hotărât*** *si un* ***vânzător hotărât,*** intr-o tranzacţie echilibrata, ***după un marketing adecvat,*** in care fiecare parte acţionează in cunoştinţă de cauza, prudent si fără constrângeri"

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

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este **Consiliul Local al Primăriei Groşi, jud. Maramureş.**

3.4. DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 05.08.2022.
Inspecția proprietății a fost efectuata în data de 29.06.2022.

3.5. POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

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

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspecția la fata locului;
- fotografii;
- extras de carte funciară;
- alte acte ale proprietăților.

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 proprietății, in special structurii, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- ⇨ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara 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 exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇨ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate.
- ⇨ suprafețele luate in calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- **acest raport de evaluare a fost elaborat ținând cont strict de scopul evaluării si anume acela de schimb între acest teren in suprafață de 220 mp, aflat în domeniul privat al Comuna Groși și o proprietate privata a unei persoane fizice care este necesar comunității din Comuna Groși in vederea lărgirii unei străzi de interes local;**
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depună mărturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenita, 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 difuzata în public prin publicitate, relatai publice, ştiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.
- orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietății considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabila în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

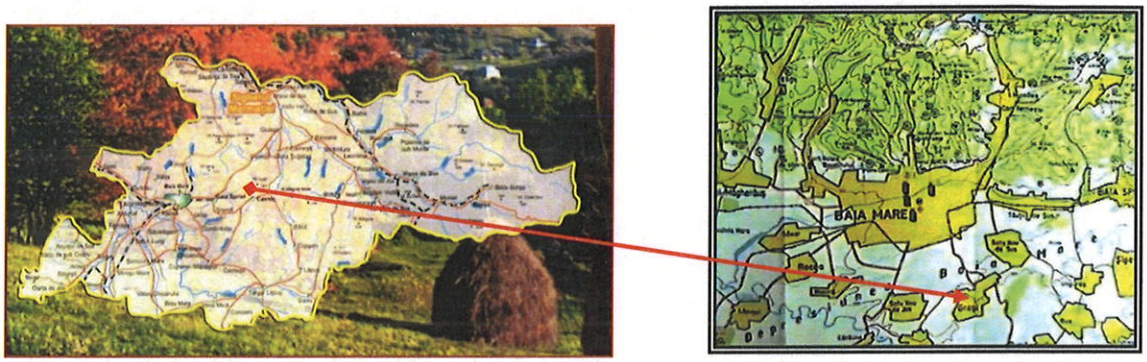
4.1 Date geografice și istorice generale

Comuna Groşi este situată în judeţul Maramureş, la 5 km sud de municipiul Baia Mare având 3 sate componente: Groşi, Ocoliş și Satu Nou de Jos, aşezate

în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare şi zona muntoasă.
Localitatea Groşi este atestată documentar în anul 1411, însă primii locuitori s-au aşezat aici cu mult înainte. O legendă transmisă din generaţie în generaţie spune că în urmă cu câteva sute de ani, zona era acoperită cu păduri de stejar cu trunchiul foarte gros în care oamenii locului îşi găseau adăpost din calea barbarilor. O parte a localităţii poartă şi azi denumirea de "buciumi". Un urmaş al falnicilor copaci care are vechimea de peste 300 de ani, declarat monument al naturii, poate fi văzut şi azi la intrarea în localitate.

În centrul localităţii se găseşte o clădire în care îşi desfăşoară activitatea Consiliului Local şi Primăria Comunei Groşi.

Teritoriul administrativ al acestei localităţi se întinde pe câteva mii de hectare din care în mare parte sunt terenuri agricole, mai puţine terenuri silvice (cu preponderenţă păduri) si terenuri cu construcţii rezidenţiale si industriale.



Un factor important care a influenţat dezvoltarea acestei localităţi este aşezarea ei la o distanţă relativ mică faţă de oraşul Baia Mare, existenţa terenurilor libere pentru construcţii civile, precum şi utilarea acestora cu toate facilităţile necesare unei vieţi civilizate sau desfăşurării unor activităţi comerciale cu costuri mai mici decât în municipiul Baia Mare.

4.2. Analiza pieţei imobiliare a terenurilor rezidenţiale

4.2.1 Considerente privind piaţa imobiliară de terenuri intravilane

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

Piaţa imobiliară este supusă mai multor influenţe şi de multe ori nu este o piaţă foarte stabilă fiind foarte sensibilă la situaţia economică, situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor. Este o piaţă care nu se autoreglează fiind afectată de reglementările guvernamentale şi locale.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic.
Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca şi investiţii pe termen lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţei imobiliare este greu de previzionat.

Acest segment de piaţă, cândva vedetă, a înregistrat încă de la începuturile crizei financiare scăderi semnificative de preţ pe fondul scăderii in continuu a puterii de cumpărare a clienților.

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

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

Piaţa terenurilor a fost apanajul speculaţiilor în trecut. Lucrurile nu mai stau deloc aşa acum. În prezent cei care cumpără sunt cei care au nevoie, care fac achiziţii pentru folosinţa 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 şosele circulate sau lângă o stradă aglomerată. În afară de gălăgia pe care o fac maşinile, curţile 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 evitata 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 funcţie de acesta se calculează și fundaţia casei și informaţii legate de nivelul apei subterane

Zonele solicitate sunt, de principiu, zonele situate de-a lungul drumului județean cu deschidere la acesta.
Suprafeţele de teren căutate sunt cele cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 20 – 30 euro/mp

Dimensiunile terenului reprezintă o altă latură de luat în seamă. Se căutat terenurile cu suprafețe relativ mici (800 – 1500 mp) pentru construcția unei case in 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 si rețele de apă si canalizare, cablu tv și internet. Nu se insistă însă pe lipsa apei curente si nici pe canalizare pentru că aceste probleme se pot rezolva prin forarea unui puț si 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 pietei, iar schimbari majore in disponibilitatea băncilor de a acorda imprumuturi nu sunt asteptate nici în cursul acestui an. Bancile vor oferi finantare doar pentru un numar limitat de clienti selectati, clienti actuali ai bancilor care au resurse financiare consistente și o istorie buna 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 tranzacţionat în ultima perioadă terenuri intravilane cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 15 – 30 euro/mp. În localitățile vecine Catalina, Săcălășeni, Coltău, preţurile sunt mai mici.

Deşi mulţi orăşeni doresc să termine cu viaţa la bloc şi să se bucure de avantajele statului la curte, mai ales în condiţiile actuale, când preturile sunt ceva mai scăzute faţă de perioada de boom a pieţei imobiliare, nu se caută zone periferice din cauza infrastructurii.

În funcţie locaţie, de dotarea cu utilităţi, de căile de acces, terenurile rezidențiale din localitățile limitrofe ale municipiul Baia Mare se tranzacţionează cu preţuri cuprinse între 8 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) şi 15 - 30 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilităţile din împrejurimile localităților Recea, Tăuții Măgheraus, Groşi, Satu Nou de jos).

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

4.2.3 Analiza cererii

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

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

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

4.2.4 Analiza ofertei competitive

Oferta se refera 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 competitiva a cuprins studierea şi analizarea următorilor factori:

- cantitatea şi calitatea concurentei;
- volumul construcţiilor noi, concurente;
- disponibilitatea şi preţul terenului liber;
- costurile de construcţie;
- proprietăţi oferite curent;
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele şi numărul de proprietăţi vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- caracteristici sociale;
- disponibilitatea creditelor pentru construcţii;
- impactul reglementarilor locale asupra zonării urbanistice şi asupra volumului şi costului construcţiilor;

Găsim pe piaţă oferte foarte bune de terenuri, numai că nu se întâlneşte cererea cu oferta. Mulţi dintre proprietari sunt ancoraţi în vechile preţuri, din perioada de vârf a imobiliarelor. Aceştia au pierdut câteva oportunităţi de a vinde în 2007-2008 şi acum încă încearcă să vândă la un preţ cât mai mare.

Ca o concluzie se poate spune ca deşi in zonele considerate sunt mai multe proprietăţi 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

In ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta actuală şi anticipată pe segmentul imobiliar rezidenţial atat al caselor de locuit la curte cu anexe gospodăreşti cat si al terenurilor rezidenţiale se estimează un echilibru relativ stabil al pieţei imobiliare cu o tendinţă prezentă de creştere a preturilor.

Piaţa imobiliară despre care vorbim în care se încadrează şi imobilul evaluat deşi într-un echilibru relativ considerăm că va rămâne o piaţă relativ activă.

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspecţia în teren

Acest teren cu o suprafaţă de 220 mp, a fost dezmembrat anterior evaluării cu scopul de a fi schimbat de către proprietari. În vederea elaborării raportului de evaluare ţinând cont de condiţia limitativa evidenţiată mai sus că "acest raport de evaluare a fost elaborat ţinând cont strict de scopul evaluării si anume acela de schimb între acest teren in suprafaţă de 220 mp, aflat în domeniul privat al Comuna Groşi şi o proprietate privata a unei persoane fizice, fiind necesar comunităţii din Comuna Groşi in vederea lărgirii unei străzi de interes local.

Terenul aflat în domeniul privat al Comunei Groşi a fost solicitat de persoana fizică pentru a-şi crea cale de acces la proprietate sau pentru a-şi mări curtea;

Terenul este înscris în CF 55308, nr. cadastral 55308 Groşi în natură teren intravilan în suprafaţă de 220 mp, categoria de folosinţă păşune este intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groşi, în administrarea Consiliului local si este situat pe partea dreaptă a unei străzi înfundate în lungime de cca. 250 ml care porneşte din strada Speranţei, are o lungime de cca. 27 ml şi o lăţime de cca. 8 ml.

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





5.1.1 Analiza vecinătăţilor

5.1.1.1 Consideraţii sociale

Zona considerată este zonă rezidenţială cu construcţii private case de locuit noi.

5.1.1.2 Consideraţii legislative

Redobândirea drepturilor de proprietate în urma aplicărilor legislative de după anul 1989 pentru majoritatea terenurilor a dus şi la creşterea gradului de siguranţa a proprietăţilor fapt constatat şi pentru terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare.

5.1.1.3 Amplasament

Terenul este situat pe partea dreaptă a unei străzi înfundate în lungime de cca. 250 ml care porneşte din strada Speranţei, are o lungime de cca. 27 ml şi o lăţime de cca. 8 ml.

Amplasamentul influențează in mod pozitiv valoarea proprietății.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridica

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

Terenul este înscris în CF 55308, nr. cadastral 55308 Groşi în natură teren intravilan în suprafață de 220 mp, categoria de folosință pășune este intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groşi, în administrarea Consiliului local.

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

5.2.1.1 Granițe și vecini

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

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 55308, nr. cadastral 55308 Groşi în natură teren intravilan în suprafață de 220 mp, categoria de folosință pășune.

5.2.2 Utilități

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

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

- legal permisa
- fizic posibila
- financiar fezabila
- maxim profitabila

Cea mai buna utilizare a acestui teren este impusă în acest caz de scopul utilizării acestui teren după operarea schimbului între cei doi proprietari

şi anume crearea unei căi de acces la proprietate din lateral sau mărirea curţii pentru persoana fizică.

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparaţiilor de piaţă

Aplicarea acestei metode s-a făcut plecând de la datele avute de evaluator privind ofertele de vânzare şi preturile de tranzacţionare a loturilor de teren din zona în baza proprie de date şi din anunţurile de vânzare de pe site-urile de specialitate.
Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pitei, găsirea de proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă.
Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie sunt: agenţiile imobiliare colaboratoare, instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii şi în cea mai mare parte, site-urile de profil de la data evaluării pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare.
Metoda se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.
S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecţii cantitative pentru fiecare element de comparaţie. Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Corecţiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută.
Corecţiile obţinute prin analiza comparativa sunt aplicate preturilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile; ele pot fi exprimate in suma fie absoluta si/sau procente, fie in termeni calitativi (de exemplu „inferior", „superior") sau in alţi termeni descriptivi, care definesc clar mărimea si calitatea diferenţelor intre elementele de comparaţie – subiect si proprietăţile comparabile.
Criteriul de selecţie a valorii a fost corecţia totala brută cea mai mică ca procent din preţul de vânzare.

Determinarea valorilor de piaţa prin Abordarea comparaţiilor de piaţă pentru acest teren în suprafaţă de 220 mp este prezentata în detaliu in anexa la prezentul Raport de evaluare.

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

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

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

Pentru terenul înscris în CF 55308, nr. cadastral 55308 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 220 mp, categoria de folosință pășune intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, în administrarea Consiliului local, valoarea estimată = 20,00 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoarea a întregii suprafețe de:

220 mp x 20,00 euro/mp = 4.400 euro x 4,9264 lei/euro = 21.676 lei

Aceste valori nu conțin TVA și s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 05.08.2022, de: 1 euro = 4,9264 lei..

Valorile sunt susţinute şi de anunţurile de la mica publicitate din presa locală, precum şi de datele culese de evaluator de la Agenţiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea şi cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Baia Mare

05.08.2022

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brînduşe Vasile

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRINDUSE VASILE
Legitimația Nr. 10971
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Comparabile de piată

Comparabila 1

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



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

075 228 1048 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Grosi, Maramures
la 35km de tine



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat.
Arată mai multe

Postat 20 iulie 2022

Vand teren intravilan Grosi

92 400 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 3 360 m²

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

DESCRIERE

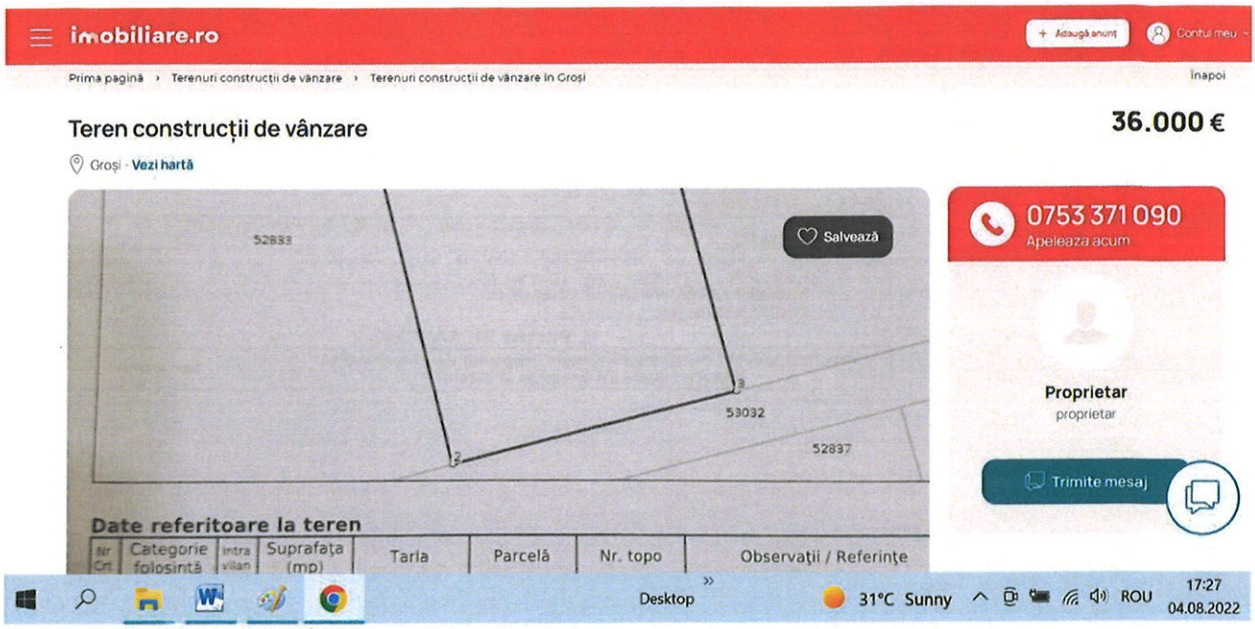
Vand teren intravilan, in Grosi, zona Valea Dorii, 3360 mp, parcelabil, cu deschidere la drumul DN18B.
Pret 2800/ar, negociabil.
Mai multe detalii la telefon.

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

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

Comparabila 2

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



Descriere

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

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

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

Teren construcții de vânzare
Groși - Vezi hartă
Salvează
0753 371 090
Apeleaza acum

Specificații

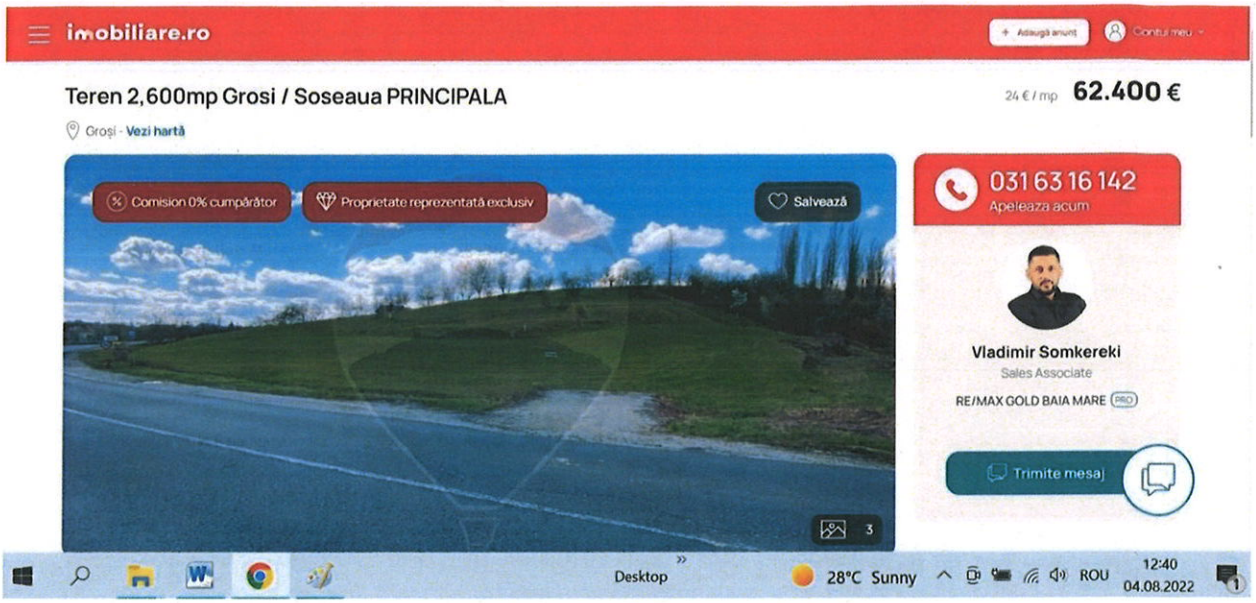
ID Anunț: XV0603KNV

Actualizat în 18.02.2022

Suprafață teren:	800 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	21 m

Comparabila 3

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



Descriere

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

COMISION 0%

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

Acces din drumul principal.

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

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati!

Specificații

ID Anunț: XB121306K

Suprafață teren:	2600 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1

GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN				
Criterii și elemente de comparații	**Proprietatea subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Suprafaţa (mp)	220	3.360	800	2.600
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricţii legale - coeficienţi urbanistici	liber	liber	liber	liber
Condiţii de finanţare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiţii de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiţii de pieţă (data ofertei/vânzării)	august 2022	august 2022	august 2022	august 2022
Localizare	Loc. Groși, pe partea dreapta a unei deviații din strada Sperantei, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg. Lapus	str Murelor zona Castel Transilvania,. loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg. Lapus
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/4	dreptunghiulară 1/3	dreptunghiulară 1/2	nespecificata / nespecificat
Deschidere la drum/tip drum acces	7 ml / deviație din str. Sperantei, drum asfaltat	cca. 90 ml / drum asfaltat DN 18B	cca. 21 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Utilităţi (en. el/apa/canalizare/gaz metan	da/da/nu/da la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului	da/nu/nu/nu, la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului
Zonarea - destinaţia legală permisă	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Preţul (euro/mp)		**€ 28,00**	**€ 45,00**	**€ 24,00**

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE PENTRU TEREN				
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Identificare proprietate	Loc. Groși, pe partea dreapta a unei deviații din strada Sperantei, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg.	str Murelor zona Castel Transilvania,. loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de
Suprafaţa (mp)	220	3.360	800	2.600
Preţ unitar/ofertă de vanzare (eur/mp)		€ 28,00	€ 45,00	€ 24,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecţie procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecți totală pentru ofertă		€ 2,80	€ 4,50	€ 2,40
Preţul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Marja negociere a pretului de 10% pentru toate ofertele de vanzare				

DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				
RESTRICŢII LEGALE				
Restricţii legale - coeficienţi urbanistici	liber	liber	liber	liber
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru Restricţii legale - coeficienţi urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corectie 0 (restricții legale ale subiectului se vor evidentia la cea mai buna utilizare)				
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru condiţii de finanţare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corecție 0 (Conditii de finantare - la piata - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIŢII DE VÂNZARE				
Condiţii de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru condiţii de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corecție 0 (Conditii de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIŢII DE PIAŢĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiţii de pieţă (data ofertei/vânzării)	august 2022	august 2022	august 2022	august 2022
Corecţie unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecţie totală pentru condiţii ale pieţei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 25,20	€ 40,50	€ 21,60
Corecție 0 (data ofertei aceeasi pentru subiect și comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Groși, pe partea dreapta a unei deviații din strada Sperantei, jud. Maramureș	Valea Dorii Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de mers spre Tg.	str Murelor zona Castel Transilvania,. loc. Groși, jud. Maramures	la iesirea din loc. Grosi, pe partea stanga a drumului DN 18B pe directia de
Corecţie unitară sau procentuală		10%	-20%	10%
Corecţie totală pentru localizare		€ 2,52	-€ 8,10	€ 2,16
Preţul corectat (euro/mp)		€ 27,72	€ 32,40	€ 23,76
S-a corectat comparabilele C1 si C3 cu +10% pentru locatii mai slabe decat subiectul si C2 cu -20% pentru locatie mai buna ca subiectul.				

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	220	3.360	800	2.600
Corecţie unitară sau procentuală		5%	-10%	3%
Corecţie totală pentru suprafață		1,39	0,41	0,71
Preţul corectat (euro/mp)		29,11	32,81	24,47
S-au corectat comparabilele 1 si 3 cu +5% respectiv cu +3% pentru suprafata mai mare decat subiectul, acestea fiind mai greu vandabile pe piata. C 2 are suprafata cea mai vandabila si am corectat-o cu -10%				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/4	dreptunghiulară 1/3	dreptunghiulară 1/2	nespecificata / nespecificat
Corecţie unitară sau procentuală		-5%	-30%	0%
Corecţie totală pentru formă/raport laturi		-€ 1,46	-€ 9,84	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 27,65	€ 22,96	€ 24,47
Am aplicat corectii la comparabilele C1 si C2 pentru forme dreptunghiulare mai bune decat subiectul si cu un raport al laturilor mai mic decat subiectul si nu am corectat C3 pentru ca nu are specificata forma si raportul laturilor				
Deschidere la drum/tip drum acces	7 ml / deviație din str. Sperantei, drum asfaltat	cca. 90 ml / drum asfaltat DN 18B	cca. 21 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Corecţie unitară sau procentuală		-10%	-5%	0%
Corecţie totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		-€ 2,77	-€ 1,15	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 24,89	€ 21,82	€ 24,47
Am corectat C2 pentru drum de acces pietruit.				
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 24,89	€ 21,82	€ 24,47
Nu s-au aplicat corectii pentru nicio comparabila, toate sunt terenuri in panta				
UTILITĂŢI DISPONIBILE				
Utilităţi (en. el/apa/canalizare/gaz metan	da/da/nu/da la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului	da/nu/nu/nu, la limita terenului	nu/nu/nu/nu la cca. 200 ml de limita terenului
Corecţie unitară sau procentuală		10%	6%	10%
Corecţie totală pentru utilităţi disponibile		€ 2,49	€ 1,31	€ 2,45
Preţul corectat (euro/mp)		€ 27,37	€ 23,12	€ 26,92
S-au aplicat corectii de +10% pentru comparabila 1 si pentru comparabila 3 pentru lipsa utilitatilor și +6% pentru comparabila 2 pentru ca are retea de energie electrica				
ZONAREA				
Zonarea - destinaţia legală permisă	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecţie unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecţie totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preţul corectat (euro/mp)		€ 27,37	€ 23,12	€ 26,92
Corecție 0 (Aceeași zonare pentru subiect si pentru comparabile)				

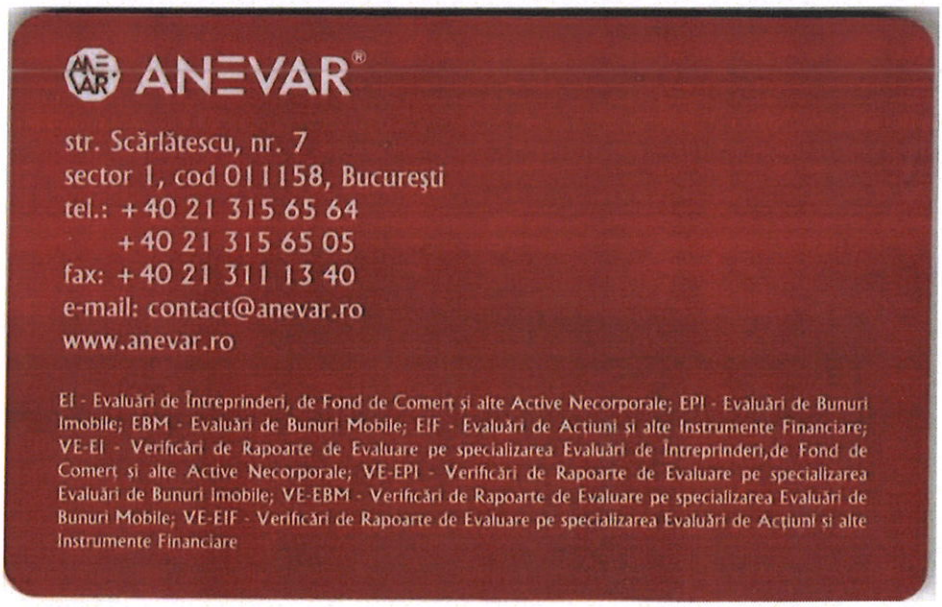
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	utilitate publica locala	rezidential	rezidential	rezidential
Corecţie unitară sau procentuală		-25%	-25%	-25%
Corecţie totală pentru cea mai bună utilizare		-€ 6,84	-€ 5,78	-€ 6,73
Preţul corectat (euro/mp)		€ 20,53	€ 17,34	€ 20,19
Corecţie -25% pentru toate comparabilele, aceeasi cea mai buna utilizare te teren rezidential fata de subiect a carui utilizare este limitata.				
Preţul corectat (euro/mp)		**€ 20,53**	**€ 17,34**	**€ 20,19**
Corecţie totală netă	(absolut)	-€ 4,67	-€ 23,16	-€ 1,41
	(procentual)	-19%	-57%	-7%
Corecţie totală brută	(absolut)	€ 17,46	€ 26,59	€ 12,05
	(procentual)	69%	66%	56%
Suprafaţa mp	220	mp		
Opinie / mp	20,19	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	**€ 20,00**	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	4.400	euro		
Valoare estimată RON	21.676	lei		
Curs de referinţă BNR 1 euro =	4,9264	lei		
Data evaluării	05.08.2022			

Baia Mare
05.08.2022

EVALUATOR
ing. Brînduşe Vasile
membru titular ANEVAR evaluator autorizat EI, EPI, EBM


ROUMANIE
ROMÂNIA
ROMANIA
CARTE D'IDENTITE
CARTE DE IDENTITATE
IDENTITY CARD
SERIA XM NR 025368
CNP 1570406240019
W1N7P
Nume/Nom/Last name
BRÎNDUŞE
Prenume/Prenom/First name
VASILE
Cetăţenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU
Sex/Sexe/Sex
M
Loc naştere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.MM Sat.Asuaju de Sus
Domiciliu/Adresse/Address
Jud.MM Mun.Baia Mare
Str.Gheorghe Bilaşcu nr.24 sc.A et.II ap.5
481
MM
Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Baia Mare
Valabilitate/Validite/Validity
29.04.20-06.04.2080
IDROUBRINDUSE<<VASILE<<<<<<<<<<<<<<<
XM025368<5ROU5704060M8004060124001 97


ANEVAR®
VALABIL 2022
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
BRINDUSE VASILE
Legitimaţia nr. 10971
EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZARE EI | EPI | EBM


ANEVAR®
str. Scărlătescu, nr. 7
sector 1, cod 011158, Bucureşti
tel.: +40 21 315 65 64
+40 21 315 65 05
fax: +40 21 311 13 40
e-mail: contact@anevar.ro
www.anevar.ro
EI - Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerţ şi alte Active Necorporale; EPI - Evaluări de Bunuri Imobile; EBM - Evaluări de Bunuri Mobile; EIF - Evaluări de Acţiuni şi alte Instrumente Financiare; VE-EI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Întreprinderi,de Fond de Comerţ şi 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 Acţiuni şi alte Instrumente Financiare

MINISTERUL JUSTIŢIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAŢIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 6918072014 Seria 670714103313062014

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

În temeiul dispoziţiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanţa Guvernului nr. 2/2000, aprobata prin Legea nr. 156/2002, cu modificările şi completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAŢIE

Domnul/Doamna **Brînduşe 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

Şef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conexe
Aurelia TUDOSE

100113483542

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 12083 / 24-02-2022

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

INCHEIERE Nr. 12083

Registrator: CORINA NICOLETA CODREANU
Asistent: MIHAELA VULPESCU

Asupra cererii introduse de COMUNA GROSI domiciliat in Loc. Grosi, Str Mihai Viteazu, Nr. 50, Jud. Maramures privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.Conventie parcelare aut sub nr. 189/23-02-2022 emis de NP Pop Brindusa Maria;
-Act Administrativ nr.Documentatie cadastrala nr. 2818/17-01-2022 emis de OCPI Maramures;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.323017/23-02-2022 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 8536, inscris in cartea funciara 51654 UAT Grosi avand proprietarii: COMUNA GROSI in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se infiinteaza cartea funciara 55307 a imobilului cu numarul cadastral 55307 / UAT Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51654 inscris in cartea funciara 51654; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 55307 UAT Grosi;
- Se sisteaza cartea funciara 51654 a imobilului cu numarul cadastral 51654 / Grosi ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
~- nr.cad.55307\cf.55307;
~- nr.cad.55308\cf.55308;
asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 51654 UAT Grosi;
- Se infiinteaza cartea funciara 55308 a imobilului cu numarul cadastral 55308 / UAT Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51654 inscris in cartea funciara 51654; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 55308 UAT Grosi;

Prezenta se va comunica părţilor:
COMUNA GROSI, prin notar public Pop Brindusa Maria

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
03-05-2022	CORINA NICOLETA CODREANU	MIHAELA VULPESCU

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

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

Nr. cerere	12083
Ziua	24
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113483542

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55308 Grosi

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55308	220	

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

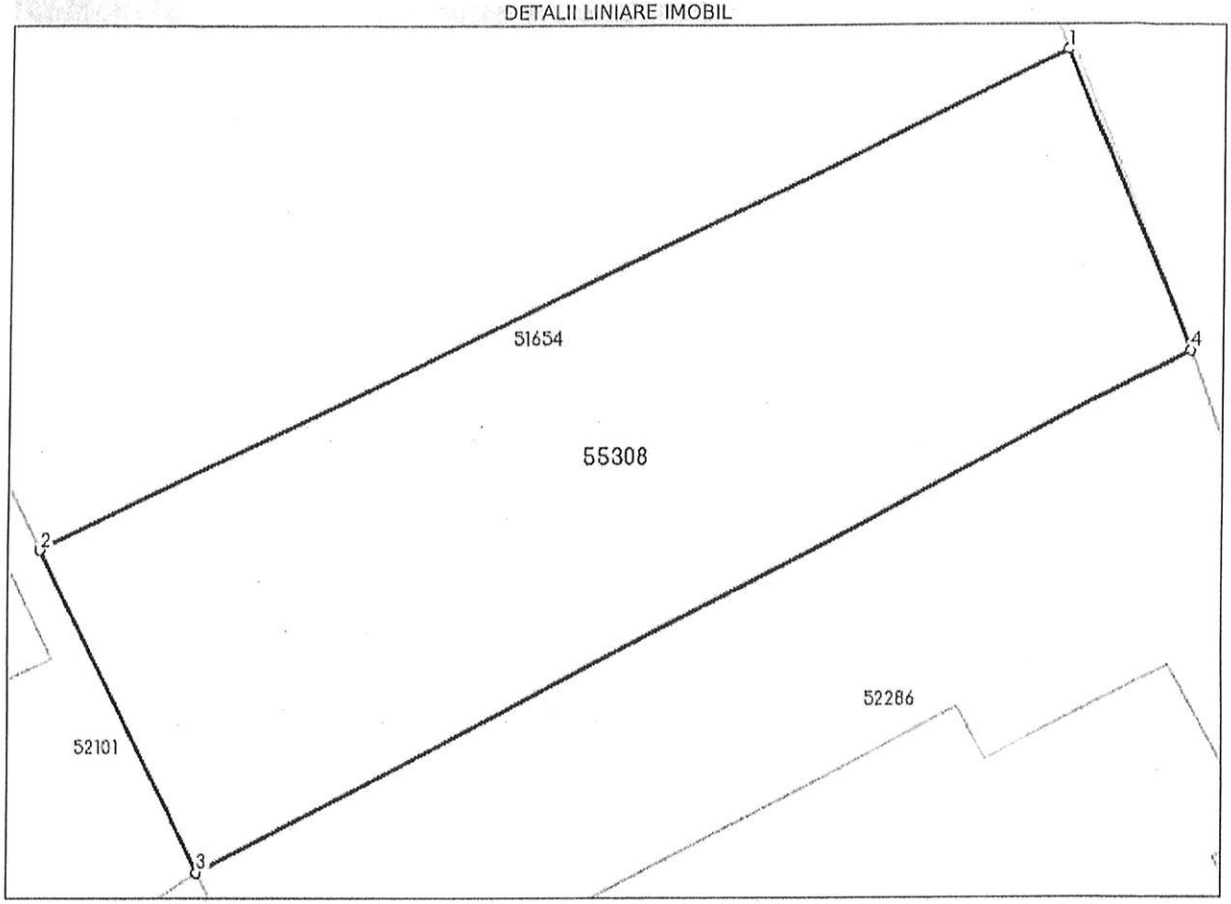
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55308	220	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	220	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	27.303
2	3	8.609
3	4	26.667
4	1	7.735

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.323017/23-02-2022 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

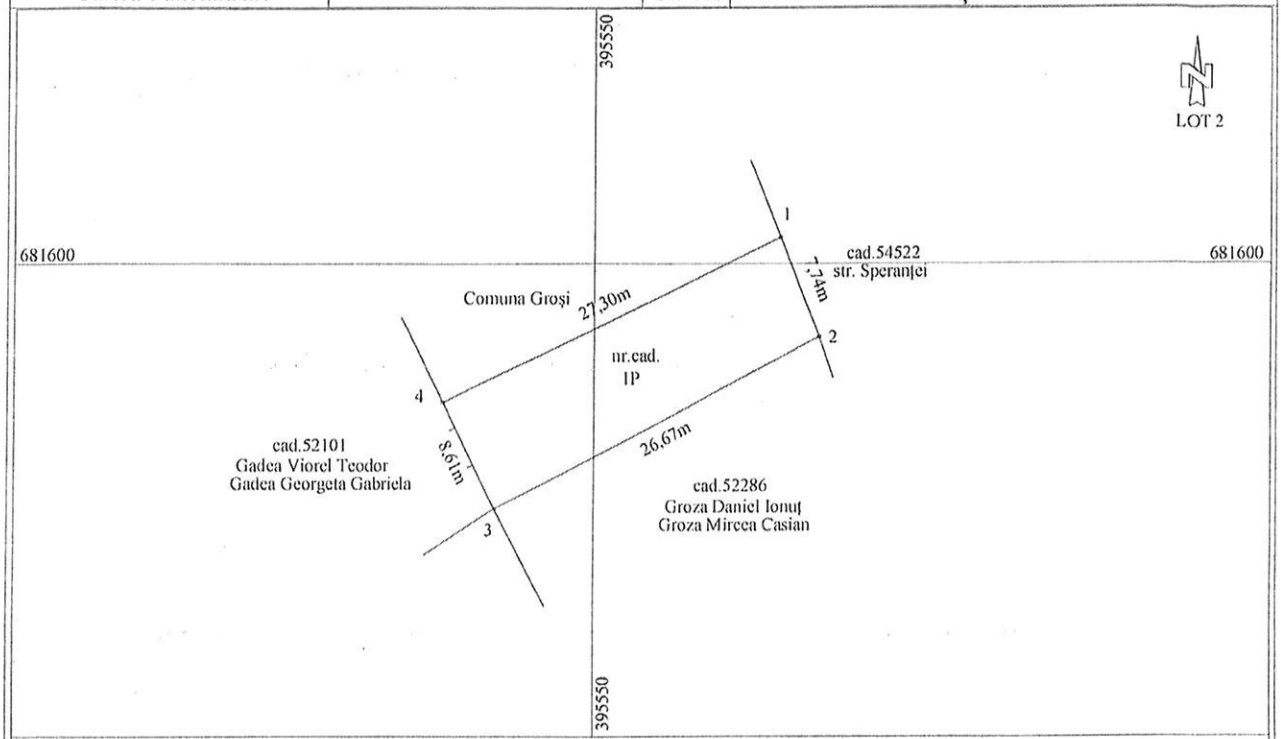
Data soluţionării, 27-04-2022 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, MIHAELA VULPESCU *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
55308	220 mp	intravilan, loc. Groşi

Cartea Funciară nr.		U.A.T.	Groşi



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa mp	Menţiuni
1	P	220	Teren împrejmuit cu gard de lemn pe fundaţie de beton pe latura vestică, în rest neîmprejmuit
TOTAL		220	

B. Date referitoare la construcţii

Cod Constr.	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol [mp]	Menţiuni
-	-	-	-
TOTAL		-	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 220 mp
Suprafaţa din act = 220 mp

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

ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
2022-01-17 12:35:40

Data: 22.12.2021

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

2818/17.01.2022

Radu Pasca
Semnat digital de Radu Pasca
Data: 2022.01.19 10:01:20 +02'00'