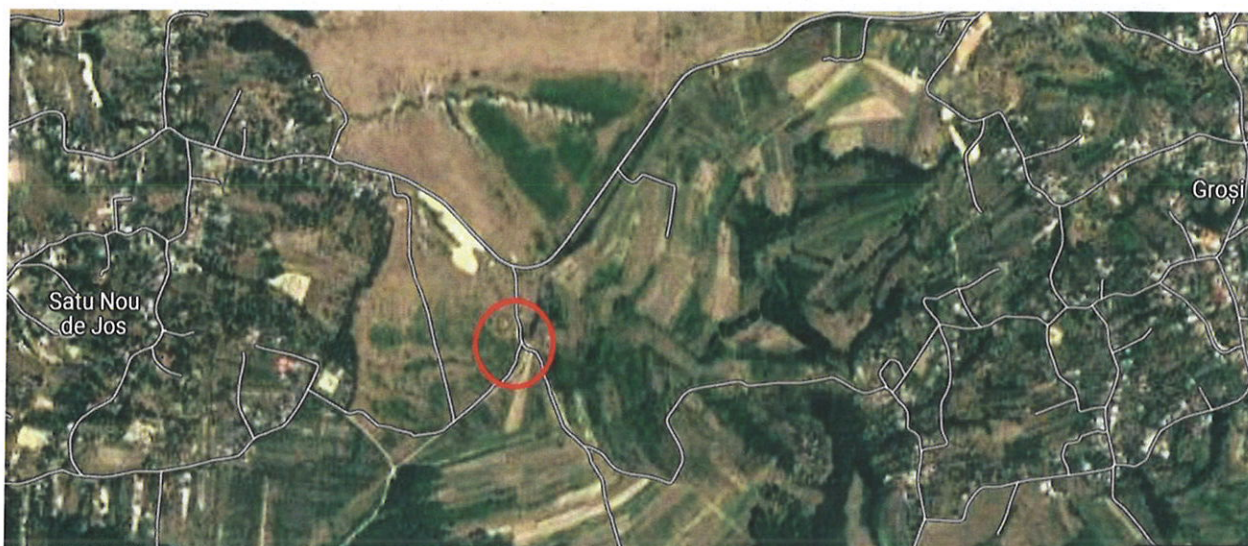


SC IMOBILIARE BRÎNDUȘ SRL
STR. GĂRII NR 1/4, BAIA MARE
JUD. MARAMUREȘ
J24/1315/2004 CUI 16726582

Nr. 118/10.10.2022

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.421,33 MP, SITUAT ÎN COMUNA GROȘI, JUD. MARAMUREȘ

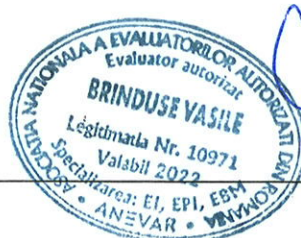
Terenul face parte din parcela extravilană al unui teren înscris în CF 55291, cu nr. cadastral 55291 Groși în suprafață totală de 24.129 mp, din care: 9.902 mp teren intravilan având categoria de folosință pășune și 14.227 mp teren extravilan având categoria de folosință pășune, **dreptul de proprietate este intabulat** pentru întreaga parcelă în baza Actului Administrativ Titlul de Proprietate nr 11909, din 05/11/2012 emis de Comisia Județeană Maramureș cu titlu de drept reconstituire în baza Legii 18/1991, Legii 1/2000, Legii 247/2005, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 **în favoarea ASOCIATIA VIITORUL SATU NOU DE JOS, CIF: 23222758**

OCTOMBRIE 2022



CUPRINS

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



CAP 1 INFORMAȚII DESPRE EVALUATOR

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

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

CAP 2 CONCLUZII

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

Vteren = 3,50 euro/mp,

adică o valoarea totală de:

2.421,33 mp x 3,50 euro/mp = 8.475 euro x 4,9410

lei/euro = 41.873 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 10.10.2022, de: 1 euro = 4,9410 lei.

Baia Mare

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

10.10.2022

ing. Brîndușe Vasile



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

- inspecția proprietății a fost efectuată în teren de către subsemnatul fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate, starea tehnică, nivelul de execuție, localizarea amplasamentelor în zonă, vecinătăți, piața imobiliară locală, analizată prin culegerea de date și informații privind tranzacțiile recente cu proprietăți similare, interviuarea unor proprietari și agenți imobiliari ce activează în zonă.
- analizele, opiniile și procedurile aplicate sunt în conformitate cu standardele și metodologia de evaluare ANEVAR general acceptată;
- caracterul lucrării este de raport de evaluare extrajudiciar;
- raportul este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat;
- nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el;
- se specifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau maxime, solicitare venită din partea Clientului sau unei altei persoane care are un interes în acest sens;
- remunerarea evaluatorului pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori de natură a favoriza Clientul;
- valorile exprimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ, deoarece pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului iar valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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

Baia Mare, la

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

10.10.2022

ing. Brîndușe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren extravilan în suprafață de **2.421,33 mp**, situat în **Comuna Groși, jud. Maramureș**. **Terenul face parte din parcela extravilană al unui teren înscris în CF 55291, cu nr. cadastral 55291 Groși în suprafață totală de 24.129 mp**, din care: 9.902 mp teren intravilan având categoria de folosință pășune și 14.227 mp teren extravilan având categoria de folosință pășune, **dreptul de proprietate este intabulat** pentru întreaga parcelă în baza Actului Administrativ Titlul de Proprietate nr 11909, din 05/11/2012 emis de Comisia Județeană Maramures cu titlu de drept reconstituire în baza Legii 18/1991, Legii 1/2000, Legii 247/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 **în favoarea ASOCIATIA VIITORUL SATU NOU DE JOS, CIF 23222758**.

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

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

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

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

Valoarea estimata în prezentul raport are la baza informații privind nivelul preturilor înregistrate în lunile *septembrie 2022 – octombrie 2022 (până la*

data curentă), data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

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

3.4. DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 10.10.2022.
Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 30.09.2022.

3.5. POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este confidențial pentru evaluator și client și nu se accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referință la el nu va fi inclus în nici un document destinat publicității fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului.

El este destinat uzului destinatarului mai sus menționat.

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspekția la fața 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 actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile, iar dreptul de proprietate poate fi transferabil dacă nu se specifica altfel;

- ⇒ cu toate că în partea III – sarcini a colii funciare există notații, proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini pentru scopul evaluării;
- ⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ⇒ se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, în special structurii, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;
- ⇒ se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- ⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.
- ⇒ suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- ◆ acest raport de evaluare a fost elaborat ținând cont strict de scopul evaluării și anume acela de estimare a unei valori de piață în vederea exproprierii acestui teren de la ASOCIATIA VIITORUL SATU NOU DE JOS, CIF 23222758 și trecerea lui în proprietate publică a Comunei Groși fiind necesar în realizarea unor proiecte de interes local;
- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.
- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune sau alipire în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- ◆ previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe

termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

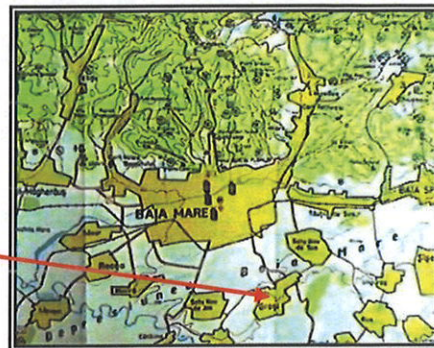
4.1 Date geografice și istorice generale

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

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

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

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



Un factor important care a influențat dezvoltarea acestei localități este așezarea ei la o distanță relativ mică față de orașul Baia Mare, existența terenurilor libere pentru construcții civile, precum și utilizarea acestora cu toate facilitățile necesare unei vieți civilizate sau desfășurării unor activități comerciale cu costuri mai mici decât în municipiul Baia Mare.

4.2. Analiza pieței imobiliare a terenurilor extravilane

4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri extravilane

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

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

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

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

Proprietățile imobiliare de acest tip pot fi privite ca și investiții pe termen lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieței imobiliare la aceste imobile este greu de previzionat.

4.2.2 Piața terenurilor extravilane

Terenurile extravilane libere care se tranzacționează pe piața imobiliară sunt amplasate în zonele industriale ale municipiului Baia Mare și ale localităților învecinate și sunt din ce în ce mai puține, fapt pentru care investitorii își îndreaptă în prezent atenția spre aceste terenuri care în general nu sunt echipate cu utilități.

În funcție de locație de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile extravilane din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 3 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) și 15 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Satu Nou de Jos, Recea, Săsar, Tăuții Măgherauș).

4.2.4 Analiza cererii

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

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

Atractivitatea unui teren trebuie analizată prin prisma caracteristicilor sale intrinseci dimensiune, dotare cu utilități, precum și ținând cont de amplasamentul său, de potențialul de dezvoltare a zonei, a accesului, etc. Cererea pentru proprietăți similare cu cea evaluată este încă susținută de funcționarea sectorului productiv privat chiar la cote reduse.

4.2.5 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 proprietati imobiliare care sunt comparabile în privinta destinației, localizării, cu cea evaluata:

- stocul de proprietati existente;
- stocul de proprietăți în curs de amenajare.

Oferta competitiva a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- | cantitatea și calitatea concurenței;
- | disponibilitatea și pretul terenului liber;
- | proprietati oferite curent;
- | gradul de ocupare realizat;
- | cauzele și numărul de proprietati vacante;
- | transformarea pentru utilizari alternative;
- | caracteristici sociale;
- | disponibilitatea creditelor pentru achizitii;
- | impactul reglementarilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

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

4.3 Analiza echilibrului

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

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

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

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

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

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

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspecția în teren

Terenul face parte din parcela extravilană al unui teren înscris în CF 55291, cu nr. cadastral 55291 Groși în suprafață totală de 24.129 mp, din care: 9.902 mp teren intravilan având categoria de folosință pășune și 14.227 mp teren extravilan având categoria de folosință pășune.

În vederea elaborării raportului de evaluare ținând cont de condiția limitativă evidențiată mai sus că acest raport de evaluare a fost elaborat ținând cont strict de scopul evaluării și anume acela de estimare a unei valori de piață în vederea exproprierii acestui teren de la ASOCIATIA VIITORUL SATU NOU DE JOS, CIF 23222758 și trecerea lui în proprietate publică a Comunei Groși fiind necesar în realizarea unor proiecte de interes local;

Dreptul de proprietate este intabulat pentru întreaga parcelă în baza Actului Administrativ Titlul de Proprietate nr 11909, din 05/11/2012 emis de Comisia Județeană Maramureș cu titlu de drept reconstituire în baza Legii 18/1991, Legii 1/2000, Legii 247/2005, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 în favoarea ASOCIATIA VIITORUL SATU NOU DE JOS, CIF: 23222758.

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



5.1.1 Analiza vecinătăților

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este zonă extravilana situată între localitățile Groși și Satu Nou de Jos fiind utilizată ca pășune.

5.1.1.2 Considerații legislative

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

5.1.1.3 Amplasament

Terenul este situat pe partea stânga a drumului comunal asfaltat care leagă localitățile Groși cu Satu Nou de Jos are o formă neregulată cu o lungime de cca. 125 m și o lățime medie de cca. 20 m.

Amplasamentul nu influențează în mod pozitiv valoarea proprietății.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridică

Beneficiarul lucrării a prezentat actele de proprietate, un plan de situație și un extras de carte funciara din care reies următoarele:

Terenul face parte din parcela extravilană al unui teren înscris în CF 55291, cu nr. cadastral 55291 Groși în suprafață totală de 24.129 mp, din care: 9.902 mp teren intravilan având categoria de folosință pășune și 14.227 mp teren extravilan având categoria de folosință pășune, dreptul de proprietate este intabulat pentru întreaga parcelă în baza Actului Administrativ Titlul de Proprietate nr 11909, din 05/11/2012 emis de Comisia Județeană

Maramureș cu titlu de drept reconstituire în baza Legii 18/1991, Legii 1/2000, Legii 247/2005, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 în favoarea ASOCIAȚIA VIITORUL SATU NOU DE JOS, CIF: 23222758. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată liberă de sarcini la data evaluării.

5.2.1.1 Granițe și vecini

Terenul evaluat este încadrat pe toate laturile de terenuri proprietate privată, și cuprinde în suprafața terenului evaluat și o cale de acces, un drum pietruit.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul face parte din parcela extravilană al unui teren înscris în CF 55291, cu nr. cadastral 55291 Grosi în suprafață totală de 24.129 mp, din care: 9.902 mp teren intravilan având categoria de folosință pășune și 14.227 mp teren extravilan având categoria de folosință pășune

5.2.2 Utilități

Terenul evaluat nu are asigurate la acest moment nicio utilitate necesară unui imobil independent înafara căii de acces, a drumului pietruit.

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea imobiliară analizată se face

ținând cont de următoarele:

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

Având în vedere Prevederile Certificatului de urbanism nr. 72 din 07.06.2022 privind:

1. REGIM JURIDIC:

a.) Situația terenului: **parțial în intravilanul și extravilanul localităților Grosi, Satu Nou de Jos și Ocolis.**

b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: drumuri aparținând domeniului public al Comunei Grosi, conform CF nr. 54632, 53751, 54642 și 55248 - Grosi; parțial pasune proprietate privată a posesorului Asociația Viitorul Satu Nou de Jos, conform CF nr. 55291-Grosi.

c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

Zona de protecție față de construcții și culoarul tehnic LEA 110kV al magistralei TRANSGAZ și rețele electrice LEA 110 kw.

2. REGIMUL ECONOMIC:

a.) *Folosința actuală: drumuri publice în extravilanul localităților, strazi în intravilanul Localității Grosi și Satu Nou de Jos, pasune compozorat.*

b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: Drumuri în extravilanul localităților; CC - Zona pentru cai de comunicații rutiere și construcții aferente - strazi în localitatea Satu Nou de Jos și Grosi.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013, valabilă până la data de 29 aprilie 2023 terenurile studiate se încadrează în:

1. Zona nestudiată din punct de vedere urbanistic. Drumuri situate în extravilanul localităților comunei.
2. Zona CC - Zona pentru cai de comunicații rutiere (strazi).

Cea mai bună utilizare a acestui teren analizată pe baza concluziilor din situația existentă prin care se impun măsuri cu privire la amenajarea unei piste de biciclete între localitățile comunei, în vederea încurajării populației și a turiștilor pentru a folosi bicicleta ca mijloc de transport alternativ **este trecerea lui în domeniul public al Comunei Grosi și realizarea unor proiecte de interes local - Înființare pista de biciclete în comuna Grosi, județul Maramureș.**

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparațiilor de piață

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea valorilor de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru acest teren în suprafață de 2421,33 mp este prezentată în detaliu în anexa la prezentul Raport de evaluare.

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

- amplasarea lor în zone cu mai multe proprietăți private;
- forma neregulată a laturilor;
- utilizarea lor limitată;

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

Pentru lotul de teren în suprafață de 2.421,33 mp teren extravilan având categoria de folosință pășune, care face parte din terenul înscris în CF 55291, cu nr. cadastral 55291 Groși în suprafață totală de 24.129 mp, din care 9.902

mp teren intravilan și 14.227 mp teren extravilan având categoria de folosință pășune

valoarea estimată = 3,50 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$\underline{2421,33 \text{ mp} \times 3,50 \text{ euro/mp} = 8.475 \text{ euro} \times 4,9410 \text{ lei/euro} = 41.873 \text{ lei}}$$

Aceste valori nu conțin TVA și s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 10.10.2022, de: 1 euro = 4,9410 lei.

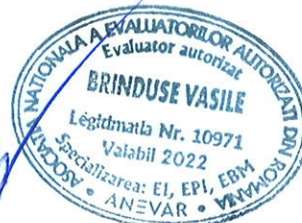
Valorile sunt susținute și de anunțurile de la mica publicitate din presa locală, precum și de datele culese de evaluator de la Agențiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea și cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Baia Mare

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

10.10.2022

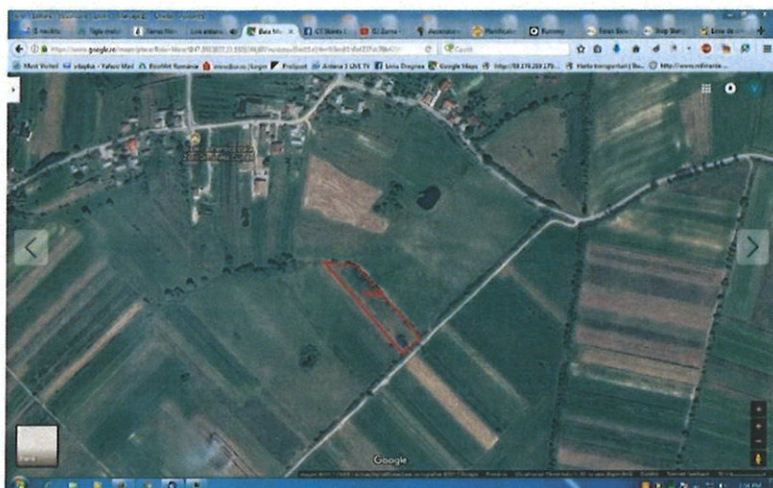
ing. Brîndușe Vasile



Comparabile de piață

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-culcea-ID9BXrw.html>



vasile

Pe OLX din februarie 2014

Activ pe 28 septembrie 2022

☎ 074 455 8250

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Culcea,
Maramures



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Teren extravilan Culcea

1 482 lei Prețul e negociabil



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 3 200 m²

DESCRIERE

Vand teren extravilan 32 ari in localitatea Culcea intabulat.Front la drum 19m ,160 m lungime, acces la drum asfaltat aproximativ 300 m. Terenul este in mare parte plat, pretabil pt casa de vacanță, plantații de pomi, legumicultură pânza freatică la mică adâncime (2-3m) plus vale care nu seacă vara, curent electric aproape(aprox 200 m) . Se poate trece în intravilan. Pret 300 euro /ar.Preț total 9200euro.Negociabil, bineînțeles pt cine este interesat.

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-sudului-IDrIE3.html>

Maramures (judet), Strada Ariesului null, Maramures (judet), Baia Mare, Maramures (judet), Baia Mare

3 574 m²

19 000 €

Salveaza la Favorite

Contact



Mihaela Anca Florescu
Agentie
0758 261 984

Numele tau*

imobiliarealin@yahoo.com

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

Teren de vanzare/ Sudului

19 000 €

Maramures (judet), Strada Ariesului null, Maramures (judet), Baia Mare, Maramures (judet), Baia Mare

5 €/m²

Rata de la 401 LEI

Rata estimata:
413 RON /luna

Avans:
14.108 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata	3.574 m ²	Tip teren	teren agricol
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agencia imobiliara RE/MAX Gold va propune spre vanzare un teren extravilan in suprafata de 3574mp. Terenul este situat in Satu Nou de Sus. Pentru mai multe informatii ne puteti contacta- telefonic 0758261984.

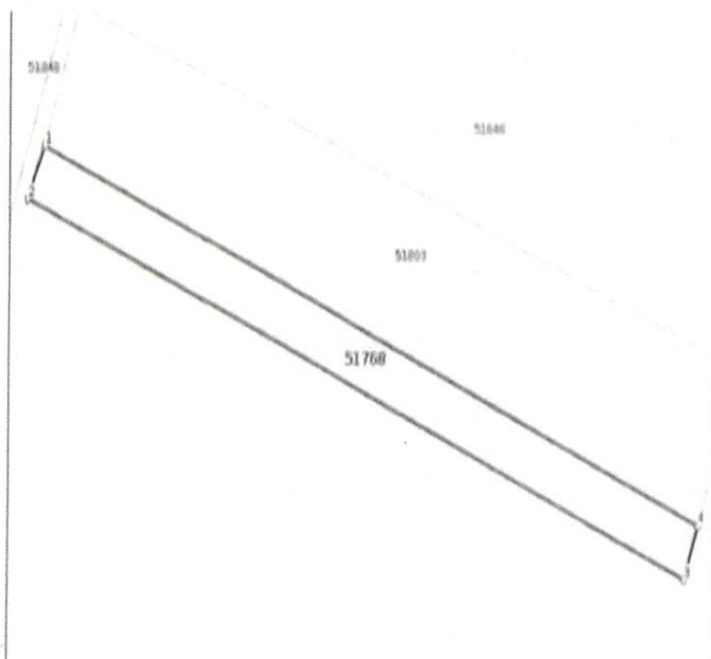
Particularitati

Infrastructura	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	transport public

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-arabil-id-10298-IDmIpg>

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Maramures > Satulung (comuna) > Satulung > teren extravilan arabil- id 10298



 **Ramona Urjuma**
Agentie
0754 234 749

Numele tau*

imobiliarealin@yahoo.com

+40 | Numarul tau de telefon*

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

3 / 4

120 / 2000

Administratia locala este la dispozitie

teren extravilan arabil- id 10298

 Maramures (judet), Satulung, Maramures (judet), Satulung, Maramures (judet)

40 947 RON

2 €/m²

Rata de la 864 LEI

Rata estimata:
180 RON /luna

Avans:
6.142 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

 Suprafata	5.400 m ²	 Tip teren	teren agricol
 Inclinatie	cere informatii	 Siguranta	cere informatii
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Se vinde in licitaie publica.

Numar Cadastral 51687 – Teren liber de constructii (cu destinatie agricola) in suprafata de 2.700 mp (suprafata rezultata din extrasul de carte funciara), situat in extravilanul limitelor administrative ale localitatii Hideaga, com. Satulung, jud. Maramures. Proprietatea este amplasata la circa 16 km sud de Baia Mare.

Accesul catre teren se poate realiza prin intermediul E58 (Baia Mare Satulung) si apoi prin intermediul unor drumuri

de exploatare din pamant. Terenul se afla localizat la circa 500-600 m de DE 58.

Conform extras de carte funciara, intelegem ca terenul are forma regulata (dreptunghiulara) si beneficiaza de deschidere de circa 12 ml. Zona limitrofa este exclusiv agricola (terenuri agricole).

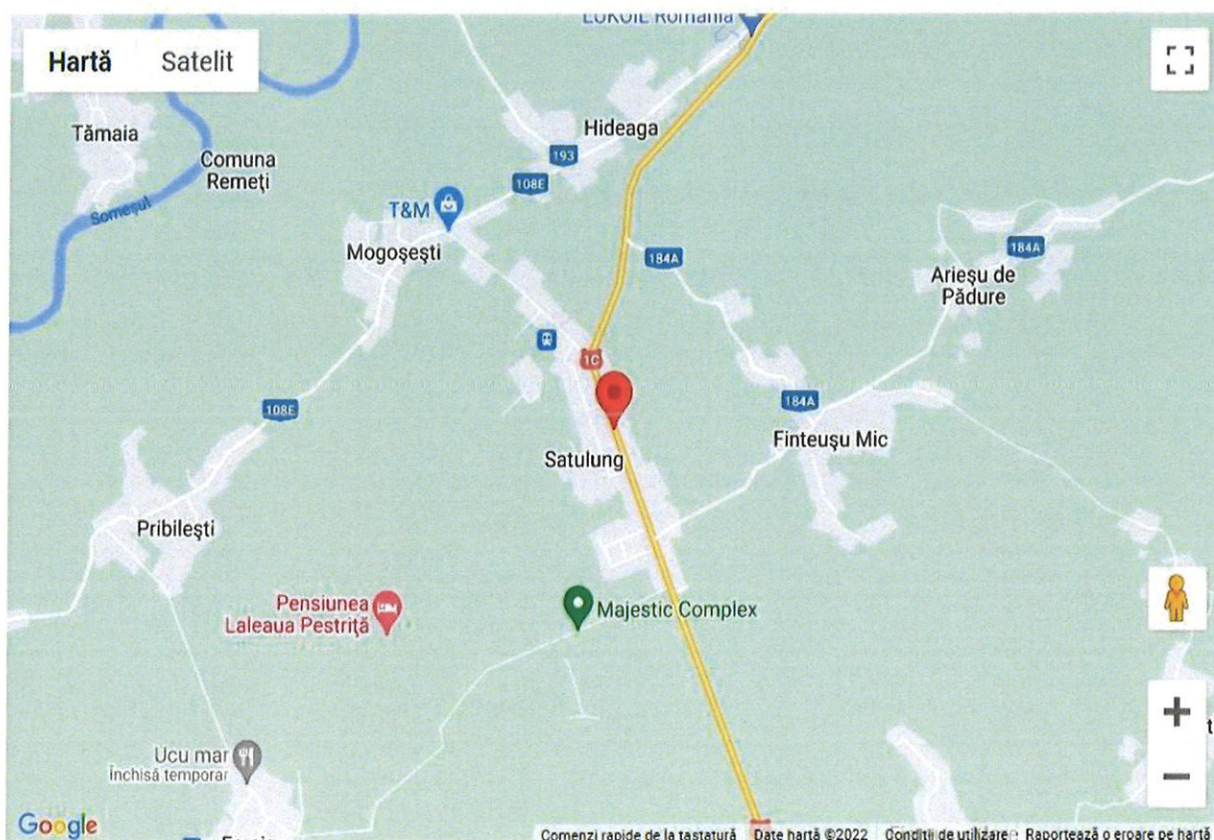
Numar Cadastral 51768 – Teren liber de constructii (cu destinatie agricola) in suprafata de 2.700 mp (suprafata rezultata din extrasul de carte funciara), situat in extravilanul limitelor administrative ale localitatii com. Satulung, jud.

Maramures. Proprietatea este amplasata la circa 16 km sud de Baia Mare.

Accesul catre teren se poate realiza prin intermediul E58 (Baia Mare Satulung) si apoi prin intermediul unor drumuri

de exploatare din pamant. Terenul se afla localizat la circa 500-600 m de DE 58.

Conform extras de carte funciara, intelegem ca terenul are forma regulata (dreptunghiulara) si beneficiaza de deschidere de circa 12 ml. Zona limitrofa este exclusiv agricola (terenuri agricole).



GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	2.421	3.200	3.574	2.700
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	liber	liber	liber	liber
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022
Localizare	Comuna Groși, partial în extr. loc. Grosi, Satu Nou de Jos si Ocolis jud. MM	Loc. Culcea, com. Sacalaseeni, la cca. 11 Km de Baia Mare, jud. Maramureș	Localitatea Satu Nou de Sus, la cca. 6 Km de Baia Mare, jud. Maramureș	La limita adm. a loc. Hideaga si Satulung, la cca. 16 Km de Baia Mare, jud. MM
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/6	dreptunghiulară 1/8	dreptunghiulară 1/7	dreptunghiulară 1/18
Deschidere la drum/tip drum acces	100 ml / la drum pietruit	19 ml / drum pietruit	cca. 23 ml / drum asfaltat	12 ml / drum pamant
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	nu/nu/nu/nu	nu/nu/nu/nu	nu/nu/nu/nu	nu/nu/nu/nu
Zonarea - destinația legală permisă	extravilan/pasune	extravilan/agricol	extravilan/agricol	extravilan/agricol
Cea mai bună utilizare	cai rutiere de comunicare	arabil	arabil	arabil
Prețul (euro/mp)		€ 3,00	€ 5,00	€ 2,00

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE PENTRU TEREN

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Comuna Groși, partial în extr. loc. Grosi, Satu Nou de Jos si Ocolis jud. MM	Loc. Culcea, com. Sacalaseeni, la cca. 11 Km de Baia Mare, jud. Maramureș	Localitatea Satu Nou de Sus, la cca. 6 Km de Baia Mare, jud. Maramureș	La limita adm. a loc. Hideaga si Satulung, la cca. 16 Km de Baia Mare, jud. MM
Suprafața (mp)	2.421	3.200	3.574	2.700
Preț unitar/ofertă de vânzare (eur/mp)		€ 3,00	€ 5,00	€ 2,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecți totală pentru ofertă		€ 0,30	€ 0,50	€ 0,20
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 2,70	€ 4,50	€ 1,80
Marja negociere a pretului de 10% pentru toate ofertele de vânzare				

DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 2,70	€ 4,50	€ 1,80
Corectie 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	liber	liber	liber	liber
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 2,70	€ 4,50	€ 1,80
Corectie 0 (restricții legale ale subiectului se vor evidentia la cea mai buna utilizare)				
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 2,70	€ 4,50	€ 1,80
Corecție 0 (Condiții de finanțare - la piata - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 2,70	€ 4,50	€ 1,80
Corecție 0 (Condiții de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022	octombrie 2022
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 2,70	€ 4,50	€ 1,80
Corecție 0 (data ofertei aceeasi pentru subiect și comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Comuna Groși, partial în extr. loc. Grosi, Satu Nou de Jos si Ocolis jud. MM	Loc. Culcea, com. Sacalaseeni, la cca. 11 Km de Baia Mare, jud. Maramureș	Localitatea Satu Nou de Sus, la cca. 6 Km de Baia Mare, jud. Maramureș	La limita adm. a loc. Hideaga si Satulung, la cca. 16 Km de Baia Mare, jud. MM
Corecție unitară sau procentuală		10%	-5%	15%
Corecție totală pentru localizare		€ 0,27	-€ 0,23	€ 0,27
Prețul corectat (euro/mp)		€ 2,97	€ 4,28	€ 2,07
S-a corectat comparabilele C1 cu +10% pentru locatie mai slaba decat subiectul, C2 cu -5% pentru locatie mai buna ca subiectul si cu + 15% pentru locatie mai slaba decat subiectul.				

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	2.421	3.200	3.574	2.700
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru suprafață		0,00	0,81	0,08
Prețul corectat (euro/mp)		2,97	5,08	2,15
Nu se corectează nicio comparabilă pentru că au aceleași suprafețe ca marime				
Formă/raport laturi	dreptunghiulară 1/6	dreptunghiulară 1/8	dreptunghiulară 1/7	dreptunghiulară 1/18
Corecție unitară sau procentuală		2%	1%	12%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		€ 0,06	€ 0,05	€ 0,26
Prețul corectat (euro/mp)		€ 3,03	€ 5,13	€ 2,41
Am aplicat corecții la toate comparabilele cu 1 procente pentru fiecare unitate în plus la raportul laturilor				
Deschidere la drum/tip drum acces	100 ml / la drum pietruit	19 ml / drum pietruit	cca. 23 ml / drum asfaltat	12 ml / drum pământ
Corecție unitară sau procentuală		3%	-3%	5%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		€ 0,09	-€ 0,15	€ 0,12
Prețul corectat (euro/mp)		€ 3,12	€ 4,98	€ 2,53
Am corectat C1 cu +3% pentru deschidere mai mică la drum, C2 cu -3% pentru deschidere mai mică la drum și drum de acces asfaltat și C 3 cu +5% pentru deschidere mai mică la drum și drum de pământ.				
Topografie	panta lină	panta lină	panta lină	panta lină
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 3,12	€ 4,98	€ 2,53
Nu s-au aplicat corecții pentru nicio comparabilă, toate sunt terenuri în panta				
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	nu/nu/nu/nu	nu/nu/nu/nu	nu/nu/nu/nu	nu/nu/nu/nu
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 3,12	€ 4,98	€ 2,53
Nu s-au aplicat corecții pentru nicio comparabilă pentru că la toate lipsesc rețelele de utilități				
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	extravilan/pășune	extravilan/agricol	extravilan/agricol	extravilan/agricol
Corecție unitară sau procentuală		-3%	-3%	-3%
Corecție totală pentru zonare		-€ 0,09	-€ 0,15	-€ 0,08
Prețul corectat (euro/mp)		€ 3,03	€ 4,83	€ 2,46
Corecție de -3% pentru toate comparabilele, aceeași zonare pentru subiect și pentru comparabile, dar categoria de folosință mai bună la comparabile.				

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	utilitate publica locala	arabil	arabil	arabil
Corecție unitară sau procentuală		15%	15%	15%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,45	€ 0,72	€ 0,37
Prețul corectat (euro/mp)		€ 3,48	€ 5,55	€ 2,83
Am aplicat o corecție de +15% pentru toate comparabilele, toate sunt terenuri extravilane cu utilitate agricolă, fata de subiect care are utilitate publica.				
Prețul corectat (euro/mp)		€ 3,48	€ 5,55	€ 2,83
Corecție totală netă	(absolut)	€ 0,78	€ 1,05	€ 1,03
	(procentual)	29%	23%	57%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 0,97	€ 2,11	€ 1,18
	(procentual)	36%	47%	65%
Suprafața mp	2.421	mp		
Opinie / mp	3,48	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 3,50	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	8.475	euro		
Valoare estimată RON	41.873	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	4,941	lei		
Data evaluării	10.10.2022			

Baia Mare
10.10.2022

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





MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 6918072014 Seria 670714103313062014

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

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

Se emite următoarea

AUTORIZAȚIE

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

Evaluări bunuri mobile economie
Evaluarea proprietatii imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex
Aurelia TUDOSE



CARTE FUNCİARĂ NR. 55291
COPIE

Carte Funciară Nr. 55291 Grosi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55291	24.129	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2953 / 18/01/2022		
Act Notarial nr. Act de parcelare aut. sub nr. 70, din 17/01/2022 emis de NP Cardos Steluta Elena; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr. 83634, din 23/12/2021 emis de OCPI Maramures;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 55291 a imobilului cu numarul cadastral 55291 / UAT Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51954 inscris in cartea funciara 51954;	A1
Act Administrativ nr. Titlul de Proprietate nr 11909, din 05/11/2012 emis de Comisia Jedeteana Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire in baza Legii 18/1991, Legii 1/2000, Legii 247/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) ASOCIATIA VIITORUL SATU NOU DE JOS , CIF:23222758		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51954/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 12240 din 29/03/2013;		
B3	Se noteaza faptul ca imobilul identificat prin nr cad 51954 de sub A.1 este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51954/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 12240 din 29/03/2013;		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51954/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 39531 din 28/08/2014;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2953 / 18/01/2022		
Somatie nr. Somatie emisa in dos. ex. nr. 249/2020, din 13/08/2020 emis de SPEJ Soponar Roman si Asociatii; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa emisa in Dos. ex. nr. 249/2020, din 13/08/2020 emis de SPEJ Soponar Roman si Asociatii;		
C1	Se noteaza respingerea cererii depusa de catre SPEJ Soponar, Roman si Asociatii privind notarea urmaririi silite	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51954/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 42591 din 21/08/2020;		
44267 / 14/07/2022		
Act Notarial nr. Contract de superficie aut. sub nr. 3288, din 13/07/2022 emis de NP Stoica Ioan Alin;		
C2	Se noteaza respingerea cererii depusa de catre notar public Capusan Niculina avand ca obiect intabularea dreptului de superficie in favoarea lui 4P Renewables Grosi SRL	A1
51153 / 12/08/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere de reexaminare a incheierii de carte funciara nr. 44267/14. 07.2022, din 11/08/2022 emis de 4P RENEWABLES GROȘI S.R.L. prin S.P.A.R.L. Glodeanu si Asociatii;		
C3	se noteaza respingerea cererii formulate de 4P RENEWABLES GROȘI S. R.L. avand ca obiect reexaminarea incheierii de carte funciara nr.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55291	24.129	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	9.902	-	-	-	intravilanul localității Groși
2	pasune	NU	14.227	-	-	-	RAVENA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	14.654
3	4	154.067
5	6	23.831
7	8	55.528
9	10	15.688

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	73.287
4	5	118.913
6	7	31.469
8	9	3.759
10	11	23.713

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 72 din 07.06.2022

**În scopul: Executării lucrărilor de construire pentru: „Infiintare pista de biciclete
in comuna Groci, judetul Maramures”**

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

cu domiciliul/sediul în județul **Maramures**, municipiul/orașul/comuna: **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul - ,
cod poștal - strada: **Mihai Viteazu**, nr. **50**, bloc: - ; sc: - ; et: - ; ap: - ; telefon/fax - , e-mail - ,
înregistrată la numărul 4171 din 07.06.2022.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul **Maramures**;
municipiul/orașul/comuna **Grosi**, satul: **Grosi**, **Satu Nou de Jos si Ocolis**; strazile:-, sectorul-, cod poștal -,
nr: f.n.; bl-,sc -, et. -, ap.-, zona: -.
sau identificat prin⁽³⁾ **Plan de situație sc. 1:500, Plan de încadrare în zonă sc. 1:%; Extras din
Domeniul public al Comunei Grosi.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată
prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013.

**în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,**

SE CERTIFICĂ:

1. REGIM JURIDIC:

- a.) Situatia terenului: **partial în intravilanul si extravilanul localităților Grosi, Satu Nou de Jos si Ocolis.**
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **drumuri aparținând domeniului public al Comunei Grosi, conform CF nr. 54632, 53751, 54642 si 55248 - Grosi; partial pasune proprietate privata a posesorului Asociația Viitorul Satu Nou de Jos, conform CF nr. 55291-Grosi.**
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: :
Zona de protecție față de construcții si culoarul tehnic LEA 110kV al magistralei TRANSGAZ si rețele electrice LEA 110 kw.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: **drumuri publice in extravilanul localitatilor, strazi in intravilanul localitatii Grosi si Satu Nou de Jos, pasune posesorat.**
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **Drumuri in extravilanul localitatilor; CC - Zona pentru cai de comunicatii rutiere si constructii aferente -strazi in localitatea Satu Nou de Jos si Grosi.**

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

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize/acorduri

- ☒ Verificare proiect - conform Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
☒ Beneficiarul va face dovada unui drept real al proprietatii.
☒ Aviz de amplasament–S.N.T.G.N. "TRANSGAZ" S.A. Mediaș–Departamentul exploatare– Exploatarea Teritorială Cluj, Cluj Napoca, str. Crișului nr.12/Secția exploatare conducte magistrale, municipiul Baia Mare, str. V. Alecsandri nr.68;

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

- ☒ Expertiza Tehnica.
☒ Studiu geotehnic cu precizarea expresa a condițiilor de fundare.
☒ Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr cadastral, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș conform Anexei nr.1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

f). documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) taxa AC.

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

PRIMAR,
Florin - Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT




 ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 65,00 lei conform chitanței nr. scutit de taxa din 2022.

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

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000
Ortofotomozaic



Județul: MARAMUREȘ
Localitatea: Groși/Satu Nou de Jos
UAT Groși

NUMELE BENEFICIARULUI:
Primăria Comunei Groși
Nr. cad. 55291 Groși



Întocmit:

ing. Armeanu Alexandru Andrei
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017,

Categoria B

Alexandru-Andr Alexandru-Andrei
Armeanu
ei Armeanu

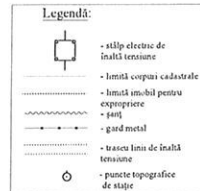
2022-09-29 20:28:09

PLAN DE SITUAȚIE

C.F. 55291 Groși
nr. cad. 55291

Scara 1:500
extravilan. com. Groși.
jud. Maramureș

BENEFICIAR:
Primăria Comunei Groși



Imobil Studiat			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D(x,y-1)
	X [m]	Y [m]	
1	680596.622	393741.466	31.194
2	680565.447	393740.364	4.303
3	680561.144	393740.395	13.289
4	680548.028	393742.532	2.310
5	680545.906	393743.445	9.005
6	680538.294	393748.257	7.336
7	680533.320	393753.649	9.009
8	680527.990	393760.912	3.401
9	680524.992	393765.404	9.392
10	680520.457	393773.628	4.134
11	680518.428	393777.230	10.392
12	680508.651	393775.709	3.841
13	680505.037	393772.408	5.058
14	680502.702	393767.921	20.078
15	680493.435	393750.109	25.285
16	680481.764	393727.679	76.124
17	680558.021	393731.912	35.728
18	680593.152	393725.407	16.430

Suprafață=2421.33mp P=288.550m

52475/19.08.2022
Prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1211/29.08.2022

**Mihaela
Maries**

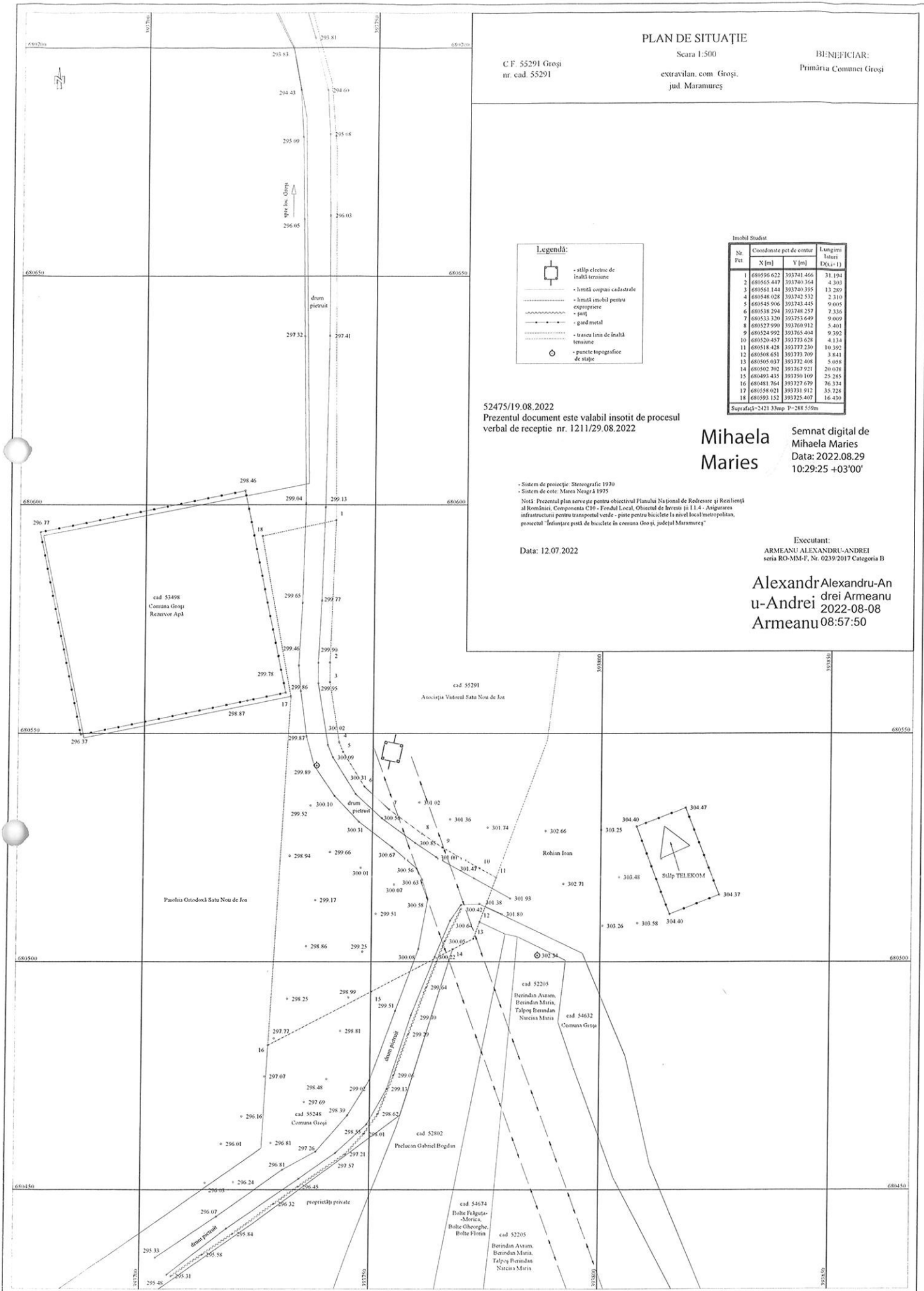
Semnat digital de
Mihaela Maries
Data: 2022.08.29
10:29:25 +03'00'

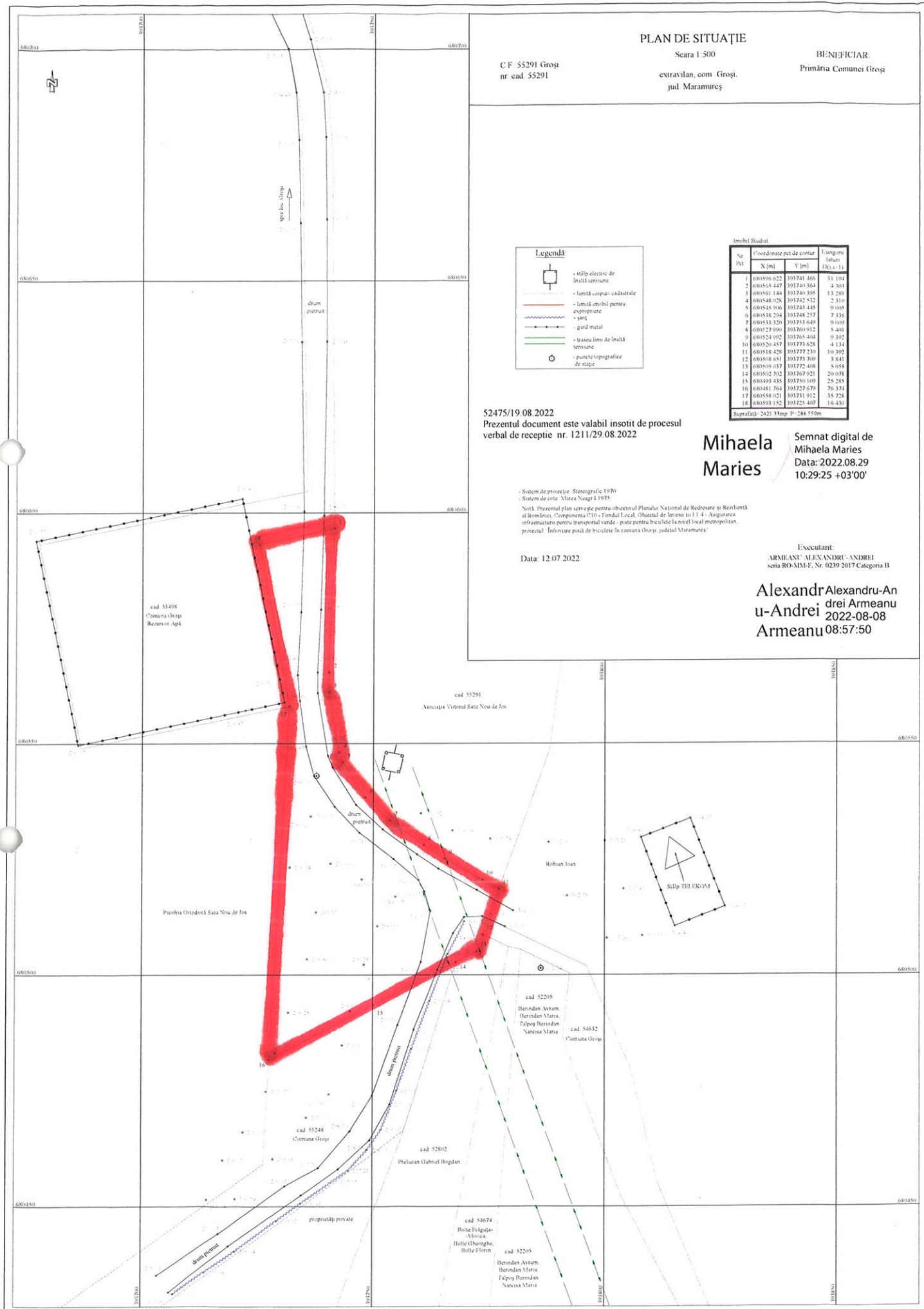
- Sistem de proiecție: Stereografic 1970
- Sistem de cote: Metru Negru 1975
Notă: Prezentul plan servește pentru obținerea Planului Național de Reducere și Reziliență al României, Componenta C10 - Fondul Local, Obiectul de Investiție 11.4 - Asigurarea infrastructurii pentru transport verde - piste pentru biciclete la nivel local metropolitan, proiectul "Infrastructură pentru biciclete în comuna Groși și județul Maramureș"

Data: 12.07.2022

Executanți:
ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239/2017 Categoria B

Alexandru Alexandru-Andrei
u-Andrei
Armeanu
2022-08-08
08:57:50



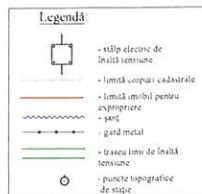


PLAN DE SITUAȚIE

C.F. 55291 Groși
nr. cad. 55291

Scara 1:500
extravilan, com. Groși,
jud. Maramureș

BENEFICIAR:
Primăria Comunei Groși



Imobil Studiat			
Nr. Pkt.	Coordonate punct de contor		Suprafață (m ²)
	X [m]	Y [m]	
1	680506.622	103741.466	11.194
2	680505.447	103740.164	4.101
3	680501.144	103740.395	13.209
4	680548.028	103742.532	2.310
5	680548.906	103741.445	9.005
6	680538.254	103748.257	7.136
7	680533.320	103753.649	9.009
8	680527.090	103760.912	5.401
9	680524.992	103765.434	9.392
10	680520.459	103773.628	4.134
11	680518.428	103777.230	10.392
12	680508.651	103771.709	3.841
13	680505.037	103772.408	5.658
14	680502.702	103767.921	20.078
15	680493.435	103750.109	25.285
16	680481.764	103727.639	76.374
17	680558.021	103731.912	35.728
18	680593.152	103725.407	16.430

Suprafață: 2421.33mp P: 288.559m

52475/19.08.2022
Prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1211/29.08.2022

Mihaela
Maries

Semnat digital de
Mihaela Maries
Data: 2022.08.29
10:29:25 +03'00'

- Sistem de proiecție: Stereografic 1970
- Sistem de cote: Marea Neagră 1975
Notă: Prezentul plan servește pentru obiectivul Planului Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 - Fondul Local, Obiectul de Investiție 1.1.4 - Asigurarea infrastructurii pentru transport verde - piste pentru biciclete la nivel local metropolitan, proiectul "Înlocuirea pistei de biciclete în comuna Groși, județul Maramureș"

Data: 12.07.2022

Executant:
ARMEANU ALEXANDRU-ANDREI
seria RO-MM-F, Nr. 0239 2017 Categoria B

Alexandru Alexandru-Andrei
2022-08-08
08:57:50

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1211 / 2022

Întocmit astăzi, 29/08/2022, privind cererea 52475 din 19/08/2022
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

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

1. **Beneficiar:** COMUNA GROȘI

2. **Executant:** Armeanu Alexandru Andrei

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de situație necesar pentru obiectivul Planului Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul Local, Obiectul de Investiții I.1.4 – Asigurarea infrastructurii pentru transportul verde – piste pentru biciclete la nivel local/metropolitan, proiectul "Înființare pistă de biciclete în comuna Groși, județul Maramureș"

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
26	19.05.2022	act administrativ	Primăria Comunei Groși
Planuri	08.08.2022	inscris sub semnatura privata	Armeanu Alexandru
72	06.07.2022	act administrativ	Primăria Comunei Groși
Măsurători	08.08.2022	inscris sub semnatura privata	Armeanu Alexandru
7	18.08.2022	inscris sub semnatura privata	Armeanu Alexandru
1144	18.08.2022	act administrativ	OCPI Maramureș
55291	08.08.2022	act administrativ	OCPI Maramureș

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1211 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
55291	Avertizare	Receptia 1711194: Imobilul TR-1048-1 se suprapune cu terenul 55291 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1711194: Imobilul TR-1048-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Mihaela Maries

Către,
PRIMARUL COMUNEI GROȘI

(pag.1)

CERERE pentru emiterea certificatului de urbanism

Subsemnatul¹⁾, CNP [.....], cu domiciliul/sediu²⁾ în Județul, municipiul/orașul/comuna, satul, sectorul, cod poștal, str. nr. bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, în calitate de /reprezentant al CUI, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în scopul :

- ☐ 1. Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:
- ☐ 1.1. Lucrări de construire
- ☐ 1.2. Lucrări de desființare
- ☐ a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art.12 din Legea nr.50/1991;
- ☐ b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;
- ☐ c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările funciare, lucrările amenajărilor de albi, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și reînnoțire a celor existente;
- ☐ d) împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;
- ☐ e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploataților de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatați de suprafață sau subterane;
- ☐ f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art.7 alin.(1) din Legea nr.50/1991;
- ☐ g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;
- ☐ h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploataților agricole situate în extravilan;
- ☐ i) clădire — noi și extinderi.
- ☐ 2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară :
- ☐ vânzări, ☐ cumpărări, ☐ concesiuni, ☐ cesionări, ☐ dezmembrări, ☐ parcelări, ☐ comasări, ☐ partaje, ☐ succesiuni etc.
- ☐ 3. Adjudicarea, prin licitație a proiectării lucrărilor publice (denumire)
- ☐ 4. Cereri în Justiție
- ☐ 5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)

pentru Imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții, situat în Județul, municipiul/orașul/comuna, cod poștal, str. nr., bl., sc., et., ap. sau identificat prin

În sprijinul identificării imobilului anexez :

— planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara 1:, precum și extrasul de carte funciară pentru Informare, eliberate de OCPI4);

Suprafața terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de m².

Data

Semnătura⁵⁾

L.S.

* Se completează, după caz :

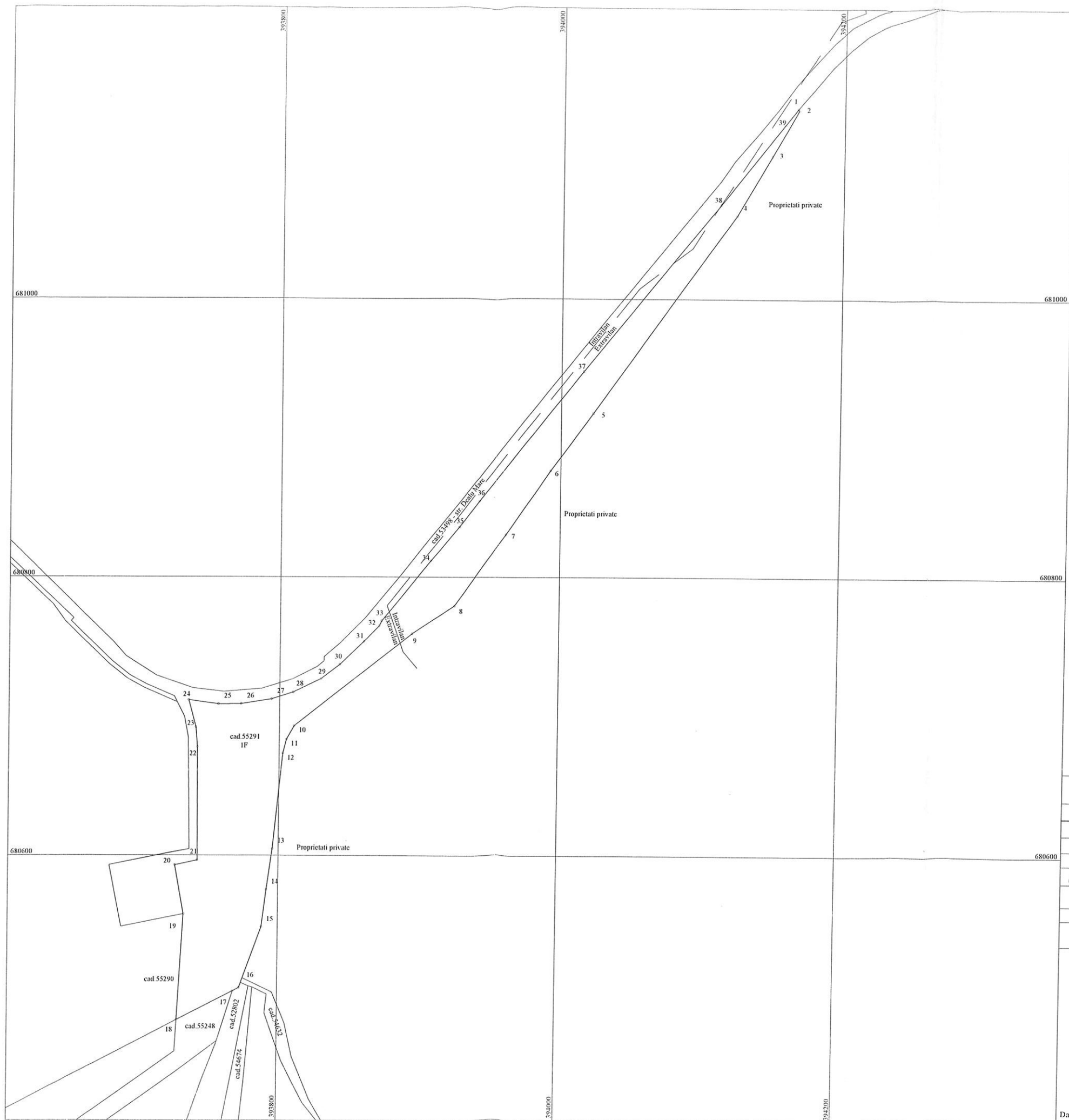
— președintele Consiliului Județean
— primarul General al municipiului București
— primarul sectorului al municipiului București
— primarul municipiului

— primarul orașului

— primarul comunei

**) Se introduce „X” în casetă și se anulează ce nu corespunde

**) Se face precizarea, după caz



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
55291	24124 mp	intravilan și extravilan, loc. Groși și loc. Satu Nou de Jos	
Cartea Funciară nr.		55291	U.A.T.
		Groși	

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	681137.177	394166.709	1.283
2	681136.130	394167.451	38.094
3	681102.999	394148.649	49.244
4	681060.247	394124.211	174.664
5	680917.969	394022.898	51.027
6	680876.697	393992.892	55.703
7	680830.805	393961.321	63.457
8	680779.467	393924.023	35.901
9	680759.469	393894.208	106.563
10	680693.164	393810.786	11.176
11	680683.443	393805.272	10.384
12	680673.390	393802.671	68.979
13	680604.765	393795.692	29.642
14	680575.425	393791.474	27.062
15	680548.576	393788.086	46.276
16	680505.037	393772.408	5.058
17	680502.702	393767.921	45.363
18	680481.764	393727.679	76.374
19	680558.021	393731.912	35.728
20	680593.152	393725.407	16.430
21	680596.622	393741.466	81.251
22	680677.871	393740.856	14.388
23	680692.207	393739.629	20.094
24	680711.573	393734.269	21.511
25	680708.763	393755.596	16.551
26	680708.867	393772.147	22.108
27	680712.305	393793.986	16.606
28	680717.237	393809.843	22.184
29	680727.009	393829.759	16.707
30	680737.160	393843.029	23.713
31	680753.784	393859.939	15.688
32	680765.138	393870.765	3.759
33	680768.545	393872.353	55.528
34	680811.839	393907.124	31.469
35	680836.122	393927.140	23.831
36	680854.816	393941.920	118.913
37	680947.973	394015.826	154.067
38	681067.804	394112.662	73.287
39	681125.642	394157.671	14.654

S=24129.49mp P=1694.718m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni
1	P	9902	Intravilan
2	P	14227	Extravilan
TOTAL		24124	

B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului = 24124 mp
Suprafața din act = 24124 mp

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

Alexandru- Andrei
Armeanu
2022-09-29 20:
27:47

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

Data: 29.09.2022