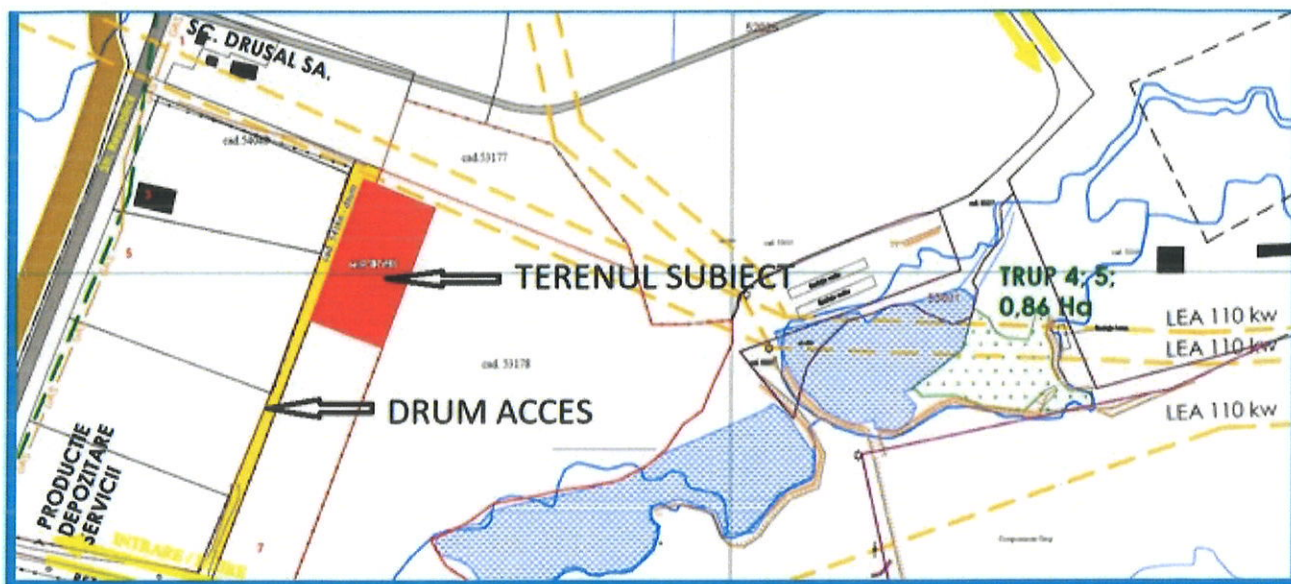


SC IMOBILIARE BRÎNDUȘE SRL
STR. GĂRII NR 1/4, BAIJA MARE
JUD. MARAMUREȘ
J24/1315/2004 CUI 16726582

Nr. 118/24.09.2021

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 5.124 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA SATU NOU DE JOS, COM. GROȘI, JUD. MARAMUREȘ

Imobilul este înscris în CF 51548 Groși, nr. cadastral 51548 teren intravilan în suprafață de 5.124 mp, categoria de folosință fâneată. Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept aplicare art. 33 și art. 44 din Legea 18/1991 și art. 137 din Legea 215 din 2001, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 în favoarea Comunei Groși, CIF:3627722, în administrarea Consiliului Local.

SEPTEMBRIE 2021



C U P R I N S

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



CAP 1 INFORMAȚII DESPRE EVALUATOR

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

- expert tehnic judiciar având Autorizația nr. 6918072014, seria 670714103313062014/18.07.2014 pentru specializările: evaluări bunuri mobile economie și evaluări proprietăți imobiliare;
- expert tehnic extrajudiciar membru al Corpului Experților Tehnici din România, având carnetul de membru nr. 102/2002;
- evaluator autorizat membru titular al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 10971/2021, pentru specializările:
 - ⇒ EI - evaluator de întreprinderi din anul 1999;
 - ⇒ EPI - evaluator de proprietăți imobiliare din anul 2001;
 - ⇒ EBM - evaluator de bunuri mobile din anul 2006.

CAP 2 CONCLUZII

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

$$\underline{V = 6,20 \text{ euro/mp}}$$

adică o valoare totală pentru suprafața de 5.124 mp de:

$$\underline{31.770 \text{ euro}} \text{ echivalentul a } \underline{157.230 \text{ lei}}$$

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 24.09.2021, de: 1 euro = 4,9491 lei.

Aceste valori nu conțin TVA.

Prin Certificatul de urbanism nr. 78/08.06.2021, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 3877/08.06.2021 pentru terenul intravilan în suprafață de 5.124 mp înscris în CF 51548 Groși, nr. cadastral 51548 teren intravilan, categoria de folosință fâneată, se certifică că:

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

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

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



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

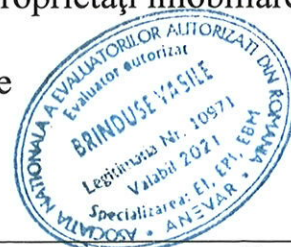
Evaluatorul are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului izvorâte din activitatea prestată către Client;

Baia Mare

24.09.2021

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren în suprafață totală de 5.124 mp, situat la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș, pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos, în partea de est a locației aparținând SC Drusal SA, cu deschidere de cca. 100 ml la un drum pietruit pe care se ajunge la DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos.

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

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

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

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

Valoarea estimată în prezentul raport are la baza informații privind nivelul prețurilor înregistrate în lunile *august -septembrie (până la data curentă) 2021*, 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 24.09.2021.
Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 22.09.2021.

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

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

3.7 CLAUA DE NEPUBLICARE

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

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discutii cu reprezentantul beneficiarului;
- inspectia la fata locului;
- fotografii;
- extras de carte funciara.

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 proprietatii;
- ⇒ se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurator înafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile și restrictiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;

-
- ⇒ se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu grantele proprietatii 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. Evaluatorul nu are cunoștința de existenta unor asemenea materiale pe/sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea sa detecteze aceste substante. Prezenta unor substante ca azbest, materiale ce degaja gaze toxice și alte materiale potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este în drept sa angajeze un expert în acest domeniu, daca este nevoie.
 - ⇒ Suprafetele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispozitie de catre beneficiar.

Condițiile limitative sunt urmatoarele:

- ◆ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ◆ potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depunamarturie în instanta, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ◆ continutul 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, relatii publice, știri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.
- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale 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 condițiile 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 condițiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

4.1 Date geografice și istorice generale

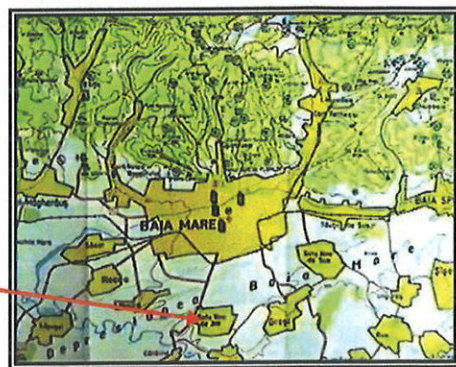
Comuna Groși este situată în județul Maramureș, la 5 km sud de municipiul Baia Mare, având 3 sate componente: Groși, Ocoliș și Satu Nou de Jos, așezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare și zona muntoasă.

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 Consiliului Local și Primăria com. Groși.

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

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



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

4.2. Analiza pieții imobiliare specifice

4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri și construcții industriale

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Piața terenurilor industriale

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

În funcție locație de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile industriale din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 5 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Sus) și 25 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Satu Nou de Jos, Recea, Săsar, Tăuții Măgherauș).

4.2.4 Analiza cererii

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

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

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

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

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

4.2.5 Analiza ofertei competitive

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

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

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

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

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

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

4.3 Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată în prezent seconstată un echilibru relativ pe piața imobiliară. Se înregistrează o creștere a prețurilor la toate tipurile de imobile, o cerere limitată a imobilelor de acest tip cu toate că prețul acestora a mai scăzut față de anii 2007-2008.

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

CAP 5. ANALIZA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspectia în teren

Proprietate evaluata în natură teren în suprafață de 5.124 mp, situat la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș, pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos, în partea de est a locatiei aparținând SC Drusal SA, cu deschidere de cca. 100 ml la un drum pietruit pe care se ajunge la DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos, are o destinație productiva, are utilitățile (curent, gaz și apă) la cca. 100 ml de proprietate.

Prin Certificatul de urbanism nr. 78/08.06.2021, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 3877/08.06.2021 pentru terenul intravilan în suprafață de 5.124 mp înscris în CF 51548 Groși, nr. cadastral 51548 teren intravilan, categoria de folosința fâneață, se certifică că:

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate:

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

Prevederi ale documentatiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **Zonă de protecție față de construcții si culuarul tehnic LEA 110 KV; Zonă de protecție a drumului expres propus; Zonă de protecție sanitară față de platforme de depozitare deșeuri menajere.**

-utilizări admise: activități productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributie și depozitare bunuri și materiale si anumite activități comerciale (dar nu de vânzare cu amănuntul) care nu necesită suprafete mari de teren existente;

-utilizări admise cu condiționări: activitățile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuării poluării actuale, extinderea sau conversia actualăva fi permisă cu conditia să nu agraveze situatia poluării;

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

Forma terenului este dreptunghiulară (cca. 100 x 50 ml), are toate laturile drepte. În prezent terenul subiect este un teren viran, neîmprejmuit în cea mai mare parte este denivelat și cu multă vegetație.

Accesul la teren se poate face din drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos pe un drum pietruit.

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

Terenul este situat la o distanță relativ mică de cca. 300 ml de rampa de gunoi a municipiului Baia Mare, fapt ce nu influențează în sens negativ valoarea acestuia.

5.1.1 Analiza vecinatatilor

5.1.1.1 Consideratii sociale

Zona considerată este o zonă preponderent industrială cu construcții pentru producție, depozitare și servicii (SC ITALSOFA SA, Service auto, Depozit de materiale de construcții, toate situate la ieșirea din municipiul Baia Mare), prestări servicii - Târg auto situat la intrare în localitatea Satu Nou de Jos și terenuri libere încă neamenajate.

5.1.1.2 Consideratii 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 proprietatilor fapt constatat și pentru terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare.

5.1.1.3 Amplasament

Proprietate evaluată în natură teren în suprafață de 5.124 mp este situată la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos, în partea de est a locației aparținând SC Drusal SA, cu deschidere de cca. 100 ml la un drum pietruit care face legătura cu DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridica

Beneficiarul lucrării a prezentat un extras de carte funciara din care reiese că imobilul este înscris în CF 51548 Groși, nr. cadastral 51548 teren intravilan în suprafață de 5.124 mp, categoria de folosință fâneată. Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept aplicare art. 33 și art. 44 din Legea 18/1991 și art. 137 din Legea 215 din 2001, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 în favoarea Comunei Groși, CIF:3627722, în administrarea Consiliului Local.

La data evaluării, din actele puse la dispoziția evaluatorului se constată că în pagina de sarcini a Cărții funciare nu există sarcini înscrise privind proprietatea, aceasta se consideră liberă de sarcini în scopul evaluării.

5.2.1.1 Graniteși vecini

Terenul evaluat este încadrat pe latura sudică de teren proprietate a comunei Groși concesionat unei persoane juridice private, pe latura vestică de drumul pietruit care face legătura cu DJ 182B Baia Mare, pe latura nordică și estică de teren liber proprietate a comunei Groși.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul evaluat în suprafață totală de 5.124 mp, situat la intrarea în localitatea Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș pe partea stângă a drumului județean Baia Mare - Satu Nou de Jos este înscris în CF 51548 Groși, nr. cadastral 51548 teren intravilan în suprafață de 5.124 mp, categoria de folosință fâneată. Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept aplicare art. 33 și art. 44 din Legea 18/1991 și art. 137 din Legea 215 din 2001, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 în favoarea Comunei Groși, CIF:3627722, în administrarea Consiliului Local.

5.2.2 Utilități

Pentru terenul evaluat se pot asigura la acest moment toate utilitățile necesare unei dezvoltări viitoare de la rețele stradale situate la cca. 100 m de proprietate

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

Având în vedere amplasarea în zonă a terenului evaluat se estimează ca cea mai bună utilizare a acestuia este cea de teren industrial, pentru construirea de edificii industriale conform Certificatului de urbanism nr. 78/08.06.2021, eliberat de Primăria Comunei Groși înregistrat sub nr. 3877/08.06.2021 cu respectarea Destinației stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate.

Argumentez această alegere având în vedere tipul proprietăților din vecinătatea acestui teren precum și previziunile unei dezvoltări ulterioare a zonei.

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparațiilor de piață

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

Metoda comparațiilor de piață și are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile 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 comparativă sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procente, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

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

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

Determinarea valorii de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru terenul în suprafață de 5.124 mp situat în intravilanul localității Satu Nou de Jos, com. Groși, jud. Maramureș este prezentată în detaliu în anexa la prezentul raport de evaluare.

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

- amplasarea într-o zonă cu mai multe proprietăți industriale private;;
- acces ușor din drumul județean Baia Mare - Satu Nou de Jos;
- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate.

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea terenului la 6,20 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$\underline{5.124 \text{ mp} \times 6,20 \text{ euro/mp} = 31.770 \text{ euro} \times 4,9491 \text{ lei/euro} = 157.230 \text{ lei}}$$

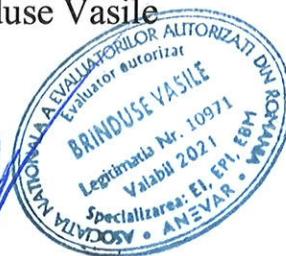
Această valoare este susținută și de anunțurile de la mica publicitate din presa locală, precum și de datele culese de evaluator de la Agențiile imobiliare din Baia Mare, privind vânzarea și cumpărarea de terenuri similare din zone similare.

Baia Mare

24.09.2021

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brinduse Vasile



Fotografii ale terenului subiect



Vedere teren de pe latura nordica



Vedere teren de pe latura nordica



Vedere drum pietruit de acces din DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos



Vedere drum pietruit de acces din DJ 182B Baia Mare - Satu Nou de Jos

Comparabile teren

Comparabila 1



Vanzator



Tautii de Sus

Pe OLX din octombrie 2015

Activ azi la 19:17

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

072 635 4354

Trimite mesaj

Localizare



Baia Mare,
Maramures



SEMRUSH

Postat 23 august 2021

Teren intravilan Baia Mare

1 850 € Prețul e negociabil



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 4 400 m²

Descriere

Vand teren situat la iesirea din Baia Mare spre Tautii de Sus si Satu Nou de Sus.

Suprafata - 44 ari

Utilitatile sunt in imediata apropiere.

Pret - 1850 euro/ar

Comparabila 2



Vanzator



Virgil

Pe OLX din februarie 2018
Activ pe 15 septembrie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

074 762 5086

Trimite mesaj

Localizare

Baia Mare,
Maramures



Postat 14 septembrie 2021

Teren industrial - de 26 arii, cu front* de 45 metri [Baia Mare]

47 000 €



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 2 600 m²

Descriere

Teren industrial - de vanzare in suprafata de 2600 de metri patrati

-situat in intravilanul orasului Baia Mare (intre Metro si Gerom):

-proprietatea are latura de 45 metri

-locatie cu utilitati

-pentru investitie, propice dezvoltarii unor excelente afaceri

Acces facil la:

-retelele de drum European:

Baia Mare – Satu Mare–Budapest;

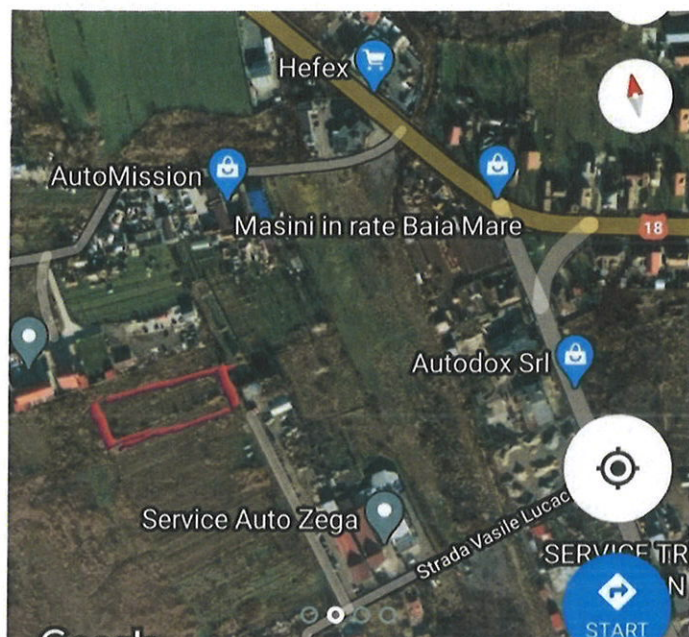
Baia Mare – Cluj-Bucuresti,

-cale ferata -aeroport (Tauti Magheraus)

-unitati industriale si comerciale mari, etc.

Pentru alte detalii: tel. 07*****86.

Comparabila 3



Postat 26 august 2021

Teren Intravilan Zona Industriala Est ,Baia Mare

2 000 €

Postat 26 august 2021

Teren Intravilan Zona Industriala Est ,Baia Mare

2 000 €

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 400 m²

Descriere

Proprietar vand teren intravilan liber de sarcini in suprafata de 2400mp in zona industriala est Baia Mare, la aprox. 200m de șoseaua de centura a orașului și reprezentanta Kia

-terenul are deschiderea de 24m iar lungimea de 100m, accesul se face din strada Vasile Lucaciu int. cu Str. Forestierilor

-ideal pt. sediu firma, service auto, parc auto, hala depozitare etc. Pretul este pt. un ar de teren

-pt. cine este interesat, detalii la telefon nu răspund la mesaje

- toate actele sunt în regula ...

Vanzator



Dan

Pe OLX din mai 2011
Activ ieri la 23:55

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0757 042 727

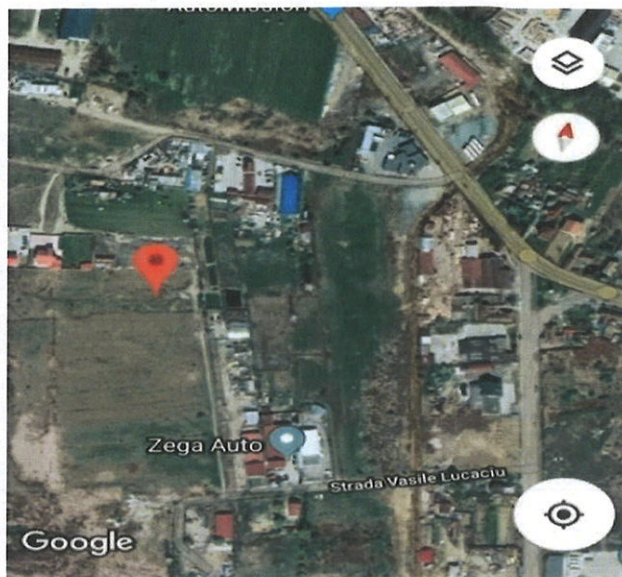
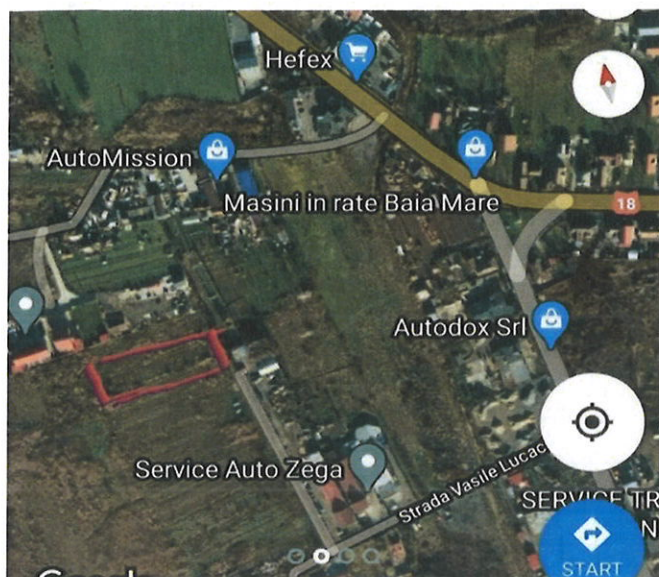
Trimite mesaj

Localizare

 **Baia Mare,**
Maramures

la 2km de tine





Comparabila 4

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

130 000 €

10 000 m²

Maramures (judet), Baia Mare

Salveaza la Favorite

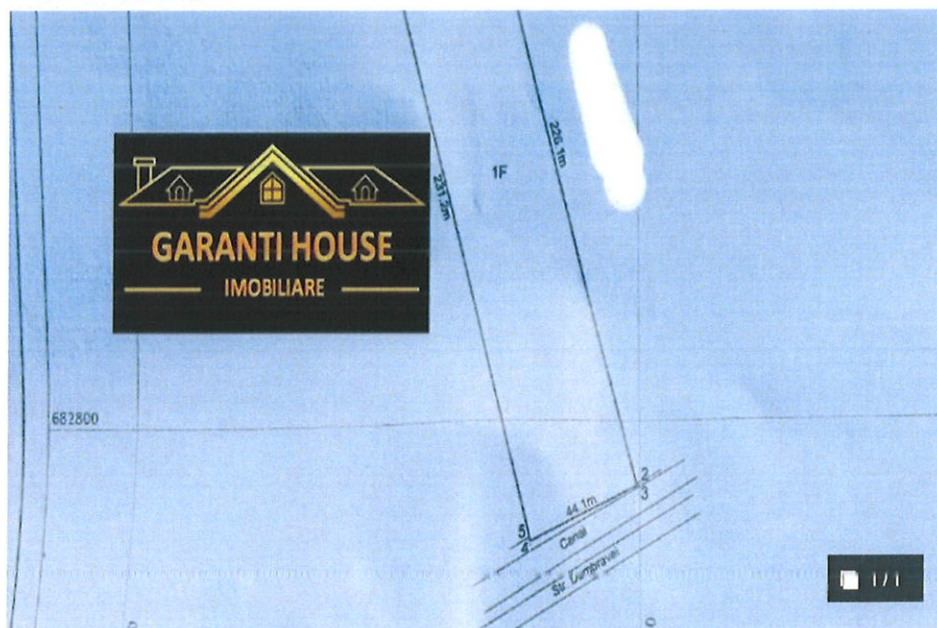
Contact

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

Vrei un credit ipotecar?

130 000 €
13 €/m²

Maramures (judet), Baia Mare



AGENTIE



GARANTI HOUSE IMOBILIARE
0756 453 393

Numele tau *

imobiliarealin@yahoo.com

Numarul tau de telefon *

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

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

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **10 000 m²**

Tip proprietate: **teren agricol**

Inclinatie: **plat**

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

Descriere anunt

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

Terenul beneficiaza de urmatoarele facilitati:

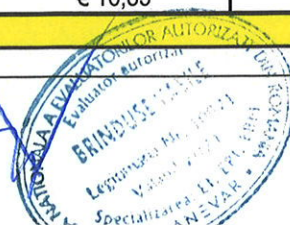
- Front stradal de 44.1 m
- Teren plat
- Utilitati la aproximativ 200 m

GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	5.124	4.400	2.600	2.400
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	necesita PUZ	fara	necesita PUZ	fara
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiții de pieță (data ofertei/vânzării)	septembrie 2021	septembrie 2021	septembrie 2021	septembrie 2021
Localizare	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială est, jud. MM	Loc. Baia Mare, intre Metro și Gerom, jud. MM	Loc. Baia Mare, la cca. 200 ml de Kia, jud. MM
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/2 (cu laturi egale)	nespecificata / nespecificate	dreptunghiulara 1/1,2 (cu o laturi regulate)	dreptunghiulara 1/4 (laturi regulate)
Deschidere la drum/tip drum acces	100 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat	45 ml la drum asfaltat	24 ml / drum pietruit
Topografie	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/da/da, la cca. 100 ml de proprietate	da/da/da/da, in imediata apropiere	da/da/nu/da, la limita proprietatii	da/da/da/da, la limita terenului
Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren intravilan	teren intravilan industrial	teren intravilan industrial	teren intravilan industrial
Cea mai bună utilizare	Conform CU: teren industrial pentru productie, servicii, depozitare, cu restrictii de construire	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare
Prețul (euro/mp)		€ 18,50	€ 18,70	€ 20,00

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială est, jud. MM	Loc. Baia Mare, intre Metro și Gerom, jud. MM	Loc. Baia Mare, la cca. 200 ml de Kia, jud. MM
Suprafața (mp)	5.124	4.400	2.600	2.400
Preț unitar/ofertă de vânzare (eur/mp)		€ 18,50	€ 18,70	€ 20,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-10%	-10%	-10%
Corecți totală pentru ofertă		€ 1,85	€ 1,87	€ 2,00
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 16,65	€ 16,83	€ 18,00
Marja de negociere a pretului este de 10% pentru toate ofertele de vânzare la terenuri				
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 16,65	€ 16,83	€ 18,00
Corectie 0 (drepturi de proprietate deplin la subiect și la comparabile)				



RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	necesita PUZ	fara	necesita PUZ	fara
Corecție unitară sau procentuală		-5%	0%	-5%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		-€ 0,83	€ 0,00	-€ 0,90
Prețul corectat (euro/mp)		€ 15,82	€ 16,83	€ 17,10
S-au corectat Comparabilele 1 si 3 cu -5% pentru ca nu necesita PUZ				
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 15,82	€ 16,83	€ 17,10
Corecție 0 (Conditii de finantare - la piata - pentru subiect si pentru toate comparabilele)				
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 15,82	€ 16,83	€ 17,10
Corecție 0 (Conditii de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				
CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	septembrie 2021	septembrie 2021	septembrie 2021	septembrie 2021
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)		€ 15,82	€ 16,83	€ 17,10
Corecție 0 (aceeasi perioada de tranzactionare si ofertare si pentru subiect si pentru comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Satu Nou de Jos, com. Grosi, jud. MM, la intrare pe partea stanga	Loc. Baia Mare, zona industrială est, jud. MM	Loc. Baia Mare, intre Metro și Gerom, jud. MM	Loc. Baia Mare, la cca. 200 ml de Kia, jud. MM
Corecție unitară sau procentuală		-20%	-30%	-20%
Corecție totală pentru localizare		-€ 3,16	-€ 5,05	-€ 3,42
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,65	€ 11,78	€ 13,68
S-a corectat pretul comparabilelor C1 și C3 cu -20% pentru ca locatia acestor comparabile este mai bună decat a subiectului, iar pentru C2 s-a aplicat o corectie de -30% pentru ca locatia este considerata locatie mult mai bună ca a subiectului				
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	5.124	4.400	2.600	2.400
Corecție unitară sau procentuală		0%	-1%	-1%
Corecție totală pentru suprafață		0,00 €	-0,26 €	-0,24 €
Prețul corectat (euro/mp)		12,65	11,52	13,44
S-au corectat toate comparabilele pentru suprafete mai mici decat subiectul, deoarece sunt mai vandabile pe piata (un procent la fiecare 2000 mp diferenta de suprafata)				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/2 (cu laturi egale)	nespecificata / nespecificate	dreptunghiulara 1/1,2 (cu o laturi regulate)	dreptunghiulara 1/4 (laturi regulate)
Corecție unitară sau procentuală		0%	-3%	2%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		€ 0,00	-€ 0,35	€ 0,27
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,65	€ 11,18	€ 13,71
S-au corectatcomparabilele C 2 ccu -3% pentru forma aproape patrata si C 3 cu 2% pentru raportul laturilor mai slab.				
Deschidere la drum/tip drum acces	100 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat	45 ml la drum asfaltat	24 ml / drum pietruit
Corecție unitară sau procentuală		-2%	-2%	4%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		-€ 0,25	-€ 0,22	€ 0,55
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,40	€ 10,95	€ 14,26

S-au corectat toate comparabilele pentru deschiderea la drumul de acces si natura drumului. Comparabilele 2 și 3 au deschidere la drum asfaltat iar comparabila 3 are deschidere mai mică la drum pietrui

Topografie	teren plan	teren plan	teren plan	teren plan
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,40	€ 10,95	€ 14,26

Corecție 0 pentru toate comparabilele, toate terenurile sunt plane.

UTILITĂȚI DISPONIBILE

Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/da/da, la cca. 100 ml de proprietate	da/da/da/da, in imediata apropiere	da/da/nu/da, la limita proprietatii	da/da/da/da, la limita terenului
Corecție unitară sau procentuală		0%	-5%	-7%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	-€ 0,55	-€ 1,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,40	€ 10,40	€ 13,26

S-a aplicat corecție procentuala de - 5% si de -7% pentru comparabilele 2 si respectiv comparabila 3 pentru rețelelor de utilitati la limita terenurilor

ZONAREA

Zonarea - destinația legală permisă	conform PUG Grosi: teren intravilan	teren intravilan industrial	teren intravilan industrial	teren intravilan industrial
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 12,40	€ 10,40	€ 13,26

Corecție 0 pentru toate comparabilele

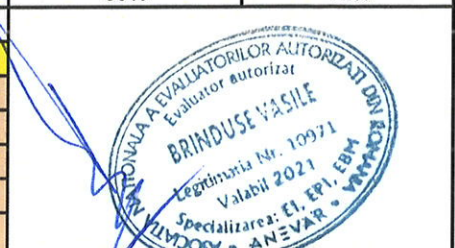
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare	Conform CU: teren industrial pentru productie, servicii, depozitare, cu restrictii de construire	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare	teren industrial pentru productie, servicii, depozitare
Corecție unitară sau procentuală		-50%	-50%	-50%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		-€ 6,20	-€ 5,20	-€ 6,63
Prețul corectat (euro/mp)		€ 6,20	€ 5,20	€ 6,63

Corecție de -50% pentru toate comparabilele pentru utilizari permise mai bune fata de terenul subiect care are utilizari restrictionate

Prețul corectat (euro/mp)		€ 6,20	€ 5,20	€ 6,63
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 10,45	-€ 11,63	-€ 11,37
	(procentual)	-63%	-69%	-63%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 10,45	€ 11,63	€ 13,00
	(procentual)	63%	69%	72%

Suprafața mp	5.124	mp
Opinie / mp	6,20	(euro/mp)
Opinie / mp (rotunjit)	€ 6,20	(euro/mp)
Valoare estimată EURO	31.770	euro
Valoare estimată RON (rotunjit)	157.230	lei
Curs de referință BNR 1 euro =	4,9491	lei
Data evaluării	24.09.2021	



ROMANIA
Județul MARAMUREȘ
PRIMĂRIA COMUNEI GROȘI
Nr. 3877 din 08.06.2021

F.6
pag. 1

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 78 din 08.06.2021

În scopul: Operațiuni notariale – Elaborarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, în vederea concesiunii/vanzării, pentru terenul în suprafața de 51.330 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 51548 și 53178-Groși.

Ca urmare Cererii adresate de Boltea Florin Daniel reprezentant al COMUNEI GROȘI în calitate de beneficiar, cu domiciliul/șediiul ⁽²⁾ în județul Maramureș, -municipiul/orasul/comuna: Groși, satul: Groși, sectorul -, cod poștal - strada: Mihai Viteazu, nr. 50, bloc: -, sc: -, et: -, ap: -, telefon/fax -, e-mail, înregistrată la numărul 3877 din 04.06.2021.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Maramureș; comuna: GROȘI, satul: Satu Nou de Jos, sectorul -, cod poștal -, strada -, nr: F.N.; bl-sc - et. - ap.-, zona: industrială.
sau identificat prin ⁽¹⁾ Plan de amplasament și delimitare sc. în 2000, Plan de încadrare în zonă sc. 1:5.000, CF 53178-Groși; nr. cad. 53178 (46206mp), CF 51548-Groși, nr. cad. 51548 (5124 mp).

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Groși 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.) Situația terenului: în intravilanul localității.

b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a Comunei Groși.

c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: Zona de protecție față de construcții și culoarul tehnic LEA 110kV; Zona de protecție a drumului expres propus; Zona de protecție sanitară față de Platforme depozitare deșeurilor menajere.

2. REGIMUL ECONOMIC:

a.) Folosința actuală: fananta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Aspectul exterior al construcțiilor cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. - Fațadele posterioare și cele laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

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

Înălțimea construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate imediat acesteia (alaturate de aceeași parte a străzii); - **Regimul de înălțime:** max. P+2E.

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

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

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

- **Împrejmuirile:** Împrejmuirile laterale se vor realiza pe limita cadastrală a parcelei. Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice. Staționarea vehiculelor -stat în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren va fi rezervat parcajelor.

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

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

- Conform art. 7, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 și art. 14, alin. (2) din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizația de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se va depune documentația necesară autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr. 1 la Legea nr.50/1991 (Capitolul A și Capitolul C). Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va respecta prevederile Codului civil și ale Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice de apă și canalizare și se va asigura precurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Echiparea cu utilități: Zona este tranzitată de LEA 110kV. Rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu gaz metan, în zonă DN 182B.

-Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor, și pe cheltuiala acestuia. Racordarea/bransarea la utilități se va face pe cheltuiala beneficiarului, în baza autorizațiilor de construire, pentru acestea. Autorizarea bransamentelor sau a extinderilor de rețele necesare funcționării obiectivului, se poate face odată cu autorizarea acestuia sau separat.

Având în vedere faptul că terenul este tranzitat de rețele LEA 110kv, documentația tehnică necesară în vederea obținerii autorizației de construire și realizarea de construcții se va întocmi numai după obținerea de către concesionar a avizului favorabil de la SC ELECTRICA SA - administrator al rețelelor.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: Având în vedere faptul că imobilul este situat în zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUD sau PUZ, în vederea parcelării și realizării de construcții se va elabora un Plan urbanistic zonal. Planul urbanistic zonal se va elabora și aviza conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. PUZ-ul se va elabora numai în baza avizului de oportunitate emis de Direcția urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Județean Maramureș. PUZ-ul se va întocmi numai după obținerea Avizului de oportunitate.

-Avizele necesare elaborării și aprobării PUZ vor fi solicitate prin Avizul de oportunitate.

- Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili noile reglementări urbanistice ale zonei.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: Operațiuni notariale – Elaborarea studiului de oportunitate și a raportului de evaluare, în vederea concesiunii/vanzării, pentru terenul în suprafața de 51330 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 51548 și 53178-Grosi.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA MARE, STR. IZA

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

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

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

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

Alte avize/acorduri:

☒ Hotărârea Consiliului Local Grosi de aprobare a Planului Urbanistic Zonal.

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

Studii de specialitate:

☒ Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

☒ Studiu geotehnic.

☒ 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) -.

PRIMAR,
Florin Daniel BOLTEA

L.S.



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 259,25 lei conform Chitanței nr. scutit de taxa din 2021.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /prin poștă la data de _____

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței Nr. _ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51548 Grosi

Nr. carte	7738
Zila	09
Luna	02
Anul	2001

Cod verificare:
00007704850



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2028
Nr. cadastral vechi: 6644

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51548	5.124	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13536 / 12/06/2003		
Ordin nr. 1362 din 2003 emis de Prefectura Județului Maramures (schita 1612 din 2003):		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicare art. 33 și art. 44 din Legea 18/1991 și art. 137 din Legea 215 din 2001, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA GROSU, în administrarea Consiliului Local		
OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 2028)		

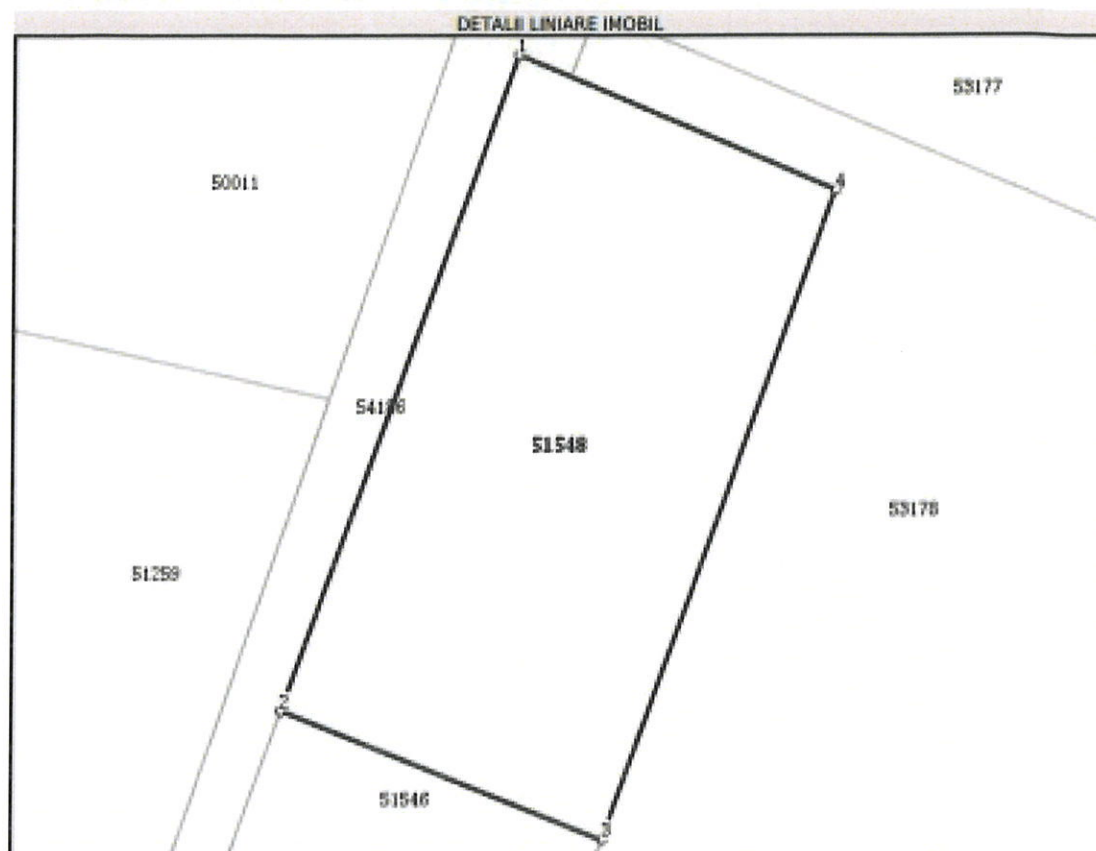
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SONT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51548	5.124	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Ord.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	5.124	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	100.112
2	3	51.461
3	4	99.199
4	1	51.386

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/02/2021, 08:24