

ROMANIA
JUDETUL MARAMURES
COMUNA GROSI
Nr. 4955 din 19 iunie 2023

PROCES –VERBAL

Incheiat astazi 19 iunie 2023 privind negocierea pentru cumpărarea, de către Comuna Groși a unui bun imobil, teren intravilan în suprafață de 800 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, comuna Groși, categoria de folosință fâneată, înscris în CF 55597, nr. cadastral 55597

Comisia de negociere constituita prin Dispoziția nr. 113/14 iunie 2023, în prezenta tuturor membrilor: Vasile David – presedinte, Loredana-Veronica FILIPAN - membru, Sorin-Cristian GAJE – membru, Daniel MARIAN - membru supleant deoarece Madalin-Vladut BOLTE nu poate prezenta, Radu-Ionel VASCU – membru, s-a intrunit în sedinta publica pentru negocierea în vederea cumpărării, de către Comuna Groși a unui bun imobil, teren intravilan în suprafață de 800 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, comuna Groși, categoria de folosință fâneată, înscris în CF 55597, nr. cadastral 55597.

La negociere din partea vânzătorului s-a prezentat:

- Doamna Băbuț Floare;

Negocierea a pornit de la raportul de evaluare nr. 104/31.03.2023, prin care s-a stabilit că suma de pornire este de 20,80 euro/mp, În cadrul negocierii s-au discutat următoarele:

- Vasile David a propus ca prețul celor 800 mp să fie de 16.000 euro;
- Doamna Băbuț a propus păstrarea sumei de 16.640 euro conform raportului de evaluare;
- S-a hotărât păstrarea prețului din raportul de evaluare, prin urmare prețul privind vânzarea terenului este de 16.640 euro.

Prezentul proces-verbal s-a incheiat in doua exemplare, in prezenta membrilor comisiei.

COMISIA :

- Vasile DAVID.....
- Loredana-Veronica FILIPAN
- Sorin-Cristian GAJE
- Daniel MARIAN
- Radu-Ionel VASCU.....

Vânzător:

Băbuț Floare _____

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

Nr. 104/31.03.2023

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 800 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA SATU NOU DE JOS, COM. GROȘI, JUD. MARAMUREȘ

Dreptul de proprietate al imobilului înscris în CF 55597, nr. cadastral 55597 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 800 mp, categoria de folosință fâneată este intabulat cu titlu de drept reconstituire aplicarea Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 si Legii nr. 247 din 2005 dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 în favoarea lui BABUT FLOARE, bun propriu.

MARTIE 2023



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
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. 10971/2023, 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:

$$\underline{V_{teren} = 20,80 \text{ euro / mp}}$$

adică o valoare totală de:

$$\begin{aligned} 800 \text{ mp} \times 20,80 \text{ euro/mp} &= 16.640 \text{ euro} \times 4,9491 \text{ lei/euro} \\ &= 82.253 \text{ lei} \end{aligned}$$

Această valoare nu conține TVA.

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 31.03.2023, de: 1 euro = 4,9491 lei.

Dreptul de proprietate al imobilului înscris în CF 55597, nr. cadastral 55597 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 800 mp, categoria de folosință fâneată este intabulat cu titlu de drept reconstituire aplicarea Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 și Legii nr. 247 din 2005 dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 în favoarea lui BABUT FLOARE, bun propriu



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 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 valoarea a fost exprimată 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;

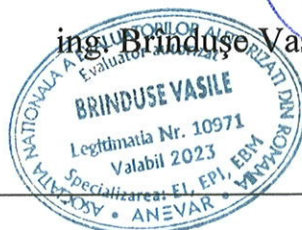
Evaluatorul are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune provocate Clientului izvorâte din activitatea prestată către Client;

Baia Mare, la

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

31.03.2023

ing. Brinduse Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă imobilul în natură teren intravilan în suprafață de 800 mp, situat în zona centrală a loc. Satu Nou de Jos, com. Groși jud. Maramureș, pe partea dreaptă a străzii pe direcția de mers dinspre DN 182B spre centrul localității. Terenul are un front stradal de cca. 55 ml.

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

- SEV 100–Cadrul general
- SEV 101 – 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* și un *vânzător hotărât*, într-o tranzacție echilibrata, *după un marketing adecvat*, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângeri”

Valoarea estimata în prezentul raport are la baza informații privind nivelul prețurilor înregistrate în lunile *februarie 2023 – martie 2023 (până la data curentă)*, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate.

3.3 BENEFICIAR

Beneficiarul raportului este D-na Băbuț Floare, domiciliată în Satu Nou de Jos (com. Groși) nr. 94, jud. Maramureș.

3.4 DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 31.03.2023.
Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 14.02.2023.

3.5 POZITIA EVALUATORULUI

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

3.6. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

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

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspecția la fata locului;
- fotografii;
- extrase de carte funciară;
- Alte acte ale proprietății.

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

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

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

-
- ⇒ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa și luata în considerare în raport;
 - ⇒ se presupune ca utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
 - ⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștința de existenta unor asemenea materiale pe/sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea sa detecteze aceste substanțe. Prezenta unor substanțe ca azbest, izolație ce degaja gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert în acest domeniu, daca este nevoie.
 - ⇒ Suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- ◆ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depună mărturie în instanța, în afara cazului când aceasta a fost convenita, scris și în prealabil;
- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzata în public prin publicitate, relatii publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisa și în prealabil a evaluatorului.
- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietății considerata în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi 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

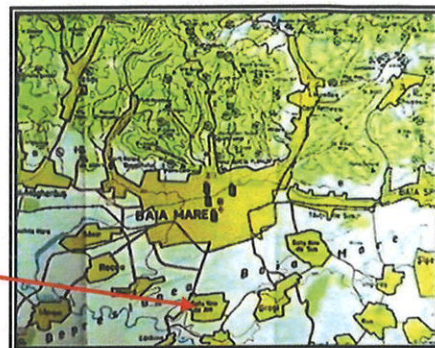
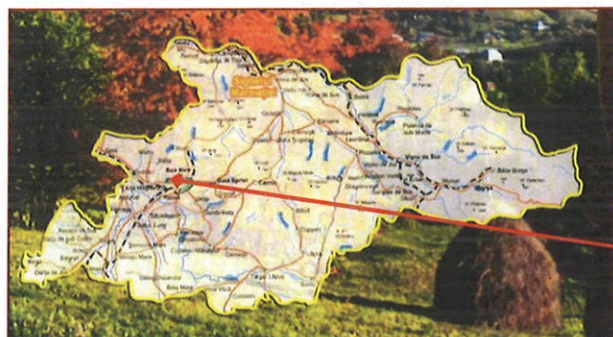
4.1 Date geografice și istorice generale

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

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



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

4.2. Analiza pieței imobiliare a terenurilor rezidențiale

4.2.1 Considerente privind piața imobiliară de terenuri intravilane

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suprafețele de teren căutate sunt cele cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 20 – 30 euro/mp

Dimensiunile terenului reprezintă o altă latură de luat în seamă. Se căutat terenurile cu suprafețe relativ mici (800 – 1500 mp) pentru construcția unei case în zone rezidențiale bune, din localitățile limitrofe municipiului. Un teren aproape de perfecțiune ar trebuie să aibă cel puțin 1.000 mp, consideră cei mai mulți dintre clienți. Astfel se poate repartiza zona casei, a grădinii, o zonă cu pomi fructiferi sau decorativi. Sigur că se construiesc case și pe terenuri mai mici, iar proprietarii sunt mulțumiți, însă indiferent de suprafață contează forma terenului. Dacă este îngust, în afară de faptul că are o deschidere mică se va construi de-a lungul, casa luând o formă dreptunghiulară. De asemenea, nu este de neglijat faptul că se prevede o distanță față de imobilele vecine, spațiul față de stradă și de limita din spate a proprietății.

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

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

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

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

4.2.2 Piața terenurilor intravilane de tip rezidențial din zonă

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

În zona s-au tranzacționat în ultima perioadă terenuri intravilane cu suprafețe între 800 – 1500 mp, cu bugete între 15 – 25 euro/mp. În localitățile vecine Catalina, Săcălășeni, Coltău, prețurile sunt chiar la jumătate.

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

În funcție de locație, de dotarea cu utilități, de căile de acces, terenurile rezidențiale din localitățile limitrofe ale municipiului Baia Mare se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 8 euro/mp (terenuri din împrejurimile localităților Tăuții de Sus, Satu Nou de Jos) și 15 – 25 – chiar 35 euro/mp (terenuri echipate cu toate utilitățile din împrejurimile localităților Recea, Tăuții Măgherauș, Groși, Satu Nou de Jos).

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

4.2.3 Analiza cererii

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

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

Având în vedere că proprietate evaluată, în natură teren în suprafață de 800 mp este situat în zona centrală a loc. Satu Nou de Jos, com. Groși jud. Maramureș, pe partea dreaptă a străzii pe direcția de mers dinspre DN 182B spre centrul localității, cu un front stradal de cca. 55 ml. având o destinație rezidențială, cu rețelele de utilități curent, gaz, apă și canalizare la limita terenului, **putem aprecia că există cerere** pentru astfel de terenuri motivată de amplasamentul acestuia într-o zonă rezidențială bună și posibilitatea de dotare cu toate utilitățile necesare unei case de locuit moderne.

4.2.4 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;

Găsim pe piață oferte foarte bune de terenuri, numai că nu se întâlnește cererea cu oferta. Mulți dintre proprietari sunt ancorați în vechile prețuri, din perioada de vârf a imobiliarelor. Aceștia au pierdut câteva oportunități de a vinde în 2007-2008 și acum încă încearcă să vândă la un preț cât mai mare dar nu reușesc.

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

4.2.5 Analiza echilibrului

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

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

CAP 5. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1 Inspecția în teren

Prin Certificatul de urbanism nr. 20/15.02.2023, eliberat de Primăria Comunei Groși, înregistrat sub nr. 1059/15.02.2023 Groși pentru proprietatea evaluată teren intravilan în suprafață de 800 mp înscris în 55597 situat în zona

centrală a loc. Satu Nou de Jos, com. Groși jud. Maramureș, pe partea dreaptă a străzii pe direcția de mers dinspre DN 182B spre centrul localității **se certifică următoarele:**

1. REGIM JURIDIC

- a.) Situatia terenului : în intravilanul localității Satu Nou de Jos.
 - b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privata a D-nei Babuț Floare;
- Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului:

2. REGIMUL ECONOMIC

- a) Folosința actuală: fâneată conform CF 55597 - Grosi.
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate LM2 - subzona locuințelor individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productia agricola, cu regim de construire izolat sau cuplat, avand inaltimea P+2; - **amplasate adiacent (sau cu acces) drumurilor locale (strazi, ulite pentru care sunt stabilite urmatoarele**
- utilizări admise conform PUC:** locuinte individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de inaltime de maxim P+2 si cu anexele aferente, amplasate in zone fara riscuri de alunecari sau inundatii maxim P+M si cu anexele aferente, amplasate in arii cu conditii dificile de constructibilitate.
 - utilizări admise cu condiții conform PUC:** Se admite mansardarea cladirilor parter existente (pe baza unei expertize tehnice a cladirii existente), cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent. Conversia in alte functiuni decat cea de locuire a locuințelor sau anexelor acestora, cu condiția imbunatatirii aspectului estetic si urbanistic si realizarea unor conditii optime pentru desfășurarea activităților.
 - Funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200,0 mp Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.
 - Se admite utilizarea terenului pentru productie agricola - adapostirea animalelor (max. 5 capete porcine si 5 capete bovine)
 - depozitarea reziduurilor si depozitarea produselor, cu conditie sa se respecte distanta dintre anexe si locuinte de minim 10,0 metri;
 - **utilizări interzise conform PUC:** functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,0mp. Adc, genereaza un trafic important de persoane si de marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare; activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; Depozitare engros; Depozitari de materiale re folosibile; Platforme de pre colectare a deseurilor menajere; Depozitarea pentru vanzare a unei cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; Autobaze si statii de intretinere auto; Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele invecinate; Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

3. REGIMULUI TEHNIC

Parcela se considera construibilă daca are suprafata minima de 200 mp (pentru constructii amplasate izolat sau cuplat) si un front la strada de 12,0 metri. Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 4,0 metri latime.

-P.O.T. maxim = pentru locuintele cu regim de inaltime P; $P+I = 35\%$; - pentru locuintele cu regim de inaltime $P+2 = 30\%$

- CUT maxim = pentru locuintele cu regim de inaltime $P = 0,4$ mp ADC /mp de teren; pentru locuintele cu regim de inaltime $P+1 = 0,8$ mp ADC /mp de teren ; - pentru locuintele cu regim de inaltime $P+2 = 0,9$ mp ADC/mp de teren

-Regimul de înălțime: Inaltimea maxima admisibila la comise 10,0 metri ($P+2$).

- Retrageri minime față de limitele laterale și de spate: cladirile amplasate in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la comisa dar nu cu mai putin de 3,0 metri. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la comise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5,0 metri. Pentru limitarea propagării incendiilor, distanțele minime obligatorii între construcții, funcție de gradul de combustibilitate vor fi de 6,0 - 15,0 m, sau se vor lua măsuri suplimentare (compensatorii).

Amplasare față de aliniament: Retragera cladirilor fata de aliniament va fi de minim 5,0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de-a doua masini in afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta de arbori in gradina de fatada.

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



Vedere teren din partea de sus a strazii



Vedere teren din strada



Vedere teren din partea de jos a străzii

Terenul subiect este amplasat pe partea dreapta a drumului comunal de acces pe direcția de mers dinspre DN 182B spre centrul localității, are o formă dreptunghiulară neregulată cu latura mare spre stradă. Topografia acestui teren 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 în vederea edificării pe el a unor construcții.

5.1.1 Analiza vecinătăților

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este o zonă rezidențială centrală a localității cu construcții private case de locuit (gospodarii țărănești) modernizate în ultimii ani și mai multe case noi care au fost construite pe terenurile libere din zonă.



Vedere case de pe partea opusa a străzii Vedere case din vecinătatea terenului

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 amplasat în zona centrală a loc. Satu Nou de Jos, com. Groși jud. Maramureș, pe partea dreaptă a străzii pe direcția de mers dinspre DN 182B spre centrul localității. Terenul are un front stradal de cca. 55 ml. Amplasamentul influențează în mod pozitiv valoarea proprietatii.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridica

Beneficiarul lucrării a prezentat un extras de carte funciara din care reiese că dreptul de proprietate al imobilului înscris în CF 55597, nr. cadastral 55597 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 800 mp, categoria de folosință fâneată este intabulat cu titlu de drept reconstituire aplicarea Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 și Legii nr. 247 din 2005 dobândit prin Lege,

cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 în favoarea lui BABUT FLOARE, bun propriu. Se constată că nu sunt înscrise sarcini în ceea ce privește proprietatea, drept pentru care, pentru scopul evaluării proprietatea este considerată liberă de sarcini la data evaluării.

5.2.1.1 Granițe și vecini

Terenul evaluat este încadrat pe trei laturi de loturi de terenuri proprietate privată, cu excepția laturii estice unde are o deschidere de cca. 55 ml la strada (pe latura mare a acestuia).

5.2.1.2 Cadastru

Dreptul de proprietate al imobilului înscris în CF 55597, nr. cadastral 55597 Groși în natură teren intravilan în suprafață de 800 mp, categoria de folosință fâneață este intabulat cu titlu de drept reconstituire aplicarea Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 și Legii nr. 247 din 2005 dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 în favoarea lui BABUT FLOARE, bun propriu

5.2.2 Utilități

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

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

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

Având în vedere amplasarea în zonă a terenului evaluat se estimează că cea mai bună utilizare a acestuia este de teren rezidențial, pentru construirea de edificii rezidențiale, case de locuit familiale.

Argumentez această alegere având în vedere Certificatul de urbanism nr. 20/15.02.2023, eliberat de Primăria Comunei Groși, înregistrat sub nr. 1059/15.02.2023 Groși pentru această proprietate prin care se certifică acest lucru.

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 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 - ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare.

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

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

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

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

Determinarea valorii de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru terenul în suprafață de 800 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 rezidențiale private;
- acces ușor din drumul comunal care traversează localitatea cu front stradal de cca. 55 ml;
- acces facil la toate rețelele stradale de utilități existente la limita terenului.

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea terenului la 20,80 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$800 \text{ mp} \times 20,80 \text{ euro/mp} = 16.640 \text{ euro} \times 4,9491 \text{ lei/euro} = 82.353 \text{ lei}$$

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

31.03.2023

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



Comparabile de piață

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/satu-nou-de-jos-teren-1067-mp-cu-proiect-casa-si-utilitati-IDuDTm.html>

Maramures (judet), Satu Nou de Jos, Maramures (judet), Grosi, Maramures (judet)

1 067 m²

42 000 €

Salvați

Contact



Imobiliare BAYZA Baia Mare

Arată toate anunțurile



Vlad Ionutas

Agentie

0747 531 429

Nume*

imobiliarealin@yahoo.com

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

Satu Nou de Jos, teren 1067 mp, cu proiect casa si utilitati

Maramures (judet), Satu Nou de Jos, Maramures (judet), Grosi, Maramures (judet)

42 000 €

39 €/m²

Trimite mesajul



Descriere

Imobiliare BAYZA Baia Mare va ofera in Satu Nou de Jos zona Bisericii, un teren superb intravilan in suprafata de 1067 mp cu dimensiuni de 30 X 37 imprejmuit, cu drum privat de 8 m latime.

Terenul dispune de proiect casa aprobat P+1 in suprafata de 160 mp cu garaj, apa, curentul si canalizarea pe teren, gazul la 20 de proprietate.

Merita vazut!

Pret = 42.000 Euro negociabil

Particularitati

Gard	da
Facilitati	electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

Satu Nou de Jos, teren 1067 mp, cu proiect casa si utilitati

Maramures (judet), Satu Nou de Jos, Maramures (judet), Grosi, Maramures (judet)

42 000 €

39 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
1.236 RON /luna

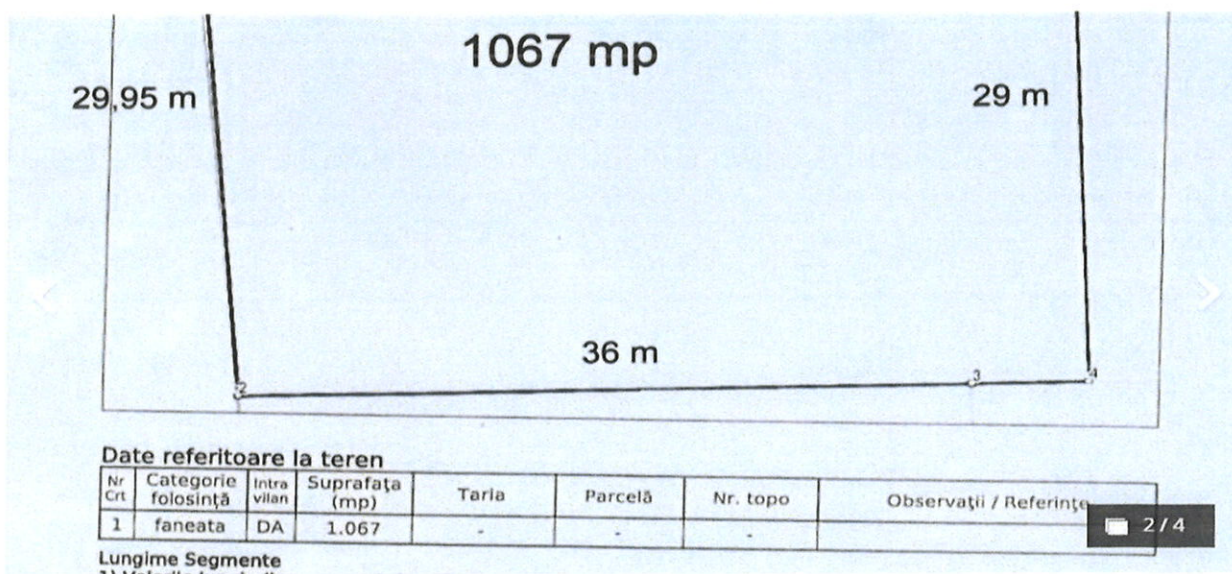
Avans:
31.185 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	1.067 m ²	Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție



Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-satu-nou-de-jos-IDubQr.html>



 **Roatis Mihaela**
Agentie
0752 203 127

Nume*

imobiliarealin@yahoo.com

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact* 

Introdu mesajul tau



Teren Intravilan Satu Nou de Jos

Maramures (judet), Satu Nou de Jos, Maramures (judet), Grosi, Maramures (judet)

22 500 €

45 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
662 RON /luna

Avans:
16.706 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață	500 m ²	Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren Intravilan cu proiect de casa autorizat!

Va propunem spre vanzare o parcela de teren , situata intr-o zona noua de case din Satu Nou de Jos, avand o suprafata de 500 mp cu front la strada de 17.85m.

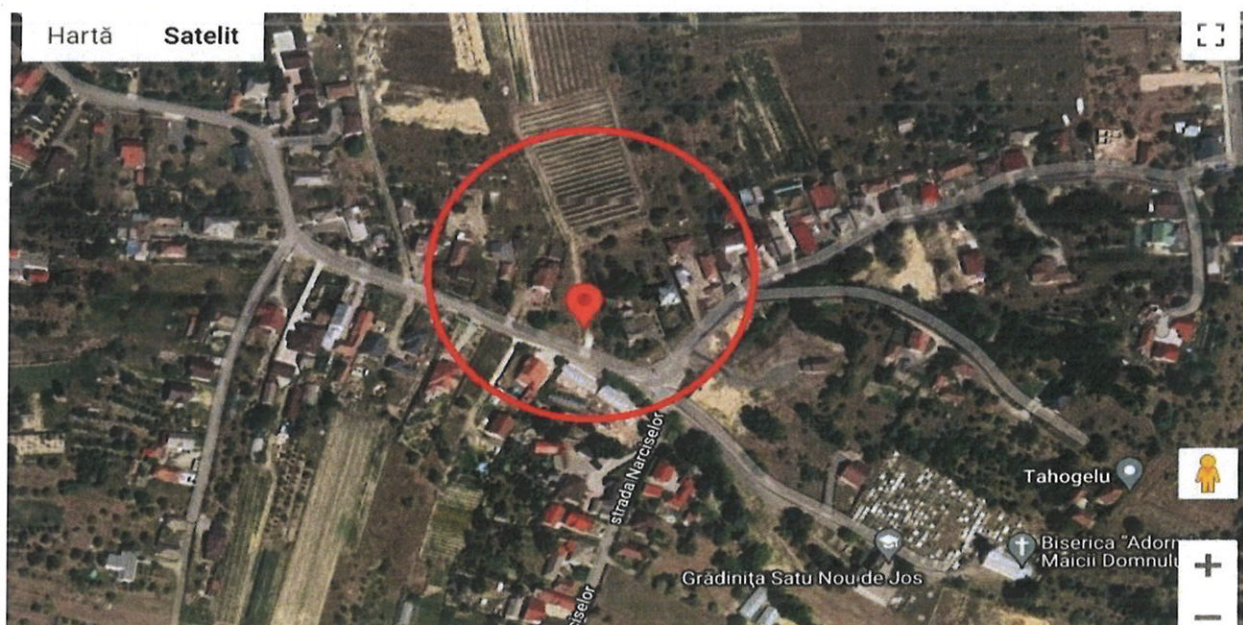
Strada beneficiaza de toate utilitatile (gaz, curent, apa).

Proiectul casei este unul modern si simplist cu spatii aerisite.

Pret 22 500 Euro

Pentru mai multe detalii si programarea unei vizionari va stam cu drag la dispozitie

0752 203 127



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-la-5-min-de-oras-IDtXdk.html>



Flaviu Iulian Rus
Agenție
0740 233 320

Nume*

imobiliarealin@yahoo.com

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Teren de vanzare la 5 min de oras

27 500 €

Maramures (judet), Strada Nucilor null, Maramures (judet), Ocolis, Maramures (judet), Grosi

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
809 RON /luna

Avans:
20.419 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață **700 m²**
Împrejurimi **urban**
Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip teren [Cere informații](#)
Dimensiuni [Cere informații](#)
Tip vânzător **agenție**

Descriere

ATENȚIE: Comision zero la cumpărător

Vă propun spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 700mp in Satu Nou de Jos.

Terenul este plan, ideal pentru construcție, are acces la utilități și este poziționat într-o zonă rezidențială de case.

Părerea agentului: Terenul este situat într-o zonă accesibilă, la 5 min de centrul orașului și dispune de toate avantajele zonei.

Ideal pentru o casă sau investiție.

In cazul în care această ofertă vă este pe plac, nu ezita sa mă contactezi la numărul de telefon 0740 233 320 sau pe mail:

Particularitati

Gard **da**
Facilitati **gaz, electricitate, canalizare, apa curenta**
Tip acces **asfaltat**
Împrejurimi **fără informații**



Alte comparabile

Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/satu-nou-de-jos-teren-intravilan-13-ari-toate-utilitatile-IDs3fV.html>

Satu Nou de Jos, teren intravilan 13 ari, toate utilitățile

36 500 €

📍 Maramures (judet), Satu Nou de Jos, Maramures (judet), Grosi, Maramures (judet)

28 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
1 074 RON /luna

Avans:
27 101 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Comparabila 5

<https://www.storia.ro/ro/oferta/satu-nou-de-jos-teren-intravilan-acces-usor-zona-plana-IDtDXs.html>

Satu Nou de Jos - teren intravilan, acces usor, zona plana

27 500 €

📍 Maramures (judet), Satu Nou de Jos, Maramures (judet), Grosi, Maramures (judet)

55 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
809 RON /luna

Avans:
20.419 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

📏 Suprafață **500 m²**

📐 Tip teren

[Cere informații](#)

📍 Împrejurimi **urban**

📏 Dimensiuni

[Cere informații](#)

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Loc. Satu Nou de Jos, pe partea dreapta a str. Pricipale, jud. MM	Loc. Satu Nou de Jos, pe partea stanga a str. Pricipale, jud. MM	Loc. Satu Nou de Jos, pe partea stanga a str. Scolii, jud. MM	Loc. Satu Nou de Jos, zona de case noi, partea stanga a str. jud. MM
Suprafața (mp)	800	1.067	500	700
Preț unitar/ofertă de vanzare (eur/mp)		€ 39,36	€ 45,00	€ 39,30
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-15%	-15%	-15%
Corecții totală pentru ofertă		€ 5,90	€ 6,75	€ 5,90
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 33,46	€ 38,25	€ 33,41
Marja negociere a pretului de 15% pentru toate ofertele de vanzare				
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)		€ 33,46	€ 38,25	€ 33,41
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)		€ 33,46	€ 38,25	€ 33,41
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)		€ 33,46	€ 38,25	€ 33,41
Corectie 0 (Conditii de finantare - 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)		€ 33,46	€ 38,25	€ 33,41
Corectie 0 (Conditii de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				

CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023	Martie 2023
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)		€ 33,46	€ 38,25	€ 33,41
Corecție 0 (data ofertei aceeași pentru subiect și comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Satu Nou de Jos, pe partea dreapta a str. Pricipale, jud. MM	Loc. Satu Nou de Jos, pe partea stanga a str. Pricipale, jud. MM	Loc. Satu Nou de Jos, pe partea stanga a str. Scolii, jud. MM	Loc. Satu Nou de Jos, zona de case noi, partea stanga a str. jud. MM
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru localizare		-€ 3,35	-€ 3,83	-€ 3,34
Prețul corectat (euro/mp)		€ 30,11	€ 34,43	€ 30,06
S-a corectat pretul tuturor celor 3 comparabile cu -10% pentru locatii mai bune decat subiectul				
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	800	1.067	500	700
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru suprafață		0,00	0,00	0,00
Prețul corectat (euro/mp)		30,11	34,43	30,06
Corecție 0 pentru toate comparabilele, diferentele de suprafata in comparatie cu subiectul sunt nesemnificative privind vandabilitatea pe piata				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara neregulata 1/4	dreptunghiulară 1/1,2	dreptunghiulară 1/1,5	patrata 1/1,2
Corecție unitară sau procentuală		-20%	-20%	-25%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		-€ 6,02	-€ 6,89	-€ 7,52
Prețul corectat (euro/mp)		€ 24,09	€ 27,54	€ 22,55
Am aplicat corectii de -20% la comparabilele 1 si 2 pentru forma dreptunghiulara cu un raport al laturilor mai mic decat subiectul, la comparabila 3 nu am aplicat corectie de 25% pentru forma patrata si raportul laturilor foarte bun				
Deschidere la drum/tip drum acces	cca. 55 ml / drum asfaltat	cca. 30 ml / drum asfaltat	cca. 18 ml / drum asfaltat	cca. 23 ml / drum asfaltat
Corecție unitară sau procentuală		1%	5%	3%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		€ 0,24	€ 1,38	€ 0,68
Prețul corectat (euro/mp)		€ 24,33	€ 28,92	€ 23,22
Am corectat toate comparabilele: C 1 mcca 1% pentru deschidere mai mica la drumul de acces, C 2 cu 5% pentru deschidere si mai mica la drumul de acces si C 3 cu 3% pentru deschidere mai mica decat subiectul la drumul de acces				
Topografie	panta lina	plan	plan	plan
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		-€ 2,43	-€ 2,89	-€ 2,32
Prețul corectat (euro/mp)		€ 21,90	€ 26,03	€ 20,90
Am aplicat o corectie de -10% pentru toate comparabilele, toate sunt plane inafara de subiect care este in panta lina				

UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/dada/da la limita terenului	da/dada/da la limita terenului	da/dada/da la limita terenului	da/dada/da la limita terenului
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 21,90	€ 26,03	€ 20,90
Corecții 0, toate comparabilele au toate rețelele de utilități la limita terenului ca și terenul subiect				
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial cu	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecție unitară sau procentuală	limitări pe cca.	-5%	-5%	-5%
Corecție totală pentru zonare	50% din suprafața	-€ 1,09	-€ 1,30	-€ 1,05
Prețul corectat (euro/mp)		€ 20,80	€ 24,72	€ 19,86
Corecție 0 (Aceeși zonare pentru subiect și pentru comparabile)				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 20,80	€ 24,72	€ 19,86
Corecție 0% pentru toate comparabilele, aceeași cea mai bună utilizare ca și subiectul.				
Prețul corectat (euro/mp)		€ 20,80	€ 24,72	€ 19,86
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 12,65	-€ 13,53	-€ 13,55
	(procentual)	-38%	-35%	-41%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 13,14	€ 16,28	€ 14,90
	(procentual)	39%	43%	45%
Suprafața mp	800	mp		
Opinie / mp	20,80	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 20,80	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	16.640	euro		
Valoare estimată RON	82.353	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	4,9491	lei		
Data evaluării	31.03.2023			

Baia Mare
31.03.2023

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

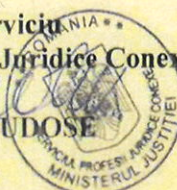
AUTORIZAȚIE

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

Evaluări bunuri mobile economie
Evaluarea proprietății imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex
Aurelia TUDOSE

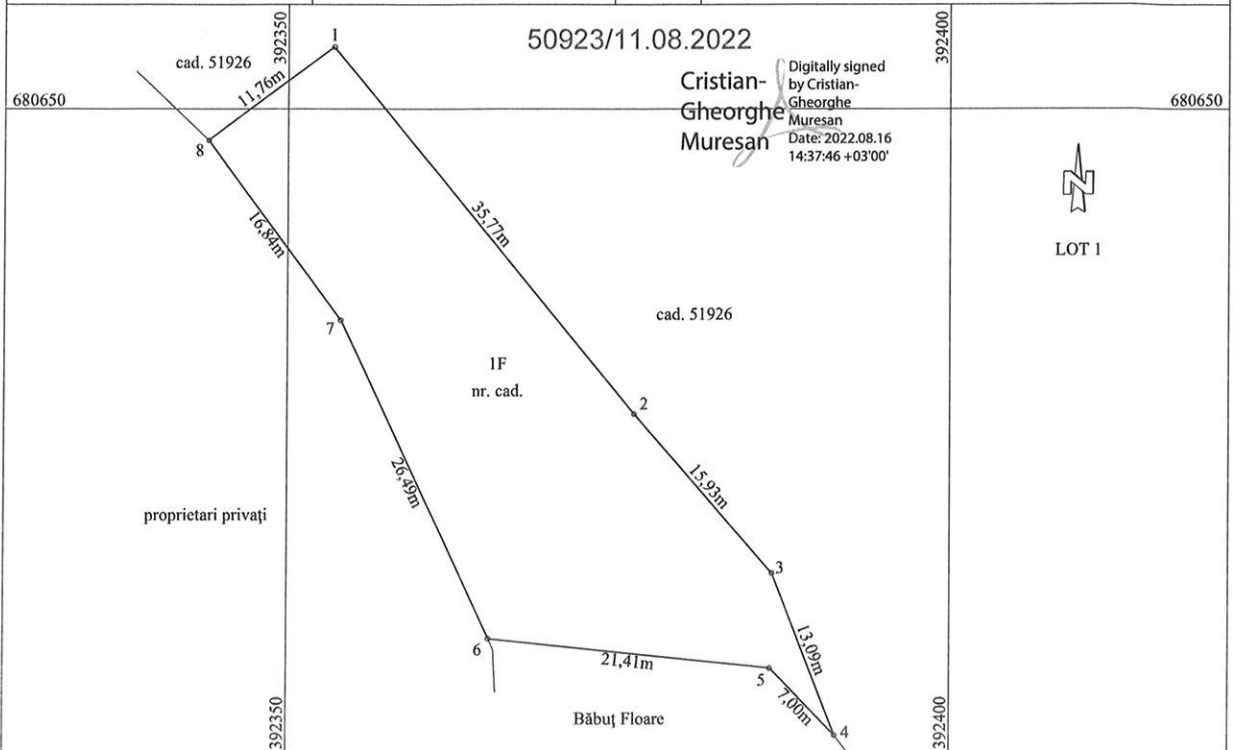


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
55597	800 mp	intravilan, loc. Satu Nou de Jos

Cartea Funciară nr.	U.A.T.	Groși
---------------------	--------	-------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața mp	Mențiuni
1	F	800	Teren neîmprejmuit
TOTAL		800	

B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului = 800 mp

Suprafața din act = 800 mp

Executant:

BALINT TOPOLAND SRL CUI 38888933

seria RO-B-J, Nr. 1557/2019 Clasa III

BALINT ALEXANDRU

seria RO-MM-F, Nr. 0182/2015 Categoria B

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

**BALINT
ALEXANDRU**

Digitally signed by BALINT
ALEXANDRU
Date: 2022.08.11 12:53:50
+03'00'

Data: 20.07.2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Cod verificare



100130553535

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 55597, UAT Grosi / MARAMURES,
Loc. Satu Nou de Jos

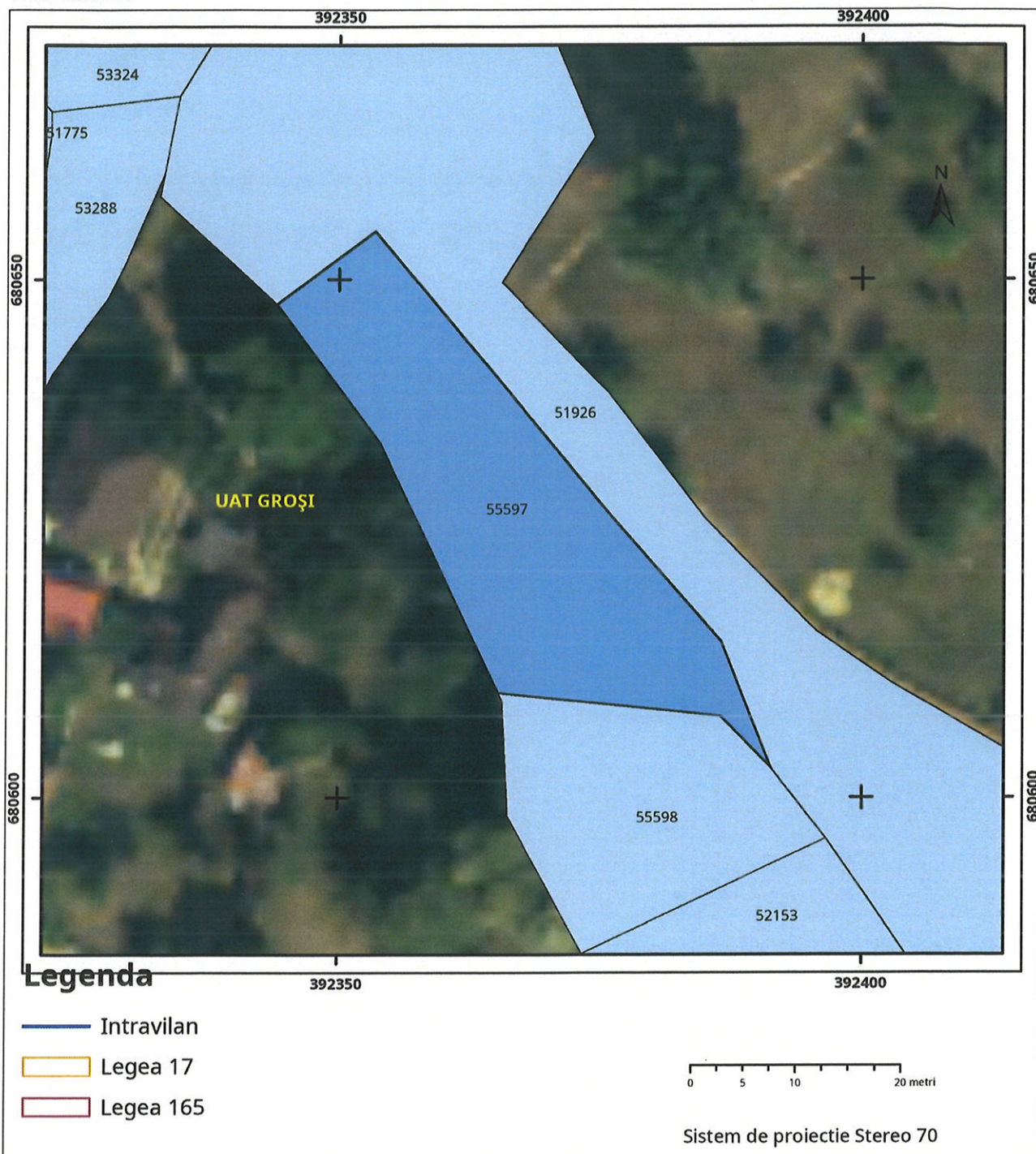
Nr.cerere	19011
Ziua	29
Luna	03
Anul	2023

Teren: 800 mp

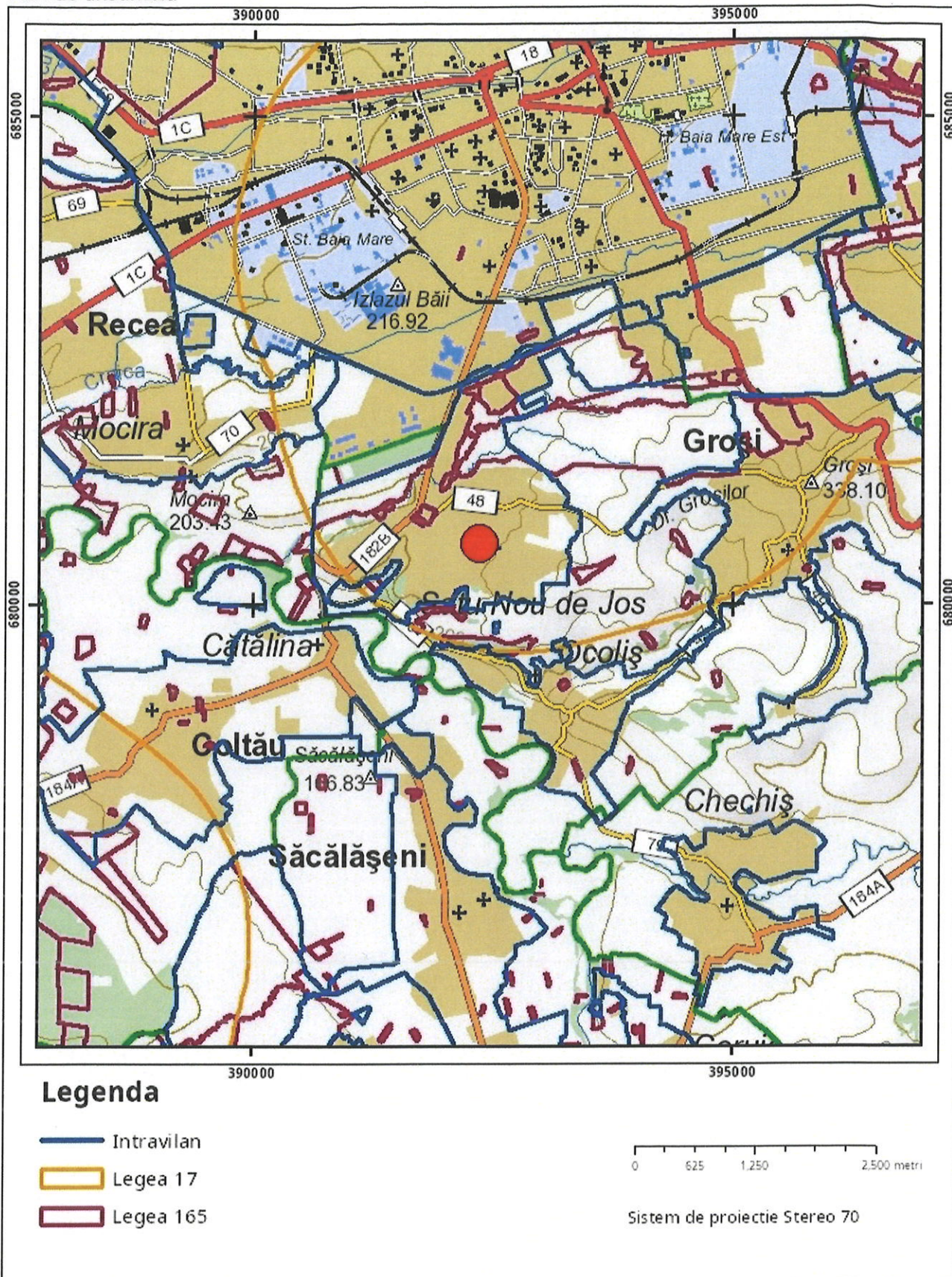
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 800mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-08-2022
Data și ora generării: 29-03-2023 07:51

CARTE FUNCİARĂ NR. 55597
COPIE

Carte Funciară Nr. 55597 Grosi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55597	800	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
80868 / 13/12/2022		
Act Notarial nr. Act autentic de dezlipire aut. 999, din 13/12/2022 emis de NP Magurean Ecaterina Andreea;		
Act Administrativ nr. documentație cadastrală nr. 50923, din 11/08/2022 emis de OCPI MARAMURES;		
B1	Se înființează cartea funciară 55597 a imobilului cu numărul cadastral 55597 / UAT Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 51356 înscris în cartea funciară 51356;	A1
Titlu Proprietate nr. 10975 din 2009 emis de Comisia Județeană Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire aplicarea Legii nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 și Legii nr. 247 din 2005, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1.	A1
1) BABUT FLOARE , bun propriu		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 51356/Grosi, înscrisă prin încheierea nr. 15468 din 12/06/2009; (provenită din conversia CF 2691)		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	15.934
8	1	35.775

** 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.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 20 din 15.02.2023

În scopul: Operațiuni notariale – Intocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării terenului, în suprafața de 800 mp, situat în localitatea Satu Nou de Jos, identificat prin CF nr. 55597-Groși.

Ca urmare Cererii adresate de **BABUT FLOARE**, reprezentant al-, în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în județul Maramureș, -municiplul/orasul/comuna: **Groși**, satul: **Satu Nou de Jos**, sectorul-, cod poștal -, strada: -, nr. **94**, bloc: -, sc -: et: -, ap: -, telefon/fax-, e-mail-, înregistrată la numărul 1059 din 13.02.2023.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul Maramureș; comuna: **GROȘI**, satul: **Ocolis**, sectorul -, cod poștal -, strada: **Scolii**; nr: **F.N.**; bl-sc - et. - ap. -, zona: -. sau identificat prin **Plan de amplasament și delimitare sc. 1:2000, Plan de încastrare în zonă sc. 1:5.000, CF55597-Groși; nr. cad. 55597.**

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.) Situatia terenului: **în intravilanul localității.**
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **proprietate privată Babut Floare.**
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: -

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: **faneata.**
- b) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate **LM2-Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea P - P+2; - amplasate adiacent (sau cu acces) drumurilor locale(strazi, ulite) – pentru care sunt stabilite următoarele:**
 - utilizări admise conform PUG:** locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de înălțime de: maxim P+2 și cu anexele aferente, amplasate în zone fără riscuri de alunecări sau inundații; maxim P+M și cu anexele aferente, amplasate în arii cu condiții dificile de construibilitate.
 - utilizări admise cu condiții conform PUG:** Se admite mansardarea clădirilor parter existente (pe baza unei expertize tehnice a clădirii existente), cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de max. 60% din aria unui nivel curent. Conversia în alte funcțiuni decât cea de locuire a locuințelor sau anexelor acestora, cu condiția îmbunătățirii aspectului estetic și urbanistic și realizarea unor condiții optime pentru desfășurarea activităților.
 - Funcțiuni comerciale, prestări servicii cu condiția ca acestea să nu depășească 200,0 mp Adc și să nu necesite transport de gabarit mare și intens.
 - Se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă - adăpostirea animalelor (max. 5 capete porcine și 5 capete bovine) depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor, cu condiția să se respecte distanța dintre anexe și locuințe de minim 10,0 metri.
 - utilizări interzise conform PUG:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200,0 mp. Adc, generează un trafic important de persoane și de marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; Depozitare en gros; Depozitari de materiale refolosibile; Platforme de pre colectare a deseurilor menajere; Depozitarea pentru vânzare a unei cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; Autobaze și stații de întreținere auto; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele învecinate; Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3.REGIMUL TEHNIC:

- Conform PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 15 din 29 aprilie 2013, valabilă până la data de 29 aprilie 2023, imobilul este situat în intravilanul localității în zona **LM2 – Subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim de construire izolat sau cuplat, având înălțimea P - P+2; - amplasate adiacent (sau cu acces) drumurilor locale(strazi, ulite).**

Dimensiunile minime și maxime ale parcelelor: Parcela se consideră construibilă dacă are suprafața minimă de 200 mp (pentru construcții amplasate izolat sau cuplat) și un front la strada de 12,0 metri. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4,0 metri lățime.

- P.O.T. maxim** = pentru locuințele cu regim de înălțime P; P+1 = 35%; - pentru locuințele cu regim de înălțime P+2= 30%
- **CUT maxim** = pentru locuințele cu regim de înălțime P = 0,4 mp ADC/mp de teren; pentru locuințele cu regim de înălțime P+1 = 0,8 mp ADC/mp de teren; - pentru locuințele cu regim de înălțime P+2 = 0,9 mp ADC/mp de teren
- Regimul de înălțime:** Înălțimea maximă admisibilă la cornise 10,0 metri (P+2).

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

Alte avize/acorduri:

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

Studii de specialitate:

☐ Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție 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) -.

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

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT

L.S.

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 8,19 lei conform chitanței nr. on line din 2023.

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.

2450216240040
S A A L L Z M N N N C

Cod pers.

1990 August 12
Valabilă până la data de

1945 februarie 16

DATA BC Nr 319931

2

Locul
nasterii

COLTAU

jud. MARAMURES

1. casă de muncă ?

Starea civilă

cas. GROSU

Domiciliul

PAT. SATU NOU DE JOS M. GH.

jud. MARAMURES

Valabil pînă la data de

Semnătura titularului

SERIA B.C. NR. 349931

3