

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

Nr. 114/25.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.272 MP,
SITUAT ÎN LOCALITATEA GROȘI, (COM. GROȘI),
JUD. MM**

Terenul este înscris în CF 53477, cu nr. cadastral 53477 Groși în natură teren intravilan având categoria de folosință arabil intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, domeniul privat, în administrarea Consiliului local.

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

CAP 1 INFORMAȚII DESPRE EVALUATOR

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

- expert tehnic judiciar având Autorizația nr. 6918072014, seria 670714103313062014/18.07.2014 pentru specializările: evaluări bunuri mobile economie și evaluări proprietăți imobiliare;
- expert tehnic membru al Corpului Experților Tehnici din România, având carnetul de membru nr. 102/2002;
- evaluator autorizat membru titular al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, cu legitimația nr. 10971/2023, 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 imobiliară este de:

Vteren = 16,70 euro/mp,

adică o valoarea totală de:

1.272 mp x 16,70 euro/mp = 21.250 euro (rotunjit)

21.250 euro x 4,9628 lei/euro = 105.460 lei (rotunjit)

Aceste valori nu conțin TVA.

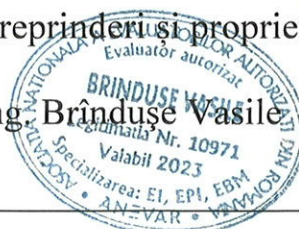
Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 25.10.2023, de: 1 euro = 4,9628 lei.

Baia Mare

25.10.2023

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing Brîndușe Vasile



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

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

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

Baia Mare, la

25.10.2023

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



CAP 3. GENERALITATI

3.1 OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl reprezintă un lot de teren intravilan în suprafață de 1.272 mp **înscris în CF 53477, cu nr. cadastral 53477 Groși având categoria de folosință arabil intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, domeniul privat, în administrarea Consiliului local.**

Lotul de teren este situat pe partea stângă a străzii Mihai Viteazu pe direcția de mers înspre centrul localității, în imediata apropiere a Cimitirului, are o lungime de cca. 67 ml și o lățime medie de cca. 20 ml.

3.2 REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL. SCOPUL EVALUARII, DEFINITII

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

- SEV 100–Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

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 *septembrie 2023 – octombrie 2023*, 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 25.10.2023.
Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 25.10.2023.

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 și client și nu se accepta nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

3.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

3.8 SURSELE DE INFORMATII

- discuții cu reprezentantul beneficiarului;
- inspekția la fața locului;
- fotografii;
- extras de carte funciară;
- certificat de urbanism;
- alte acte ale proprietăților.

3.9 CONDITII ȘI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

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

- ⇒ nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifica altfel;
- ⇒ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- ⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ⇒ se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, în special structurii, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se 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 deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara

- cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;
 - ⇒ se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
 - ⇒ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.
 - ⇒ suprafețele luate în calcul au fost cele luate din actele puse la dispoziție de către beneficiar.

Condițiile limitative sunt următoarele:

- ◆ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului.
- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- ◆ previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare.

CAP 4. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIETEI IMOBILIARE

4.1 Date geografice și istorice generale

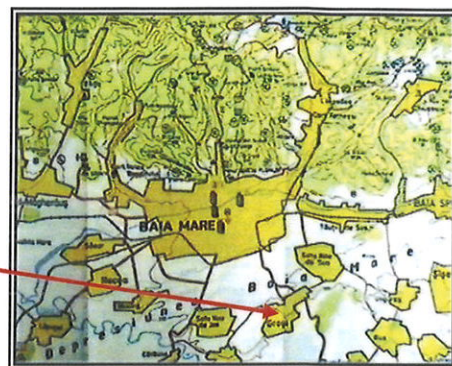
Comuna Groși este situată în județul Maramureș, la 5 km sud de municipiul Baia Mare având 3 sate componente: Groși, Ocoliș și Satu Nou de Jos, așezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare și zona muntoasă.

Localitatea Groși este atestată documentar în anul 1411, însă primii locuitori s-au așezat aici cu mult înainte. O legendă transmisă din generație în generație spune că în urmă cu câteva sute de ani, zona era acoperită cu păduri de stejar cu trunchiul foarte gros în care oamenii locului își găseau adăpost din calea barbarilor. O parte a localității poartă și azi denumirea de “buciumi”. Un urmaș

al falnicilor copaci care are vechimea de peste 300 de ani, declarat monument al naturii, poate fi văzut și azi la intrarea în localitate.

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

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



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

4.2. Analiza pieței imobiliare a terenurilor 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 circulate 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 25 – 35 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 piete, iar schimbări majore în disponibilitatea băncilor 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 băncilor 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 20 – 30 euro/mp. În localitățile vecine Catalina, Săcălășeni, Coltău, prețurile sunt mai mici.

Deși mulți orașeni 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 scăzute 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 Sus) și 15 - 30 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 proprietatea evaluată este amplasată pe o stradă centrală **putem aprecia că există cerere** pentru astfel de terenuri, cu suprafețe construibile, motivată de amplasamentul lor în zone rezidențiale bune.

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 reglementarilor 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.

Ca o concluzie se poate spune ca deși în zonele considerate sunt mai multe proprietăți similare, în prezent oferta de vânzare a unor loturi de teren liber din aceste zone comparabile cu cel evaluat este destul de mică.

4.2.5 Analiza echilibrului

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 PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1 Inspecția în teren

Terenul evaluat în suprafață 1272 mp este și este situat pe partea stângă a străzii Mihai Viteazu pe direcția de mers înspre centrul localității, în imediata apropiere a Cimitirului, are o lungime de cca. 67 ml și o lățime medie de cca. 20 ml.

Terenul este înscris în CF 53477, cu nr. cadastral 53477 Groși având categoria de folosință arabil intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, domeniul privat, în administrarea Consiliului local.

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



5.1.1 Analiza vecinătăților

5.1.1.1 Considerații sociale

Zona considerată este zonă rezidențială cu construcții private case de locuit noi.

5.1.1.2 Considerații legislative

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

5.1.1.3 Amplasament

Terenul este situat pe partea stângă a străzii Mihai Viteazu pe direcția de mers înspre centrul localității, în imediata apropiere a Cimitirului, are o lungime de cca. 67 ml și o lățime medie de cca. 20 ml.

Amplasamentul influențează în mod pozitiv valoarea proprietății.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridica

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

Terenul este înscris în CF 53477, cu nr. cadastral 53477 Groși având categoria de folosință arabil, intabulat cu titlu de drept aplicare a articolului 40 din Legea 18/1991 dobândit prin lege, cota actuală de 1/1 parte în favoarea Comunei Groși, domeniul privat, în administrarea Consiliului local.

Se constată că în cartea funciara s-a intabulat **dreptul de suprafață** pe o perioada de 10 ani, începând cu 08.06.2018 **în favoarea Parohiei Ortodoxa**

Romane Groși, CIF 7716938 în baza Actului Notarial Contract de constituire a dreptului de suprafață autenticat sub nr. 1722, din 08/06/2018, emis de Notar public Dragos Bogdana Maria. Nu sunt înscrise alte 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 câte două laturi de terenuri proprietate privată, iar pe celelalte două de căi de acces.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 53477, cu nr. cadastral 53477 Groși având categoria de folosință arabil, în natură teren intravilan în suprafață de 1.272 mp, categoria de folosință arabil și este împrejmuit pe laturile sud și vest și neîmprejmuit pe celelalte două nord și est.

5.2.2 Utilități

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

CAP 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea imobiliară analizată se face ținând cont de următoarele:

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

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

În baza Certificatului de urbanism Nr. 76 din 17.07.2023, înregistrat la Primaria Comunei Groși cu nr. 5616 din 17.07.2023 (anexa la prezentul raport de evaluare), conform PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 15 din data de 29.04.2013, terenul este amplasat în zona GC2 – subzona cimitirelor în care sunt permise construirea de cimitire, capele, spații administrative și lucrări specifice.

CAP 7. EVALUAREA

7.1 Metoda comparațiilor de piață

Aplicarea acestei metode s-a făcut plecând de la datele avute de evaluator privind ofertele de vânzare și prețurile de tranzacționare a loturilor de teren din

zona în baza proprie de date și din anunțurile de vânzare de pe site-urile de specialitate.

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea valorilor de piață prin Abordarea comparațiilor de piață pentru acest lot de teren în suprafață de 1.272 mp este prezentată în detaliu în anexa la prezentul Raport de evaluare.

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

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

Pe baza acestor considerente evaluatorul estimează valoarea acestui teren la 16,70 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$1.272 \text{ mp} \times 16,70 \text{ euro/mp} = 21.250 \text{ euro} \times 4,9628 \text{ lei/euro} = 105.460 \text{ lei}$$

Aceste valori nu conțin TVA și s-au stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 25.10.2023, de: 1 euro = 4,9628 lei.

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

Baia Mare

25.10.2023

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

ing. Brîndușe Vasile



Comparabile de piață

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/com-grosi-teren-intravilan-de-vanzare-23-ari-parcelabili-IDxmDI.html>

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Maramures > Grosi > Grosi > Com. Grosi - Teren intravilan de vânzare, 23 ari parcelabili



Rus Catalin Top Imobiliare
Agenție
0752 786 174

Nume*

imobiliarealin@yahoo.com

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Com. Grosi - Teren intravilan de vânzare, 23 ari parcelabili

Grosi, Grosi, Maramures

3 990 €

2 €/m²

Propune un preț

Trimite mesajul

Rata estimată:
98 RON /luna

Avans:
2.963 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	2.300 m²	Tip teren	de construit
Locație	rurala	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agentie imobiliara

Top Imobiliare Baia Mare



752 afișează numărul

Strada Crisan 17, Baia Mare, Maramures
(localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Top Imobiliare vă oferă spre vânzare un teren intravilan situat în Com. Grosi, zona centrala, în suprafață de 2300 mp, parcelabil în parcele de minim 7 ari.

Terenul este situat langa drumul principal (asfaltat) cu un front total de aprox. 44 ml.

Pe teren exista o constructie din caramida in suprafata construita de 96 mp.

Pentru parcelele de minim 10 ari se ofera BONUS proiect de casa in limita a 150 mp const. !!!

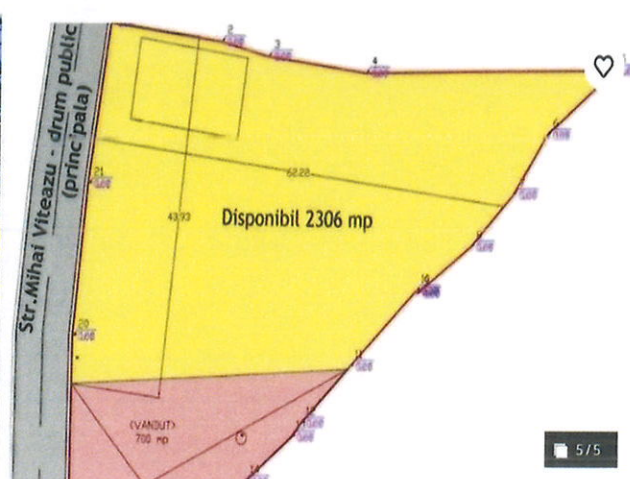
Utilitățile la limita de proprietate.

Pret: 3.990 Euro pe AR/ NEGOCIABIL

Merită văzut!

Particularități

Gard	nu
Media	electricitate, gaz, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	padure



Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-10-ari-grosi-ultima-parcela-IDhs1yv.html>

38 000 € Prețul e negociabil

 RATA DE LA 928 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 1 077 m²

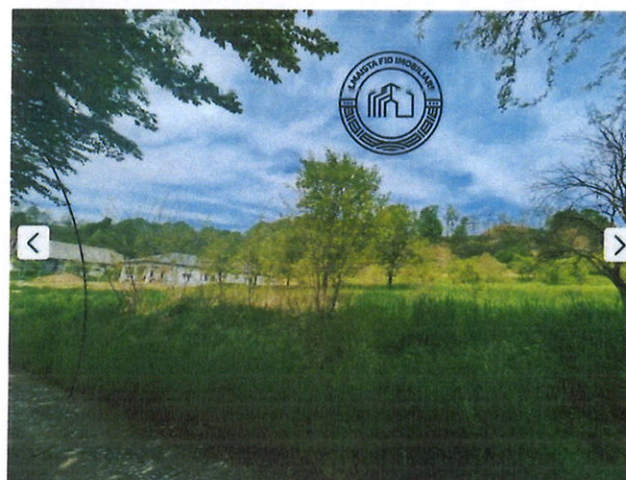
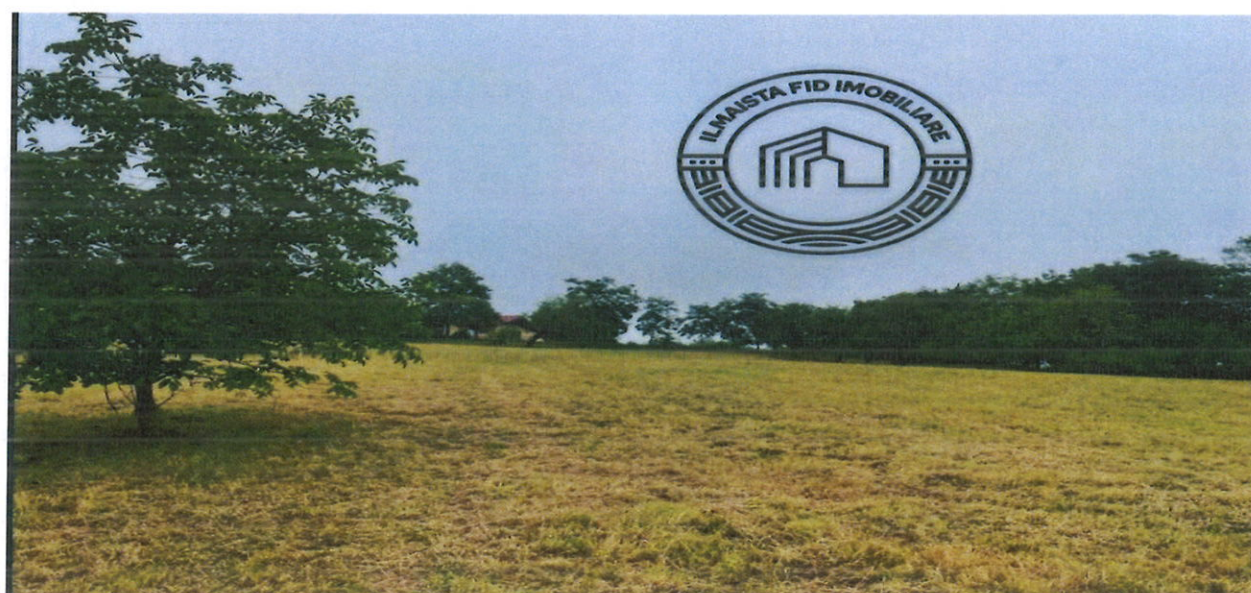
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vindem ultima parcela de teren intravilan in Grosi cu suprafata de 10,77 ari, cu front la strada 20 ml.

Utilitatile sunt la o distanta aproximativa de 60 ml, dar vecinul care a cumparat parcela de langa o sa traga acesta utilitatile pana in dreptul lui, deci utilitatile vor ajunge langa parcela. Drumul este public si urmeaza sa fie asfaltat.

Detinem si certificat de urbanism.



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-grosi-IDtKEK.html>



 **Roatis Mihaela**
Agenție
0752 203 127

Nume*

imobiliarreal@yahoo.com

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

De vanzare teren Grosi

 Grosi, Grosi, Maramures

45 000 €

[Propune un preț](#)

[Vrei un credit ipotecar?](#)

Rata estimată:
1.110 RON /luna

Avans:
33.413 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață	1.290 m²	 Tip teren	Cere informații
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Elite RealEstate va oferă spre vânzare un teren intravilan construibil in Grosi la o distanta de 600 m de primarie.

Are o suprafata de 1290 mp cu utilitățile (apa,gaz,curent)sunt la limita de proprietate.

Pret 45 000 EUR negociabil .

Pentru mai multe detalii ne puteți contacta la numarul de telefon 0752 203 127



Comparabila 4

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-grosi-maramures-IDhEqG6.html>

Postat 21 octombrie 2023



Vând teren Groși Maramureș

3 600 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

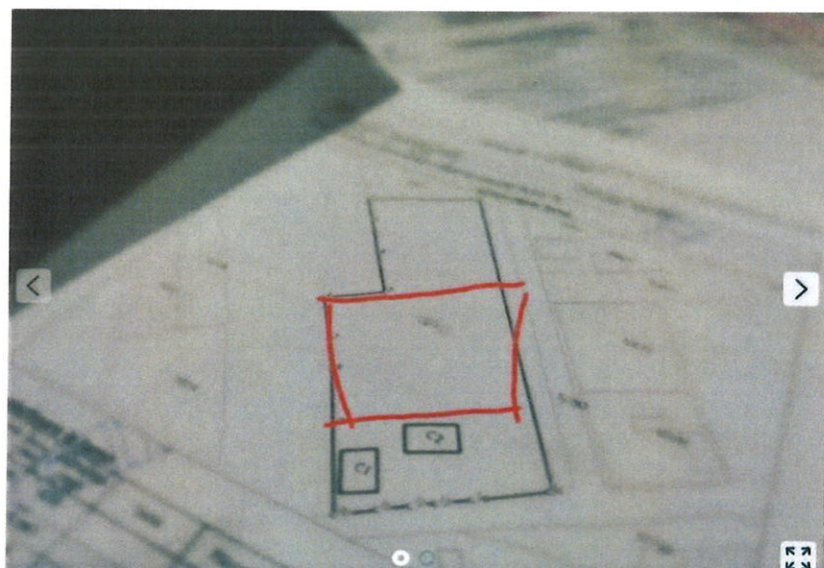
REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren aproximativ 16 20 arii
Aproape de drum principal în Groși, lângă cofetăria Cecilia
Toate utilitățile la drum
3,600€/arie, ușor negociabil!



PRIVAT



Simion Z MM

Pe OLX din decembrie 2014

Activ pe 14 octombrie 2023

Trimite mesaj

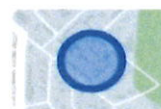
075 486 6153

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Bala Mare,
Maramures



GRILA DE DATE PENTRU COMPARABILE TEREN

Criterii și elemente de comparații	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	1.272	2.300	1.077	1.290
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale - coeficienți urbanistici	liber	liber	liber	liber
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	octombrie 2023	octombrie 2023	octombrie 2023	octombrie 2023
Localizare	loc. Groși, pe partea stanga a str. M Viteazu, langa cimitir, jud. MM	loc. Grosi, zona centrala, la drumul principal, jud. Maramureș	loc. Grosi, zona mai periferica, la drum pietruit, jud. Maramureș	loc. Grosi, zona centrala, la cca. 600 ml de Primarie, la drum pietruit
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/3	patrata 1/1	dreptunghiulară 1/2,5	nespecificata / nespecificat
Deschidere la drum/tip drum acces	20 ml / str. Mihai Viteazu, drum asfaltat	cca. 44 ml / drum asfaltat	cca. 20 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/da la limita terenului	da/da/nu/da la limita terenului	da/da/nu/da la limita terenului	da/da/nu/da la limita terenului
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan, zona cimitirelor	rezidential	rezidential	rezidential
Cea mai bună utilizare	cimitire, capele, spatii administrative, destinatie limitata conform CU	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential	intravilan, rezidential
Prețul (euro/mp)		€ 39,00	€ 35,30	€ 34,88



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR. COMPARATII DIRECTE PENTRU TEREN

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	loc. Groși, pe partea stanga a str. M Viteazu, langa cimitir, jud. MM	loc. Groși, zona centrala, la drumul principal, jud. Maramureș	loc. Groși, zona mai periferica, la drum pietruit, jud. Maramureș	loc. Groși, zona centrala, la cca. 600 ml de Primarie, la drum pietruit
Suprafața (mp)	1.272	2.300	1.077	1.290
Preț unitar/ofertă de vanzare (eur/mp)		€ 39,00	€ 35,30	€ 34,88
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		ofertă vânzare	ofertă vânzare	ofertă vânzare
Corecție procentuală pentru ofertă		-15%	-15%	-15%
Corecție totală pentru ofertă		€ 5,85	€ 5,30	€ 5,23
Prețul de vânzare negociat (euro/mp)		€ 33,15	€ 30,01	€ 29,65
Marja negociere a pretului de 10% 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)		€ 33,15	€ 30,01	€ 29,65
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)		€ 33,15	€ 30,01	€ 29,65
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)		€ 33,15	€ 30,01	€ 29,65
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)		€ 33,15	€ 30,01	€ 29,65
Corectie 0 (Conditii de vânzare - independente - pentru subiect si pentru comparabile)				

CONDIȚII DE PIAȚĂ (DATA OFERTEI/VÂNZĂRII)				
Condiții de piață (data ofertei/vânzării)	octombrie 2023	octombrie 2023	octombrie 2023	octombrie 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)		€ 33,15	€ 30,01	€ 29,65
Corecție 0 (data ofertei aceeași pentru subiect și comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	loc. Groși, pe partea stanga a str. M Viteazu, langa cimitir, jud. MM	loc. Grosi, zona centrala, la drumul principal, jud. Maramureș	loc. Grosi, zona mai periferica, la drum pietruit, jud. Maramureș	loc. Grosi, zona centrala, la cca. 600 ml de Primarie, la drum pietruit
Corecție unitară sau procentuală		10%	20%	15%
Corecție totală pentru localizare		€ 3,32	€ 6,00	€ 4,45
Prețul corectat (euro/mp)		€ 36,47	€ 36,01	€ 34,10
S-a corectat comparabilele C1 cu +10% pentru locație mai slabă decât subiectul, C2 cu 20% pentru locație mult mai slabă ca subiectul și C3 cu 15% pentru locație mai slabă decât subiectul				
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	1.272	2.300	1.077	1.290
Corecție unitară sau procentuală		2%	0%	0%
Corecție totală pentru suprafață		0,73	-0,14	0,01
Prețul corectat (euro/mp)		37,19	35,87	34,10
S-au corectat comparabila 1 cu 2% pentru suprafața mai mare decât subiectul, acestea fiind mai greu vandabile pe piața.				
Formă/raport laturi	dreptunghiulara 1/3	patrata 1/1	dreptunghiulară 1/2,5	nespecificata / nespecificat
Corecție unitară sau procentuală		-3%	0%	0%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		-€ 1,12	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 36,08	€ 35,87	€ 34,10
Am aplicat ajustare la comparabila C1 pentru forma patrata mai bună decât subiectul				
Deschidere la drum/tip drum acces	20 ml / str. Mihai Viteazu, drum asfaltat	cca. 44 ml / drum asfaltat	cca. 20 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Corecție unitară sau procentuală		-5%	5%	0%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		-€ 1,80	€ 1,79	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 34,27	€ 37,66	€ 34,10
Am corectat C1 cu -5% pentru front la strada mai bun ca subiectul și C2 cu 5% pentru drum de acces pietruit.				
Topografie	panta lina	panta lina	panta lina	panta lina
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 34,27	€ 37,66	€ 34,10
Nu s-au aplicat corecții pentru nicio comparabilă, toate sunt terenuri în panta lina				

UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en. el/apa/canalizare/gaz metan)	da/da/nu/da la limita terenului	da/da/nu/da la limita terenului	da/da/nu/da la limita terenului	da/da/nu/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)		€ 34,27	€ 37,66	€ 34,10
Nu s-au aplicat corecții pentru nicio comparabilă, toate au aceleași utilități ca subiectul				
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan, zona cimitirelor	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecție unitară sau procentuală		-30%	-30%	-30%
Corecție totală pentru zonare		-€ 10,28	-€ 11,30	-€ 10,23
Prețul corectat (euro/mp)		€ 23,99	€ 26,36	€ 23,87
Corecție -30% pentru toate comparabilele pentru ca sunt amplasate în zone rezidențiale				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	cimitire, capele, spații administrative, destinație limitată conform CU	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial
Corecție unitară sau procentuală		-30%	-30%	-30%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		-€ 7,20	-€ 7,91	-€ 7,16
Prețul corectat (euro/mp)		€ 16,79	€ 18,45	€ 16,71
Corecție -30% pentru toate comparabilele, aceeași cea mai bună utilizare de teren rezidențial față de subiect a cărui utilizare este limitată.				
Prețul corectat (euro/mp)		€ 16,79	€ 18,45	€ 16,71
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 16,36	-€ 11,55	-€ 12,94
	(procentual)	-49%	-38%	-44%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 24,44	€ 27,14	€ 21,84
	(procentual)	74%	90%	74%
Suprafața mp	1.272	mp		
Opinie / mp	16,71	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 16,70	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO	21.250	euro		
Valoare estimată RON	105.460	lei		
Curs de referință BNR 1 euro =	4,9628	lei		
Data evaluării	25.10.2023			

Baia Mare
25.10.2023

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



**VALABIL 2023**

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Legitimația nr. 10971

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZAREA EI, EPI, EBM



ANEVAR®

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

El - Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale; EPI - Evaluări de Bunuri Imobile; EBM - Evaluări de Bunuri Mobile; EIF - Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare; VE-EI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Întreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale; VE-EPI - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Imobile; VE-EBM - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Bunuri Mobile; VE-EIF - Verificări de Rapoarte de Evaluare pe specializarea Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare



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

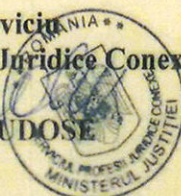
AUTORIZAȚIE

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

Evaluări bunuri mobile economice
Evaluarea proprietății imobiliare

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conexes
Aurelia TUDOSE



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 76 din 17.07.2023

În scopul: Operațiuni notariale – Intocmirea raportului de evaluare în vederea realizării schimbului de teren, în suprafața de 1272 mp, situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 53477-Grosi.

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

cu domiciliul/sediul în județul **Maramures**, municipiul/orașul/comuna: **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul - , cod poștal-, strada: **Mihai Viteazu**, nr. **50**, bloc:-; sc:-; et:-; ap:-; telefon/fax-, e-mail-, înregistrată la numărul 5616 din 13.07.2023.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul **Maramures**; municipiul/orașul/comuna: **GROSI**, satul: **Grosi**, strada: **Mihai Viteazu**, sectorul-, cod poștal -, nr: **f.n.**; bl-, sc-, et-, ap-, zona:-.
sau identificat prin ⁽³⁾~~Plan de situație sc. 1:500, Plan de încadrare în zonă sc. 1:5000~~; CF 53477 – Grosi, nr. cad 53477; Intabulare a dreptului de suprafață pe o perioadă de 10 ani - Parohia Ortodoxa Romana Grosi.

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

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

1. REGIM JURIDIC:

- a.) Situația terenului: teren situat în intravilanul localității Grosi;
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: teren proprietate privată a Comunei Grosi conform C.F. 53477 - Grosi. Intabulare a dreptului de suprafață pe o perioadă de 10 ani - Parohia Ortodoxa Romana Grosi.
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului. zona de protecție LEA 20kv;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: arabil conform CF 53477-Grosi;
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **GC2– subzona cimitirelor**;
UTILIZĂRI ADMISE: în subzona cimitirelor sunt permise construirea de cimitire, capele, de spații administrative și lucrări specifice;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: -

UTILIZĂRI INTERZISE: amplasarea de locuințe și unități publice și servicii de interes general pe o rază mai mică de 50 m față de cimitire; orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

3. REGIMUL TEHNIC: Conform PUG și RIU aprobate prin HCL nr. 15 din data de 29.04.2013, terenul este amplasat în zona : zona **GC2 – Subzona cimitirelor** pentru care se aplică următoarele prescripții:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: circulația pietonilor și accesul auto se realizează din drumul comunal DC49;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale conform importanței și destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform anexei 4 din RGU, în funcție de destinația, structura funcțională și capacitatea construcției. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime, respectiv de 4,20 m înălțime.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice; suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea fiecărui obiectiv în parte; Toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică. Vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Conform limitelor stabilite și studiilor de specialitate avizate conform legii. Înălțimea clădirilor de cult nu se limitează; Înălțimea clădirilor complementare se va stabili conform caracterului zonei și al vecinătăților;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: utilități existente : rețea de energie electrică, rețea de apă potabilă, gaze naturale;

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR: Aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți .

ÎMPREJMUIRI: Conform normelor specifice: În grădina de fatadă a echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte; Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate cu gard viu.

- În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii care favorizează stabilizarea terenului.

- Echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent dublat de un gard viu și pe limitele laterale cu gard transparent, semiopac sau opac în funcție de destinația parcelelor învecinate.

POT maxim: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

CUT - Conform caracteristicilor specifice fiecărui cult și respectând restricțiile geotehnice impuse de natura terenului.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

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 vor depune documentațiile necesare autorizării. Documentațiile vor fi întocmite în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991.

Regimul de actualizare/ modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: nu e cazul.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: Operațiuni notariale – Intocmirea raportului de evaluare în vederea realizării schimbului de teren, în suprafața de 1272 mp, situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 53477-Grosi.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE 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/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA 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 legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

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

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

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

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE 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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT



ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 9,56 lei conform chitanței nr. scutit de taxa 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.

CARTE FUNCİARĂ NR. 53477
COPIE

Carte Funciară Nr. 53477 Grosi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53477	1.272	Partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68060 / 14/12/2017		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. sub nr.1963, din 14/12/2017 emis de NP Pop Brindusa Maria; Act Administrativ nr. Documentatie de dezmembrare avizata sub nr.56104, din 12/10/2017 emis de OCPI Maramures;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53477 a imobilului cu numarul cadastral 53477/Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53366 inscris in cartea funciara 53366;	A1
Ordin nr. 1362/2003, din 01/01/2003 emis de Prefectura Judetului Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept aplicarea art. 40 din Legea nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) COMUNA GROSİ , domeniul privat, in administrarea Consiliului Local		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53366/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 2153 din 03/02/2006;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32924 / 11/06/2018		
Act Notarial nr. Contract de constituire a dreptului de superfiicie autentificat sub nr. 1722, din 08/06/2018 emis de Notar public Dragos Bogdana Maria;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe o perioada de 10 ani, incepand cu 08.06.2018, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) PAROHIA ORTODOXA ROMANA GROSİ , CIF:7716938		

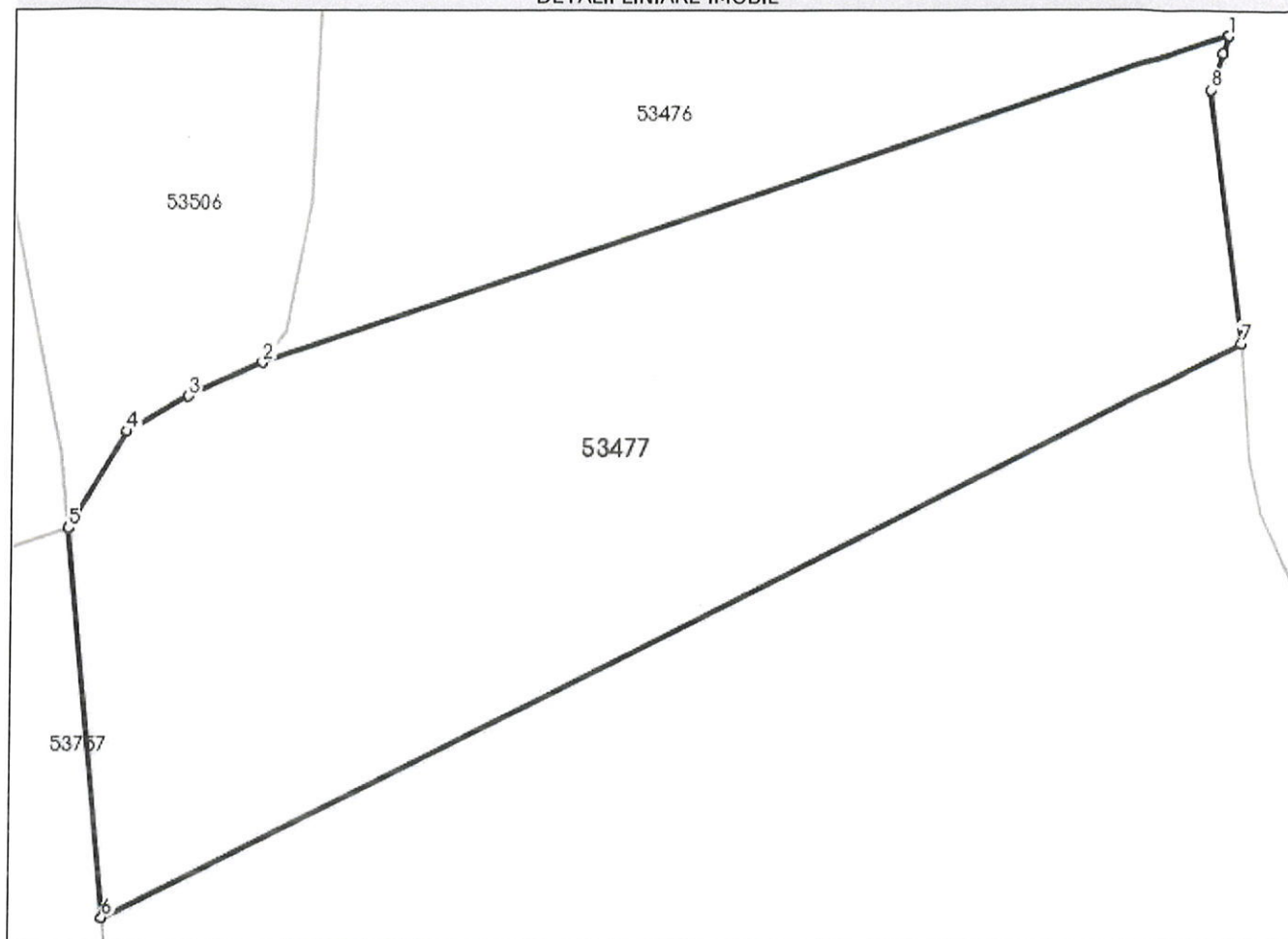
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53477	1.272	Partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.272	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	53.54
2	3	4.297
3	4	3.735
4	5	5.874
5	6	20.515
6	7	66.812

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	13.259
8	9	2.0
9	1	1.0

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

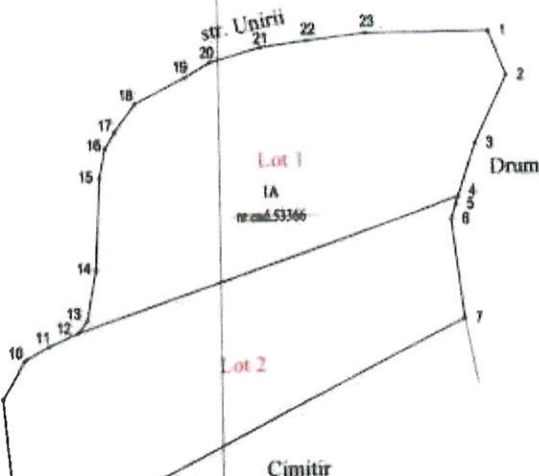
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
53366	2639 mp	intravilan com. Grosi
Cartea Funciara nr.	53366	U.A.T.
		Grosi

Nr. înregistrare 43292/11.07.2023

Alexandra
Roxana Perse

Digitally signed by
Alexandra Roxana Perse
Date: 2023.07.11
14:10:23 +03'00'

spre Ocetis <-str. Mihai Viteazul->spre Baia Mare



d1-2=	6.34m
d2-3=	9.87m
d3-4=	7.33m
d4-5=	1m
d5-6=	2m
d6-7=	13.25m
d7-8=	66.81m
d8-9=	20.51m
d9-10=	5.87m
d10-11=	3.73m
d11-12=	4.3m
d12-13=	2.02m
d13-14=	6.84m
d14-15=	11.98m
d15-16=	3.93m
d16-17=	2.53m
d17-18=	4.68m
d18-19=	7.43m
d19-20=	3.91m
d20-21=	6.99m
d21-22=	6.21m
d22-23=	7.96m
d23-1=	16.26m
d4-12=	53.54m

NOTA: - Schita serveste pentru dezlipire.

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)					Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Descr. imob. (proprietari)	Parcela	Nr. cadastral	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului (proprietari)
53366	2639	A	Comuna Grosi	Lot 1	53476	1367	A	Comuna Grosi
				Lot 2	53477	1272	A	Comuna Grosi
TOTAL	2639					2639		

Executant ing. Porumb Vlad Adrian

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE

Seria RO-MM-F, Nr. 0192

PORUMB
VLAD-ADRIAN

Categoria B

Data: 10.10.2017

Inspector

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

Semnatura si parafa

56104 / 12.10.2017

Oficiul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara

Maramures

KISS ANICA

consilier cadastral

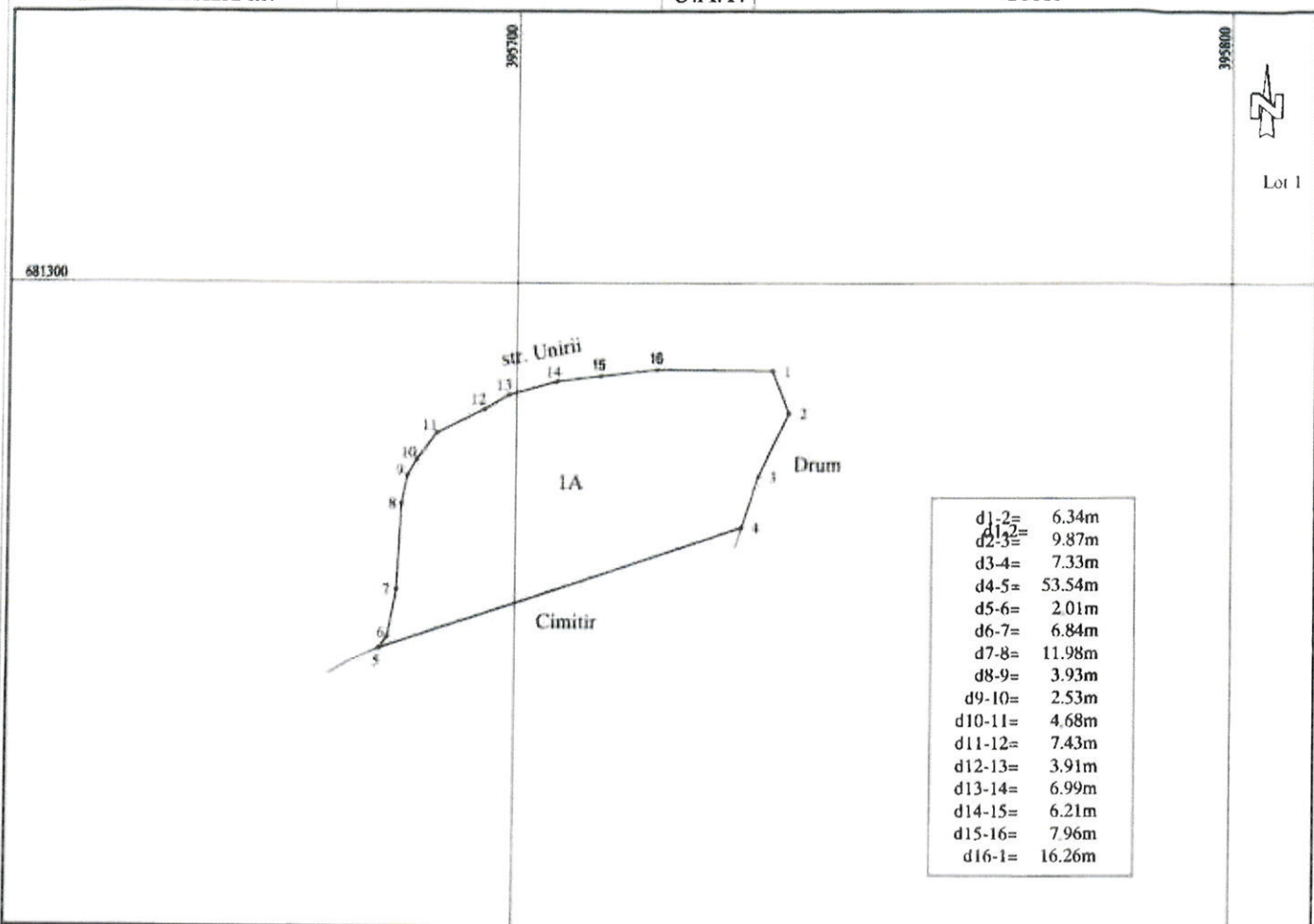
Stampila BCPI

Data:

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral 53476	Suprafata masurata 1367 mp	Adresa imobilului Intravilan, loc. Grosi
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	Grosi



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata mp	Mentiuni
1	A	1367	Teren imprejmuit pe latura Sud, iar pe laturile Vest, Nord si Est este neimprejmuit
TOTAL		1367	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1367mp

Suprafata din act = 1367mp

Executant ing. Porumb Vlad Adrian
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

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



Data: 10.10.2017

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral

53477

Suprafata masurata

1272 mp

Adresa imobilului

Intravilan, loc. Grosi

Cartea Funciara nr.

U.A.T.

Grosi



Lot 2

spre Ocolis <-str. Mihai Viteazul-->spre Baia Mare

395700

IA

Cimitir

Drum

d1-2=	1m
d2-3=	2m
d3-4=	13.25m
d4-5=	66.81m
d5-6=	20.51m
d6-7=	5.87m
d7-8=	3.73m
d8-9=	4.3m
d9-1=	53.54m

681200

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata mp	Mentiuni
1	A	1272	Teren imprejmuit pe latura Sud si Vest, iar pe laturile Nord si Est este neimprejmuit
TOTAL		1272	

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni

TOTAL

Suprafata totala masurata a imobilului = 1272mp

Suprafata din act = 1272mp

Executant ing. Porumb Vlad Adrian
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

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

56104 / 12 10. 2017

Oficiul de Cadastru si
Publicitate Imobiliara
Maramures
KISS ANICA
consilier cadastru

Data: 10.10.2017

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 111 din 16.10.2023

În scopul: Operațiuni notariale – Intocmirea raportului de evaluare în vederea realizării unui schimb de teren, în suprafața de 500 mp, situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 55866-Grosi.

Ca urmare Cererii adresate de Spatar Ovidiu Lucian, reprezentant al **PAROHIEI ORTODOXE ROMANE GROSU**, în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în județul Maramureș, ~~municipiul/orașul/comuna:~~ **Grosi**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal -, strada: **Mihai Viteazu**, nr. **60**, bloc-; sc -: et-; ap-; telefon/fax-, e-mail-, înregistrată la numărul 7905 din 10.10.2023.

Pentru imobilul – teren și/ sau construcții – situat în județul Maramureș; comuna: **GROSU**, satul: **Grosi**, sectorul-, cod poștal -, strada: **Bisericii**; nr: F.N.; bl-sc - et. - ap-, zona: -.
sau identificat prin **Plan de amplasament și delimitare sc. 1:2000, Plan de încadrare în zonă sc. 1:5.000, CF55866-Grosi; nr. cad. 55866.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 18/2009, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Grosi nr. 15/2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia.
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 Parohia Ortodoxă Grosi.**
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: -

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a.) Folosința actuală: **livada.**
- 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 constructibilitate.
 - 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 deseuri produse ori prin programul de activitate; Depozitare en gros; Depozitari de materiale re folosibile; Platforme de pre colectare a deșeurilor 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 și HCL nr. 6/30.01.2023 privind prelungirea valabilității acesteia, 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 diacent (sau cu acces) drumurilor locale(strazi, ulite).**
- Dimensiunile minime și maxime ale parcelelor:** Parcela se considera constructibilă 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).

-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 puțin jumătate din înălțimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornise masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin 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.

Volumetrie/Aspect: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii. Aspectul exterior al construcțiilor cu toate elementele sale de finituri apartine spatiului public.

- Circulații/Parcări: Circulația pietonilor si accesul auto se realizeaza din drum public.

- Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- Imprejmuiri: Gardurile spre strada vor avea înălțimea maxima de 2,20 m din care un soclu opac de 30 cm si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu. Spatiile libere vizibile din spatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. In zonele de versanti se recomanda plantarea de specii de arbori si de pomi fructiferi care favorizeaza stabilizarea terenului.

- Echiparea cu utilități: Retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa, retea de alimentare cu gaz metan. Racordarea/bransarea la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului, in baza autorizatiilor de construire, pentru acestea. Pentru UTILITATI se vor prezenta DTAC separate pentru fiecare utilitate in parte.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr.114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 14 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art. 9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, astfel:

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

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 autorizarea de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr. 50/1991.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: nu este cazul.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul: Operațiuni notariale – Intocmirea raportului de evaluare în vederea realizării unui schimb de teren, în suprafața de 500 mp, situat în localitatea Grosi, identificat prin CF nr. 55866-Grosi.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI 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/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI MARAMURES, 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 legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / ~~DESFÎNȚARE~~ 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 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin-Daniel BOLTEA



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Alina - Carmen MIHUT

ARHITECT ȘEF,
ing. Anicuta FEHER

Achitat taxa de: 5,00 lei conform chitanței nr. scutit de taxa 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.



ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria A Nr. 0835235

Denumire/Nume si prenume:

PAROHIA ORTODOXA ROMANA GROSI

Domiciliul fiscal: JUD. MARAMUREȘ, COM. GROȘI
Nr.157

Emitent

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

00000000000000000000000000726136066

A

Data atribuirii (C.I.F.):

7716938

20.09.1995

Data eliberării:

25.06.2014

Cod M.F.P. 14.13.20.99/2

Se utilizează începând cu 01.01.2007