

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

Nr. 115/25.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

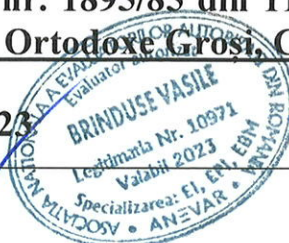
ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARĂ



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 500 MP,
SITUAT ÎN LOCALITATEA GROȘI, (COM. GROȘI),
Nr. 146, JUD. MM**

Terenul este înscris în CF 55866, cu nr. cadastral 55866 Groși în natură teren intravilan având categoria de folosință livada, dreptul de proprietate intabulat în baza legii 18/1991 dobândit prin reconstituire cota actuală de 1/1, în baza Legii 18/1991, Act administrativ Titlu de proprietate nr. 1895/85 din 11.10.2005, emis de Comisia Județeană MM, în favoarea Parohiei Ortodoxe Groși, CIF 7716938

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 Inspekția 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 = 42,50 euro/mp,

adică o valoare totală de:

500 mp x 42,50 euro/mp = 21.250 euro x 4,9628

lei/euro = 105.460 lei

Aceste valori nu conțin TVA.

Valoarea pentru proprietatea imobiliară mai sus menționată s-a stabilit la un curs valutar al B.N.R la data evaluării 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 500 mp înscris în CF 55866, cu nr. cadastral 55866 Groși în natură teren intravilan având categoria de folosință livada, dreptul de proprietate intabulat în baza legii 18/1991 dobândit prin reconstituire cota actuală de 1/1, în baza Legii 18/1991, Act administrativ Titlu de proprietate nr. 1895/85 din 11.10.2005, emis de Comisia Județeană MM, în favoarea Parohiei Ortodoxe Groși, CIF 7716938

Lotul de teren este situat în centrul localității Groși, com. Groși, nr. 146, jud. Maramureș, în imediata apropiere a Bisericii Ortodoxe, are o lungime de cca. 100 ml și o lățime medie de cca. 5 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 **Parohia Ortodoxă Groși, CIF 7716938**, 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 deplina 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 conformă 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 consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;
- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relatări 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

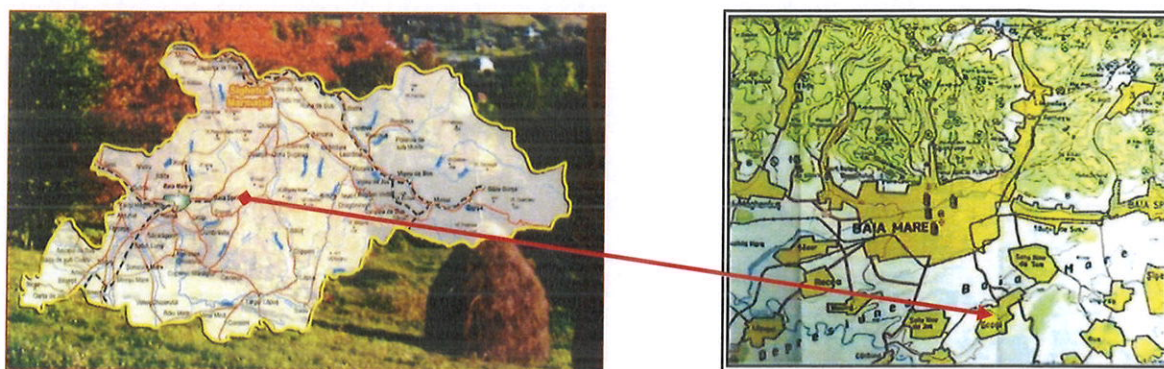
Comuna Groși este situată în județul Maramureș, la 5 km sud de municipiul Baia Mare având 3 sate componente: Groși, Ocoliș și Satu Nou de Jos, așezate în unitatea de relief specifică zonei de contact a dealurilor din depresiunea Baia Mare și zona muntoasă.

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

În funcție 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 strada centrala **putem aprecia că există cerere** pentru astfel de terenuri, cu suprafețe construibile, motivata de amplasamentul lor în zone rezidențiale bune.

4.2.4 Analiza ofertei competitive

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

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

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

Oferta competitiva a cuprins studierea 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 face parte dintr-o parcelă mai mare, în suprafață 7004 mp care este situat în centrul localității Groși, com. Groși, nr. 146, jud. Maramureș, în imediata apropiere a Bisericii Ortodoxe, cu o lungime și latime de cca. 88 ml.

Terenul este înscris în CF 53022, cu nr. cadastral 53022 Groși având categoria de folosință curți construcții și livada, dreptul de proprietate a fost intabulat în baza legii 18/1991 dobândit prin reconstituire cota actuală de 1/1, în baza Legii 18/1991, Act administrativ Titlu de proprietate nr. 1895/85 din 11.10.2005, emis de Comisia Județeană MM, în favoarea Parohiei Ortodoxe Groși.

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 situat în centrul localității Groși, com. Groși, nr. 146, jud. Maramureș, în imediata apropiere a Bisericii Ortodoxe, cu o lungime și latime de cca. 88 ml.

Amplasamentul influențează în mod pozitiv valoarea proprietății.

5.2 Descrierea amplasamentului

5.2.1 Descrierea juridică

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

Terenul este înscris în CF 53022, cu nr. cadastral 53022 Groși având categoria de folosință curți construcții și livada, dreptul de proprietate a fost intabulat în baza legii 18/1991 dobândit prin reconstituire cota actuală de 1/1, în baza Legii 18/1991, Act administrativ Titlu de proprietate nr. 1895/85 din 11.10.2005, emis de Comisia Județeană MM, în favoarea Parohiei Ortodoxe Groși.

În Cartea funciară 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 două laturi de terenuri proprietati private, iar pe celelalte două de căi de acces.

5.2.1.2 Cadastru

Terenul este înscris în CF 53022, cu nr. cadastral 53022 Groși având categoria de folosință curți construcții și livada, în natură teren intravilan împrejmuit pe toate laturile.

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. 111 din 16.10.2023, înregistrat la Primăria Comunei Groși cu nr. 7905 din 16.10.2023 (anexa la prezentul raport de evaluare), conform PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 15 din data de 29.04.2013 și HCL nr. 6/30.01.2023 terenul este amplasat în zona LM2 – subzona locuințelor individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă, cu regim de construire izolat sau cuplat.

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 7004 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 42,50 euro/mp (calculul detaliat în fișa anexă), rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$7004 \text{ mp} \times 42,50 \text{ euro/mp} = 297.670 \text{ euro} \times 4,9628 \text{ lei/euro} = 1.477.277 \text{ lei.}$$

Din valoarea pe întreaga suprafață de 7004 mp înscrisă în CF 53022 Grosi am extras valoarea pentru suprafața de 500 mp rezultată în baza Actului de parcelare autentificat sub nr. 4245 din 12 septembrie 2023 de SPN Capusan – Stoica Baia Mare.

Pe baza celor de mai sus evaluatorul estimează valoarea terenului pentru suprafața de 500 mp la 42,50 euro/mp, rezultând o valoare a întregii suprafețe de:

$$500 \text{ mp} \times 42,50 \text{ euro/mp} = 21.250 \text{ euro} \times 4,9628 \text{ lei/euro} = 105.460 \text{ lei.}$$

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

Evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare

25.10.2023

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. !!!

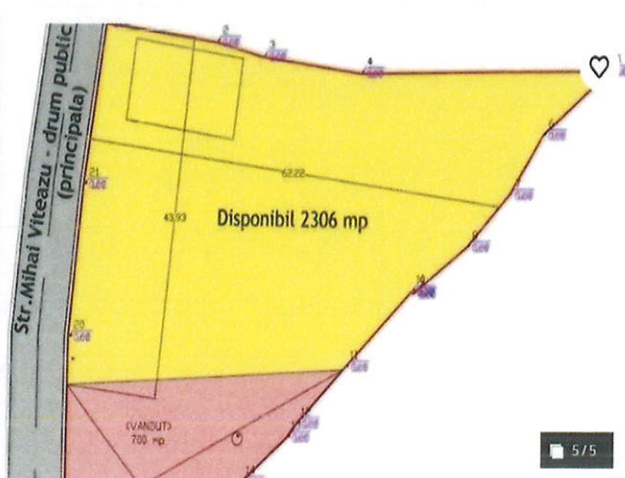
Utilitățile la limita de proprietate.

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

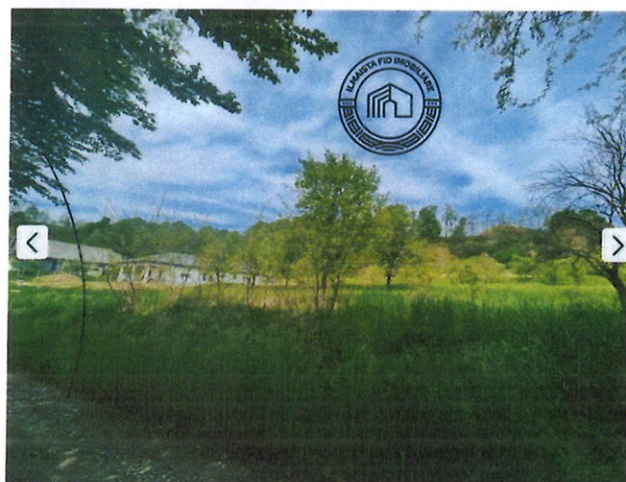
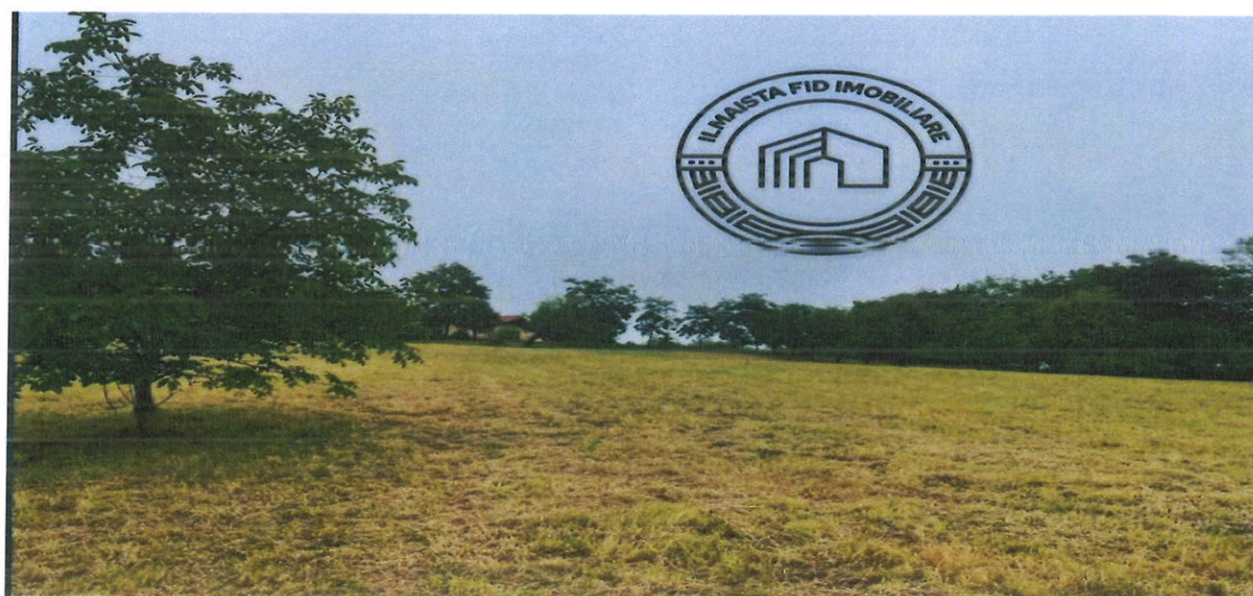
Extravilan / intravilan: Intravilan

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*

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!

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

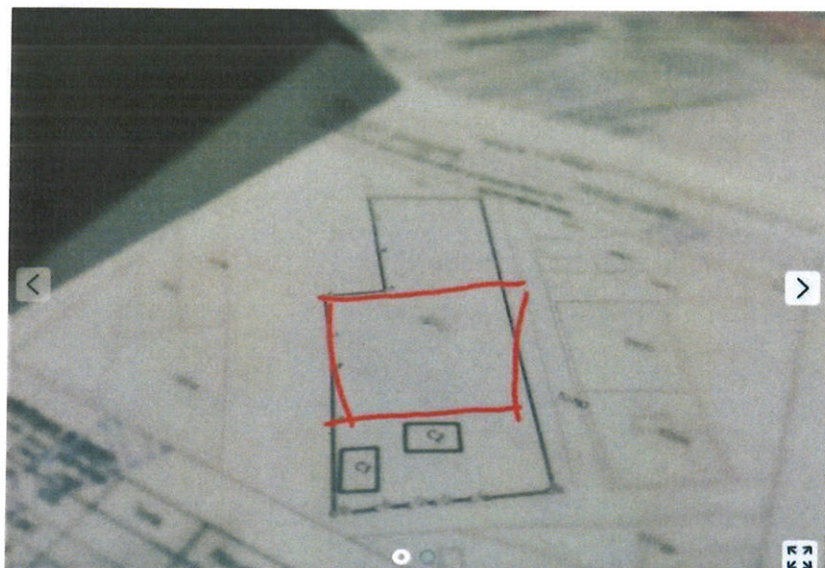
REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren aproximativ 15 -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

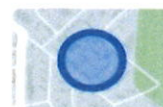
075 486 6153

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)	7.004	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, nr. 146, langa biserica, 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	patrata	patrata 1/1	dreptunghiulară 1/2,5	nespecificata / nespecificat
Deschidere la drum/tip drum acces	88 ml / 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 centrala (zona bisericii)	intravilan, centrala	intravilan, periferica	intravilan, centrala
Cea mai bună utilizare	intravilan, rezidential	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, nr. 146, langa biserica, 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
Suprafața (mp)	7.004	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%
Corecți 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 aceeasi pentru subiect și comparabile)				
LOCALIZARE				
Localizare	loc. Groși, nr. 146, langa biserica, 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		20%	30%	25%
Corecție totală pentru localizare		€ 6,63	€ 9,00	€ 7,41
Prețul corectat (euro/mp)		€ 39,78	€ 39,01	€ 37,06
S-a corectat comparabilele C1 cu +20% pentru locatie mai slaba decat subiectul, C2 cu 30% pentru locatie mult mai slaba ca subiectul și C3 cu 25% pentru locatie mai slaba decat subiectul				
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	7.004	2.300	1.077	1.290
Corecție unitară sau procentuală		-2%	-3%	-3%
Corecție totală pentru suprafață		-0,80	-4,15	-1,71
Prețul corectat (euro/mp)		38,98	34,86	35,35
S-au corectat comparabila 1 cu -2% pentru suprafata mai mică decat subiectul, comparabilele 2 și 3 cu -3% pentru suprafate mult mai mici decat subiectul, acestea fiind mai usor vandabile pe piata.				
Formă/raport laturi	patrata	patrata 1/1	dreptunghiulară 1/2,5	nespecificata / nespecificat
Corecție unitară sau procentuală		0%	5%	0%
Corecție totală pentru formă/raport laturi		€ 0,00	€ 1,74	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 38,98	€ 36,60	€ 35,35
Am aplicat ajustare la comparabila C2 pentru forma dreptunghiulara mai slaba decat subiectul				
Deschidere la drum/tip drum acces	88 ml / drum asfaltat	cca. 44 ml / drum asfaltat	cca. 20 ml / drum pietruit	nespecificat / drum asfaltat
Corecție unitară sau procentuală		5%	10%	0%
Corecție totală pentru deschidere la drum / tip drum acces		€ 1,95	€ 3,66	€ 0,00
Prețul corectat (euro/mp)		€ 40,93	€ 40,26	€ 35,35
Am corectat C1 cu 5% pentru front la strada mai slab ca subiectul și C2 cu 10% pentru front mai slab si drum				
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)		€ 40,93	€ 40,26	€ 35,35
Nu s-au aplicat corectii pentru nicio comparabila, toate sunt terenuri in 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)		€ 40,93	€ 40,26	€ 35,35
Nu s-au aplicat corecții pentru nicio comparabilă, toate au aceleași utilități ca subiectul				
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan, zona centrală (zona bisericii)	intravilan, centrală	intravilan, periferică	intravilan, centrală
Corecție unitară sau procentuală		4%	5%	3%
Corecție totală pentru zonare		€ 1,64	€ 2,01	€ 1,06
Prețul corectat (euro/mp)		€ 42,57	€ 42,27	€ 36,41
Am corectat toate comparabilele pentru zone mai slabe ca subiectul				
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, 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)		€ 42,57	€ 42,27	€ 36,41
Corecție 0% pentru toate comparabilele, aceeași cea mai bună utilizare de teren rezidențial				
Prețul corectat (euro/mp)		€ 42,57	€ 42,27	€ 36,41
Corecție totală netă	(absolut)	€ 9,42	€ 12,27	€ 6,76
	(procentual)	28%	41%	23%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 11,01	€ 20,57	€ 10,19
	(procentual)	33%	69%	34%
Suprafața (Lot 1 + Lot 2) mp	7.004	mp		
Opinie / mp	42,57	(euro/mp)		
Opinie / mp (rotunjit)	€ 42,50	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO (Lot 1 + Lot 2)	297.670	euro		
Valoare estimată RON (Lot 1 + Lot 2)	1.477.277	lei		
Suprafața (Lot 2) mp	500	mp		
Opinie / mp (rotunjit)	42,50	(euro/mp)		
Valoare estimată EURO (Lot 2)	21.250			
Valoare estimată RON (Lot 2)	105.460			
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



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 Conexes

Aurelia TUDOSE



ACT DE PARCELARE

PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ GROȘI id. în CF cu **PAROHIA ORTODOXĂ GROȘI**, cu domiciliul fiscal în sat Groși, com. Groși, str. Mihai Viteazu, nr. 60, jud. Maramureș, CIF 7716938, prin preot paroh **SPĂTAR OVIDIU LUCIAN - CNP 1840712245093**, cetățean român, dom. în sat Asuaju de Sus, com. Asuaju de Sus, nr. 365, jud. Maramureș, în baza **Împuternicirii emise de Episcopia Ortodoxă Română a Maramureșului și Sătmărilor, nr. 12166/18.07.2023**, în calitate de proprietară asupra terenului situat în intravilanul satului Groși, com. Groși, nr. 146, jud. Maramureș, înscris în CF 53022 Groși, cu nr. cad. 53022 de sub A.1, în supr. de 7.004 mp, cu următoarele construcții: C1-casă de locuit cu nr. cad. 53022-C1 de sub A1.1, nr. niveluri 3, în supr. constr. la sol de 94 mp, în supr. constr. desf. de 224 mp și C2-anexă cu nr. cad. 53022-C2 de sub A1.2, nr. niveluri 1, în supr. constr. la sol și desf. de 84 mp, bunul propriu al PAROHIEI ORTODOXE ROMÂNĂ GROȘI, dobândit cu titlu de drept lege, competențele de sub B2.1, B3.1, a hotărât dezmembrarea **terenului** identificat mai sus, astfel:

- parcela cu nr. cad. **55865** - teren în supr. de **6.504 m.p.** - Lot 1, pe care se renotează construcțiile: **C1-casă de locuit**, nr. niveluri 3, în supr. constr. la sol de 94 mp, în supr. constr. desf. de 224 mp și **C2-anexă**, nr. niveluri 1, în supr. constr. la sol și desf. de 84 mp;
- parcela cu nr. cad. **55866** - teren în supr. de **500 m.p.** - Lot 2.

PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ GROȘI prin preot paroh **SPĂTAR OVIDIU LUCIAN**, solicită reînscrierea în C.F. a parcelelor rezultate în urma parcelării, pe numele și în favoarea acesteia; declară, de asemenea, că acest mod de parcelare a terenului, reprezintă voința sa liberă și are caracter definitiv. Această parcelare s-a efectuat în conformitate cu schița de dezmembrare vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș sub nr. 20907/05.04.2023, ce face parte integrantă din prezentul act. **Pentru prezentul act de parcelare nu este necesar certificat de urbanism, întrucât terenul cu nr. cad. 53022 nu s-a dezmembrat în vederea construirii pe parcelele rezultate în urma dezmembrării.**

PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ GROȘI prin preot paroh **SPĂTAR OVIDIU LUCIAN**, solicită reînscrierea în C.F. a dreptului de proprietate asupra parcelelor rezultate în urma dezmembrării, pe numele și în favoarea **PAROHIEI ORTODOXE ROMÂNE GROȘI**, ca bun propriu.

PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ GROȘI prin preot paroh **SPĂTAR OVIDIU LUCIAN**, declară că, înainte de semnarea prezentului înscris, acesta a fost citit, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite, drept pentru care s-a semnat mai jos.

La prezentul act de parcelare, s-a anexat Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare, eliberat în baza Cererii nr. 55899/07.09.2023 de BCPI Baia Mare – OCPI Maramureș.

Subsemnatul **SPĂTAR OVIDIU LUCIAN**, în calitate de reprezentant al **PAROHIEI ORTODOXE ROMÂNE GROȘI** declar că am citit personal actul, că acesta corespunde voinței părții, iar datele pe care le cuprinde reprezintă realitatea și îmi asum întreaga răspundere pentru consecințele ce ar decurge din date și declarații neconforme cu realitatea, drept pentru care semnez mai jos, fiind de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Legii și Regulamentului General (UE) privind protecția datelor și legislația de punere în aplicare a acesteia.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original care se păstrează în Arhiva Societății Profesionale Notariale Căpușan-Stoica. Se eliberează un număr de 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru Arhiva SPN, 1 (un) exemplar pentru CF și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părții.

Proprietar,
PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ GROȘI
prin **preot paroh SPĂTAR OVIDIU LUCIAN**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare
Adresa: Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr.cerere	20907
Ziua	05
Luna	04
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

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

Domnului/Doamnei PAROHIA ORTODOXA ROMANA GROSU
Domiciliul Loc. Grosi, Nr. 157, Jud. Maramures

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **20907** din data **05-04-2023**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures, UAT Grosi avand numarul cadastral 53022 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **55865** situat in Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures, UAT Grosi avand suprafata măsurată 6504 mp;
- 2) **55866** situat in Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures, UAT Grosi avand suprafata măsurată 500 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MARAMURES la data: 13-04-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Ioana-Florentina SILAGHI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55866 Grosi

Nr. cerere	56718
Ziua	12
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare
100156546933

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55866	500	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
56718 / 12/09/2023	
Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr 1895/85, din 11/10/2005 emis de Comisia Judeteana Maramures;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Legii 18/1991, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	
1) PAROHIA ORTODOXA GROSİ , CIF:7716938	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53022/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 27044 din 26/05/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

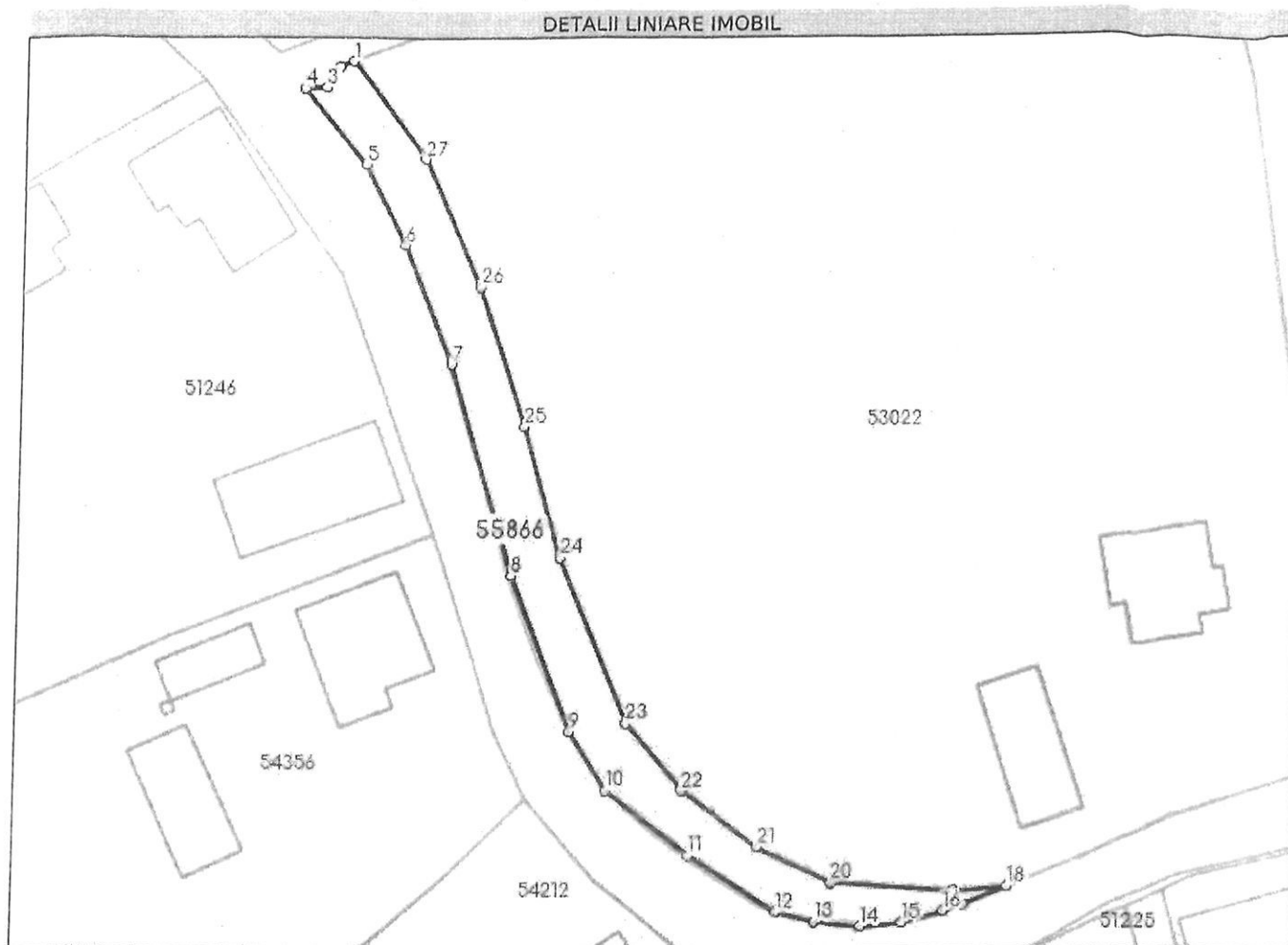
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55866	500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	DA	500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.282
3	4	2.017
5	6	8.403
7	8	20.585
9	10	6.477
11	12	9.807

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.383
4	5	9.233
6	7	11.984
8	9	15.794
10	11	9.831
12	13	3.727

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	4.316
15	16	3.932
17	18	4.438
19	20	11.31
21	22	8.793
23	24	16.826
25	26	13.709
27	1	11.463

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	3.854
16	17	1.961
18	19	5.12
20	21	7.73
22	23	8.196
24	25	12.8
26	27	13.113

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

06-10-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DOINA ELENA BRUMAR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Dosarul nr. 56718 / 12-09-2023

INCHEIERE Nr. 56718

Registrator: CORINA NICOLETA CODREANU

Asistent registrator: DOINA ELENA BRUMAR

Asupra cererii introduse de PAROHIA ORTODOXA GROSU privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.Act de parcelare autentificat sub nr. 4245/12-09-2023 emis de NP Stoica Ioan Alin;
-Act Administrativ nr.Documentatie cadastrala avizata sub nr. 20907/05-04-2023 emis de OCPI MM-Serviciu cadastru;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 53022, inscris in cartea funciara 53022 UAT Grosi avand proprietarii: PAROHIA ORTODOXA GROSU in cota de 1/1 de sub B.2, PAROHIA ORTODOXA GROSU in cota de 1/1 de sub B.3;
 - Se infiinteaza cartea funciara 55866 a imobilului cu numarul cadastral 55866 / UAT Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53022 inscris in cartea funciara 53022; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 55866 UAT Grosi;
 - Se infiinteaza cartea funciara 55865 a imobilului cu numarul cadastral 55865 / UAT Grosi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 53022 inscris in cartea funciara 53022; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 55865 UAT Grosi;
 - Se sisteaza cartea funciara 53022 a imobilului cu numarul cadastral 53022 / Grosi ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 - ~- nr.cad.55865\cf.55865;
 - ~- nr.cad.55866\cf.55866;
- asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 53022 UAT Grosi;

Prezenta se va comunica părților:

PAROHIA ORTODOXA ROMANA GROSU, prin notar public Stoica Ioan Alin
STOICA IOAN ALIN

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

Data soluționării,

09-10-2023

Registrator,

CORINA NICOLETA CODREANU

Asistent Registrator,

DOINA ELENA BRUMAR

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55865 Grosi

Nr. cerere	56718
Ziua	12
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100156546933	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55865	6.504	Imprejmuit cu gard din lemn pe fundotie de beton intre punctele 1 si 4, cu gard din metol pe fundatie de beton intre punctele 4 si 7, cu gard din lemn intre punctele 7 si 42, cu gard din lemn intre punctele 52 si 1, neimprejmuit intre punctele 42 si 52

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55865-C1	Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:94 mp; C1 - Casa de locuit, An construire - 1976, Numar de niveluri - 3, Suprafata construita la sol = 94mp, Suprafata construita desfasurata = 224mp,
A1.2	55865-C2	Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:84 mp; C2 - Anexa, An construire - 1985, Numar de niveluri - 1, Suprafata construita la sol = 84mp, Suprafata construita desfasurata = 84mp,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
56718 / 12/09/2023		
Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr 1895/85, din 11/10/2005 emis de Comisia Judeteana Maramures;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza Legii 18/1991, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1 1) PAROHIA ORTODOXA GROSİ, CIF:7716938 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53022/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 27044 din 26/05/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr 2536, din 24/06/2016 emis de Primaria comunei Grosi;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept aplicarea art 37 alin 2 din Legea nr 7/1996 republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PAROHIA ORTODOXA GROSİ, CIF:7716938 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53022/Grosi, inscrisa prin incheierea nr. 27044 din 26/05/2016;</i>	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

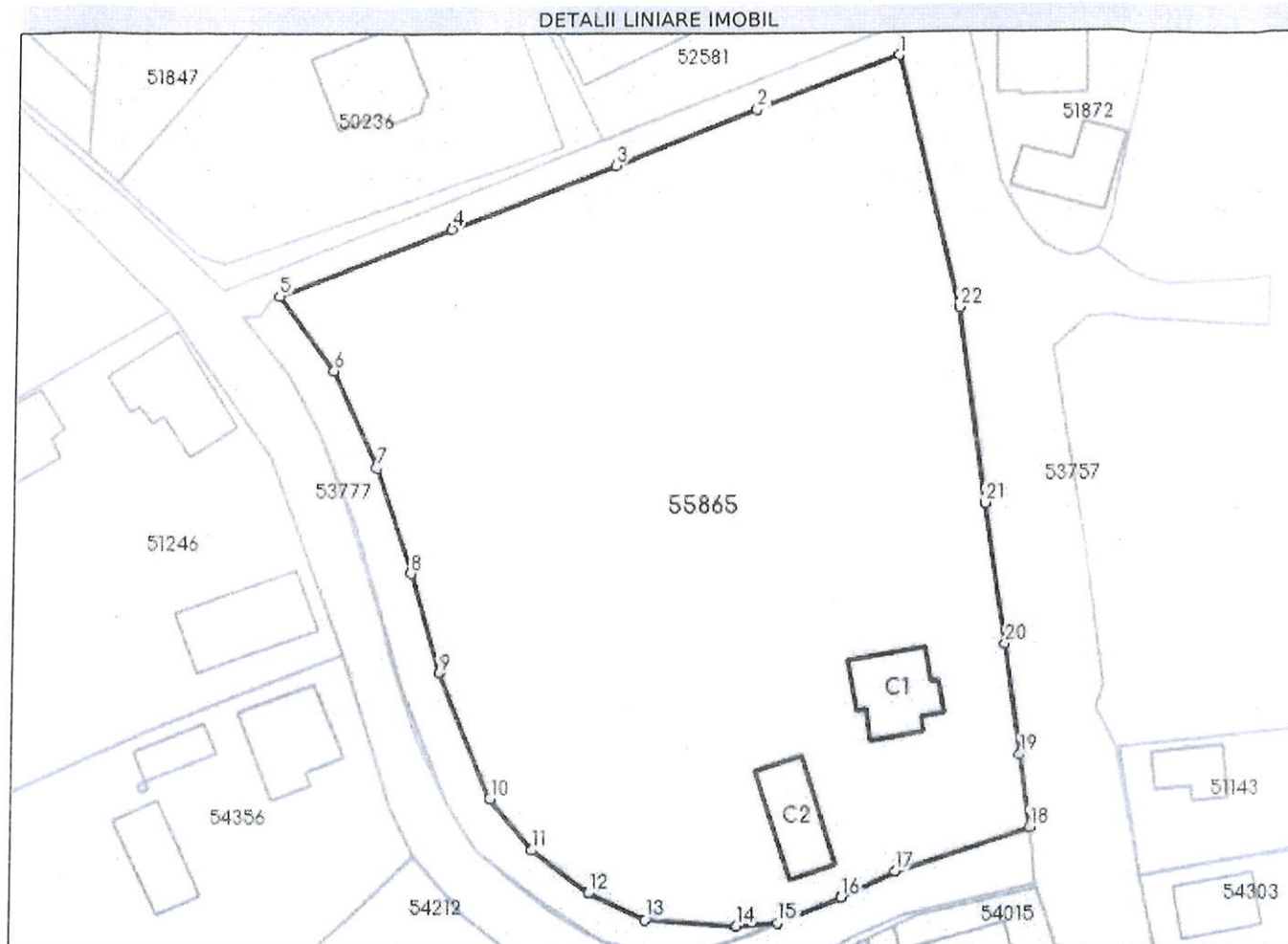
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55865	6.504	Imprejmuit cu gard din lemn pe fundotie de beton intre punctele 1 si 4, cu gard din metol pe fundatie de beton intre punctele 4 si 7, cu gard din lemn intre punctele 7 si 42, cu gard din lemn intre punctele 52 si 1, neimprejmuit intre punctele 42 si 52

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	830	-	-	-	
2	livada	DA	5.674	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55865-C1	construcții de locuințe	94	Cu acte	S. construita la sol: 94 mp; C1 - Casa de locuit, An construire - 1976, Numar de niveluri - 3, Suprafata construita la sol = 94mp, Suprafata construita desfasurata = 224mp,
A1.2	55865-C2	construcții anexa	84	Cu acte	S. construita la sol: 84 mp; C2 - Anexa, An construire - 1985, Numar de niveluri - 1, Suprafata construita la sol = 84mp, Suprafata construita desfasurata = 84mp,

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	18.83
3	4	21.592
5	6	11.463
7	8	13.709
9	10	16.826
11	12	8.793
13	14	11.31
15	16	8.328
17	18	17.218
19	20	13.891
21	22	24.348

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	18.943
4	5	22.633
6	7	13.113
8	9	12.8
10	11	8.196
12	13	7.73
14	15	5.12
16	17	7.352
18	19	9.047
20	21	17.554
22	1	32.435

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

06-10-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DOINA ELENA BRUMAR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare
Adresa: Localitate: Baia Mare, Str. Cosmonautilor nr 3

Nr.cerere	20907
Ziua	05
Luna	04
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

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

Domnului/Doamnei PAROHIA ORTODOXA ROMANA GROSI
Domiciliul Loc. Grosi, Nr. 157, Jud. Maramures

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **20907** din data **05-04-2023**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures, UAT Grosi avand numarul cadastral 53022 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **55865** situat in Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures, UAT Grosi avand suprafata măsurată 6504 mp;
- 2) **55866** situat in Loc. Grosi, Nr. 146, Jud. Maramures, UAT Grosi avand suprafata măsurată 500 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MARAMURES la data: 13-04-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Ioana-Florentina SILAGHI

**Incadrare in zonă
scara 1:1000**

