

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

S.C. PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES S.A.

Testul Investitorului Privat Prudent

25 Septembrie 2025

Testul Investitorului Privat Prudent

In economia de piata, in vederea fundamentarii deciziei de majorare a capitalului social al

S.C. PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES S.A.

de catre Judetul Maramures – Consiliul Judetean Maramures

Stimate Domnule Zetea Gabriel Valer,

Presedinte al Consiliului Judetean Maramures

Bd Unirii Nr.15, Baia Mare, jud. Maramures

Tel: 004-0262.212110

Fax: 004-0262.213945

Scrisoare de asumare si declaratie de conformitate

Testul Investitorului Privat Prudent in economia de piata, in vederea fundamentarii deciziei de participare la majorarea capitalului social al S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A. de catre Judetul Maramures – Consiliul Judetean Maramures.

Stimate domnule Presedinte,

Ca urmare a cererii dumneavoastra (sub forma contractului semnat), va inaintam Raportul privind Testul Investitorului Privat Prudent, in vederea fundamentarii deciziei de participare la majorarea capitalului social al S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A., in conformitate cu contractul de servicii incheiat intre S.C. HR PLUS S.R.L. si Beneficiar la data de 14.08.2025.

Pe baza informatiilor si ipotezelor prezentate in raport si a analizei efectuate ex-ante, concluzionam ca aportul la capitalul social al SC Parcuri Industriale Maramures SA poate fi considerat a fi inclus in intervalul solutiilor pe care le-ar adopta un investitor privat prudent pe piata, in baza premiselor indicate in continutul raportului.

Structura si obiectul raportului

Raportul este structurat astfel: o sectiune initiala cuprinzand sinteza testului realizat si termenii de referinta, urmata de corpul raportului care contine aspecte metodologice, date si informatii de lucru, transpunerea si evaluarea financiara a scenariilor de lucru precum si rezultatele TIPP.

Criterii de analiza:

La realizarea raportului s-au avut in vedere doua scenarii, prin care s-au dezvoltat si analizat urmatoarele elemente:

- Evaluarea conformitatii interventiei statului (Judetul Maramures) cu conditiile pietei se face ex-ante, in raport cu informatiile disponibile la data deciziei;
- S-au avut in vedere doar beneficiile si obligatiile statului in calitate de operator economic si nu de autoritate publica;
- Nu au fost luate in considerare argumentele de ordin social, fiscal, mentinerea locurilor de munca;
- S-a analizat daca statul (Judetul Maramures) va actiona la fel ca un operator economic in economia de piata, aflat intr-o situatie similara;
- Au fost prezentate si analizate elementele care sa demonstreze daca decizia de majorare a capitalului social este intemeiata pe evaluari economice comparabile cu evaluarile pe care, in imprejurarile spetei, un investitor privat prudent, aflat intr-o situatie asemanatoare, le-ar fi efectuat inainte de a realiza investitia (contributia la capitalul social);
- S-a analizat daca statul (Judetul Maramures) este „pari-passu”;
- S-a analizat si comparat rentabilitatea investitiei cu randamentul normal al pietei;
- S-a analizat daca un investitor privat ar fi efectuat operatiunea in cauza in aceleasi conditii;

- Identificarea măsurilor de sprijin ce contin elemente de ajutor de stat si argumentarea acestora, cat si cuantificarea elementelor de ajutor;
- S-a analizat posibilitatea de a denatura sau nu concurenta dintre operatori economici prin favorizarea SC Parcuri Industriale Maramures SA.

Conformitate

De asemenea mentionam ca prezentul raport respecta principiile enuntate in cadrul Comunicarii Comisiei Europene privind notiunea de ajutor de stat astfel cum este mentionata la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind functionarea Uniunii Europene (2016/C 262/01) si transpusa in legislatia nationala prin Ordonanta de urgenta nr. 77/2014 privind procedurile nationale in domeniul ajutorului de stat, precum si pentru modificarea si completarea Legii concurentei nr. 21/1996

Asumări și limitări profesionale

Raportul se bazează pe informațiile/documentele primite de la Beneficiar și Societate până la data de 30.06.2025, pe care le-am considerat complete și corecte la momentul analizei; nu am efectuat o auditare sau revizie a situațiilor financiare.

Menționăm suplimentar că analiza este sensibilă la obținerea finanțării nerambursabile (grantul Fondului de Modernizare, cu intensitate de până la 80%) și la calendarul de conectare la SEN. Întârzieri sau modificări în aceste elemente pot avea un impact semnificativ asupra fluxurilor de numerar și pot necesita o revizuire a prezentului raport.

Proiecțiile și rezultatele (NPV/IRR) depind de ipoteze și pot fi afectate de evoluția pieței, a costurilor și de riscuri neanticipate; Prestatorul nu garantează realizarea acestora.

Concluziile sunt valabile ex-ante pentru decizia analizată, modificări semnificative ale condițiilor de piață sau ale parametrilor proiectului pot necesita revizuirea raportului.

Va stam la dispozitie pentru orice detalii referitoare la raportul privind Testul Investitorului Privat Prudent.

Cu consideratie,

Petrescu Anca

**Administrator
HR Plus SRL**



Puscas Ioan
Evaluator ANEVAR



Baia Mare, 25 Septembrie 2025

Continut

Scrisoare de asumare si declaratie de conformitate.....	2
Abrevieri si Dictionar de termeni	5
Sinteza si concluzii	7
Termenii de referinta ai TIPP – conditii contractuale	9
Cap I Aspecte metodologice	13
Aspecte juridice relevante si considerente generale privind cadrul de reglementare al TIPP	14
Clarificari cu referire la incadrarea masurii in categoria ajutorului de stat	17
Clarificari cu referire la interesul si comportamentul investitorului privat prudent	18
Metodologia de lucru aplicata TIPP „Parcuri Industriale Maramures” SA.....	22
Cap II Datele si informatiile de lucru	24
<i>A Prezentarea SC Parcuri Industriale Maramures SA</i>	<i>25</i>
Scurt istoric.....	25
Forma juridica.....	25
Descriere succinta societate.....	25
Situatia evolutiei principalilor indicatori economici	31
Analiza riscului	32
Descriere investitie	32
Piata specifica	33
<i>B Estimarea randamentului asteptat de un investitor privat prudent</i>	<i>34</i>
<i>C Transpunerea si evaluarea financiara a scenariilor</i>	<i>38</i>
Scenariul de baza – majorarea capitalului social	38
Scenariul alternativ – fara majorarea capitalului social	42
Analiza beneficiilor incrementale si a randamentului aferent majorarii capitalului social ...	42
Cap III Rezultatele TIPP pentru aportul CJMM de 5.977.400 lei	47
Documentatie existenta	51

Abrevieri si Dictionar de termeni

Beneficiar, CJMM – Consiliul Judetean Maramures

Consultant – S.C. HR PLUS S.R.L.

Contract de servicii – Contractul de servicii incheiat intre S.C. HR PLUS S.R.L. si Beneficiar

Criterii ajutor de stat – Cele 4 criterii de evaluare a existentei ajutorului de stat in conformitate cu art. 107 (1) din TFUE

Curs de schimb – Cursul Euro/Ron la data de referinta publicat de BNR

Data de referinta – Data la care se refera TIPP

Data raportului – Data cand a fost finalizat raportul

EBIT – Excedent brut de Exploatare

EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization

EUR – Euro

EUR/RON – Rata de schimb Euro, Ron

PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA – S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A.

Raport – Raportul actual care trateaza Testul Investitorului Privat Prudent in vederea fundamentarii deciziei de participare la majorarea capitalului social de catre Judetul Maramures – Consiliul Judetean Maramures, la S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A.

Rf – Rata de baza fara risc

RON, Ron, Leu – Leu romanesc

Scenariul alternativ – Scenariul in care capitalul social al S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A nu se majoreaza

Scenariul de baza – Scenariul de majorare a capitalului social prin participarea CJMM la capitalul social al S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A.

SA –Societate pe actiuni

Societate – S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A.

UAT – Unitate Administrativ Teritoriala

TIPP – PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA– Testul Investitorului Privat Prudent pentru S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A.

TIPP – Testul Investitorului Privat Prudent – analiza care se aplica, de regula, in cazul ajutoarelor a caror compatibilitate cu piata comuna nu poate fi demonstrata. In aceasta situatie, autoritarile statului trebuie sa justifice interventia lor pe piata ca avand caracter comercial, fiind similara comportamentului unui creditor investitor privat care actioneaza in conditii de piata asemenatoare.

UE – Uniunea Europeana

Sinteza si concluzii TIPP

Obiectivul studiului

Studiul a fost elaborat pentru efectuarea Testului Investitorului Privat Prudent (TIPP), necesar procesului decizional privind aprobarea participarii Consiliului Judetean Maramures la majorarea capitalului social al S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A., in vederea realizarii unei investitii intr-un parc fotovoltaic pe terenurile situate in comuna Recea si in localitatea Targu Lapus, jud. Maramures.

Date de referinta si context

Analiza conformitatii cu conditiile pietei a fost realizata la data de referinta septembrie 2025. Participarea Consiliului Judetean Maramures se materializeaza prin:

- Aport in numerar: 1.500.000 lei (295.549 € la curs BNR septembrie 2025).
- Aport in natura: terenurile din Recea (143.498 mp, evaluate la 4.203.300 lei) si terenul din Targu Lapus (150.000 mp, evaluat la 274.100 lei).

In paralel, societatea va accesa finantare nerambursabila prin Fondul de Modernizare, apel destinat proiectelor de energie regenerabila, cu intensitate a sprijinului de pana la 80%. Structura proiectului la Etapa I este urmatoarea:

- Aport propriu: 295.549 €
- Grant Fond Modernizare: 1.182.196 €
- Valoare totala proiect: 1.477.745 €
- Putere instalata estimata: ~2,27 MWp.

Cadrul juridic

Analiza s-a realizat in conformitate cu Art. 107 alin. 1 din Tratatul privind Functionarea Uniunii Europene (TFUE) privind ajutorul de stat. Criteriile analizate au fost:

- transferul de resurse de stat,
- existenta unui avantaj economic,
- selectivitatea,
- efectul potential asupra concurentei si comertului.

Scenarii analizate

- Scenariul de baza: majorarea capitalului social prin aportul Consiliului Judetean si atragerea grantului nerambursabil.
- Scenariul alternativ: implementarea investitiei in absenta aportului Consiliului Judetean, cu finantare din alte surse.

Rezultatele indica faptul ca scenariul de baza aduce o crestere superioara a eficientei economice si rentabilitatii investitiei, comparativ cu scenariul alternativ.

Rezultatele analizei

Rata de rentabilitate estimata pentru un investitor privat prudent intr-o situatie comparabila este de referinta la nivelul pietei.

In urma majorarii capitalului si implementarii investitiei, proiectul genereaza o rata de rentabilitate superioara, respectiv o valoare actualizata neta pozitiva.

Randamentul propus al capitalului angajat (1.500.000 lei aport numerar + aport in natura) se incadreaza in intervalul decizional al unui investitor privat prudent, in conditiile economiei de piata.

Concluzii

Se apreciaza ca participarea Consiliului Judetean Maramures la majorarea capitalului social al S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A., in vederea implementarii investitiei privind parcul fotovoltaic, nu genereaza un avantaj economic selectiv si nu constituie ajutor de stat. Investitia se inscrie in parametrii de eficienta si rentabilitate care ar fi acceptati de un investitor privat prudent, justificand astfel oportunitatea implementarii proiectului.

Termenii de referinta ai TIPP – conditii contractuale

Despre Contract

Partile contractuale sunt **Beneficiarul** si **Consultantul**, asa cum se prezinta mai sus.

Contractul a fost incheiat in data de 14.08.2025 cu nr. 18629, in baza unui proces de achizitie in conformitate cu art. 43 din HG 395/2016, prin anuntul publicitar de pe platforma SICAP cu numarul DA38695703.

Data de referinta si data Raportului

Data de referinta a Raportului este 30.06.2025.

Data Raportului este 25 Septembrie 2025.

Scopul si obiectul Raportului

SC HR PLUS SRL (de aici incolo **Consultant**) a fost angajata pentru a intocmi Testul Investitorului Privat Prudent (de aici incolo **TIPP**) necesar luarii deciziei de aprobare a participarii Consiliului Judetean Maramures (de aici incolo **Beneficiar** sau simplu **CJMM**) la operatiunea de majorarea a capitalului social al S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A. (de aici incolo **PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA** sau **Societatea**).

Consultantul prezinta in acest **Raport** continutul **TIPP** prin raportare la art. 107 (1) din *Tratatul privind functionarea Uniunii Europene* cu referire la analiza existentei sau inexistentei aspectelor de manifestare a elementelor specifice unui ajutor de stat incompatibil cu legislatia europeana in materie de concurenta ca urmare a participarii **CJMM** la procedura de majorare a capitalului social al **PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA**. Esenta testului consta in a identifica daca **CJMM** actioneaza sau nu ca un investitor privat prudent (de aici incolo **IPP**) in economia de piata in ipoteza aprobarii deciziei de participare la majorarea capitalului social al **PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA**.

Subiectul, Beneficiarul si Utilizatorii desemnati ai Raportului

Subiectul Raportului il reprezinta **Testul Investitorului Privat Prudent** (TIPP) in legatura cu majorarea capitalului social la S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A.

Scopul Raportului este de a fi utilizat de catre Consiliul Judetean Maramures pentru fundamentarea procesului de luare a deciziei de a participa sau nu la majorarea capitalului social al S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A.

Beneficiarul direct al **Raportului** este Consiliul Judetean Maramures. Reprezentantii legali ai S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A si ai Judetului Maramures au calitatea de persoane care au acces la acest **Raport**.

Raportul, precum si alte materiale asociate acestuia sau in legatura cu acesta, care se trimit **Beneficiarului**, sunt elaborate exclusiv in scopul **Contractului** incheiat intre **Consultant** si **Beneficiar** si pot fi folosite direct sau indirect doar in scopul declarat in contract. Raportul si analizele noastre nu vor fi facute cunoscute total sau partial unor terte parti si nu vor fi utilizate pentru alt scop decat cel mentionat in Contract fara acordul prealabil in scris al Consultantului.

Restrictii de utilizare ale Raportului

Prezentul Raport se poate utiliza doar in scopul declarat al acestuia in acord cu clauzele contractuale ale **Contractului** semnat intre **Consultant** si **Beneficiar**.

Orice alta utilizare a acestuia in alte destinatii decat cele contractuale trebuie sa faca subiectul unei informari a **Consultantului** si obtinerea unui acord de la acesta in forma scrisa cu eventualele ajustari si rezerve in legatura cu o posibila alta destinatie.

Simpla informare a **Consultantului** despre utilizarea intr-o alta destinatie nu inlocuieste obtinerea unui acord expres cu precizarile **Consultantului**.

Angajatii si reprezentantii Beneficiarului au acces la Raport, sub rezerva demonstrarii necesitatii si oportunitatii pentru angajati. Constatarea ulterioara a lipsei de necesitate si oportunitate conduce la responsabilitatea specifica a Beneficiarului, Consultantul nefiind in masura sa acorde/retraga asemenea drepturi.

Reprezentantii PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA au acces implicit la acest Raport.

Surse de informatii

Testul Investitorului Privat Prudent a fost efectuat pe baza urmatoarelor informatii, prezentate in mod explicit in anexele Raportului.

- Nu a fost realizata o verificare separata a informatiilor furnizate de **Beneficiar** si de **Societate** si nici a informatiilor obtinute din surse publice (pe care le consideram credibile in mare masura), dar ne-am bazat in analizele noastre pe aceste informatii. Nu ne asumam raspunderea in legatura cu acuratetea si completitudinea acestor informatii.
- Fiind vorba de previziuni economice, este posibil sa existe diferente intre rezultatele economico – financiare viitoare obtinute din detinerea **Societatii**, comparativ cu rezultatele economice estimate de administratia **Societatii** in baza planurilor de investitii si a ideilor de afaceri disponibile si a altor rapoarte/studii de specialitate (inclusiv evaluari de proprietati) efectuate premergator datei de referinta si a datei de majorare a capitalului social. Intotdeauna exista factori cantitativi si calitativi, precum si factori de risc si incertitudine, care nu pot sa fie percepti si evaluati in mod integral (cum este si actuala conjunctura economica) nici de Societate, nici de Beneficiar si nici de Consultant in ipoteza ex-ante in care se realizeaza analiza.

Informatii furnizate de SC „Parcuri Industriale Maramures ” SA:

- Act constitutiv actualizat;
- Situatii financiare pentru ultimele trei exercitii financiare incheiate: 2022, 2023, 2024;
- Situatiile mijloacelor fixe la data de 30.06.2025;
- Bugetul de venituri si cheltuieli pentru 2025 si anexele de fundamentare a acestuia;
- Plan de administrare;
- Plan de management;
- Raport de evaluare a proprietatii imobiliare teren intravilan 3 parcele situat în Loc. Lăpușel, Jud. Maramureș;
- Raport de evaluare a proprietatii imobiliare teren situat în Loc. Târgu Lăpuș, extravilan, Jud. Maramureș;

Informatii cu caracter public:

Informatii preluate din surse publice: Tratatul de Functionare al Uniunii Europene („TFUE”), Comunicarea Comisiei privind notiunea de ajutor de stat astfel cum este mentionata la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind functionarea Uniunii Europene (2016/C 262/01), informatii privind domeniul de activitate si segmentul de piata asociat, baze de date statistice publicat de INS, baze de date si statistici publicate de Banca Nationala a Romaniei, Comisia Nationala de Strategie si Prognoza (<http://www.cnp.ro>), Elvis Picardo (Investopedia la <http://www.investopedia.com>), Papers SSRN (Damodaram, A, (2020), Country Risk: Determinants, Measures and Implications – The 2020 Edition, la adresa http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm.abstract_id=3653512), Researchgate, Pablo Fernandez (web.iese.edu/PabloFernandez/), European Central Bank, Rapoarte de specialitate (McKinsey, Garner), alte studii de profil.

Datele si informatiile puse la dispozitia noastra, inclusiv cele publice, au fost preluate si procesate in functie de tipul lor, cu respectarea normelor deontologice si a celor profesionale fara a li se putea aplica proceduri de verificare independenta in integralitatea lor. In acest sens precizam ca o atentie deosebita a fost acordata datelor preluate de la Beneficiar si Societate, care au fost testate in legatura cu completitudinea acestora, precum si cu veridicitatea lor, prin comparare cu date publice de la Ministerul Finantelor Publice, dar ne-am bazat in analizele noastre pe aceste informatii. Chiar si in aceste conditii nu ne asumam raspunderea in legatura cu acuratetea si completitudinea acestor informatii.

Ipoteze generale care stau la baza intocmirii TIPP

Testul Investitorului Privat Prudent a fost realizat in baza art. 107.(1) din TFUE, detaliat in baza Comunicarii Comisiei privind notiunea de ajutor de stat astfel cum este mentionata la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind functionarea Uniunii Europene (2016/C 262/01). Niciun fel de alta utilizare nu este intentionata sau subintelesata.

Lucrarea realizata presupune aplicarea principiilor proprii si a rationamentului profesional al elaboratorilor in baza unor informatii si ipoteze disponibile pentru a ajunge la o concluzie asupra misiunii primite si asumate. Aceste informatii si ipoteze sunt prezentate in Raport. Validitatea

Testul Investitorului Privat Prudent este conditionata de aceste informatii si ipoteze, care nu sunt exhaustive si contin anumite limitari.

Analiza a fost realizată în ipoteza obținerii integrale a grantului prin Fondul de Modernizare și a respectării calendarului de racordare la SEN. Se presupune, de asemenea, menținerea cadrului de reglementare actual privind sprijinul pentru energia regenerabilă. Orice modificare semnificativă a acestor factori poate afecta rezultatele financiare și concluziile raportului.

Misiunea Consultantului nu include actualizarea Raportului in baza unor evenimente si tranzactii ulterioare. O serie de informatii au fost disponibile dupa Data de Referinta, insa inainte de emiterea raportului incluzand Testul Investitorului Privat Prudent. Acestea sunt asimilate cu informatiile relevante la Data de Referinta, fiind valabile si la Data de Referinta.

Este posibil sa existe diferente intre beneficiile economice viitoare obtinute din detinerea Societatii, comparativ cu beneficiile economice estimate de management in baza planurilor de afaceri disponibile si studiilor de specialitate efectuate premergator majorarii capitalului social de catre Consiliul Judetean Maramures, diferente generate de incertitudini aferente pietei, conditiile economice actuale si alti factori de risc care nu pot fi cuantificati si care nu pot fi anticipati de Societate, Beneficiar sau Consultant in situatia ex-ante in care se realizeaza analiza.

Nu am realizat nicio investigatie si am presupus ca toate licentele, autorizatiile, certificarile si alte documente similare necesare functionarii Societatii SC „Parcuri Industriale Maramures” SA sunt in vigoare.

Consultantul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice aspect juridic, respectiv pentru orice costuri, daune, pierderi sau cheltuieli suferite de catre Beneficiar sau orice alta terta parte rezultate din utilizarea acestui Raport.

Capitolul 1

Aspecte Metodologice

Aspecte juridice relevante si considerente generale privind cadrul de reglementare al TIPP

Cadrul UE – noțiunea de ajutor de stat

Potrivit art. 107 alin. (1) TFUE, sunt considerate ajutor de stat măsurile care implică resurse de stat, acordă un avantaj economic selectiv unor întreprinderi și au un efect potențial asupra comerțului dintre statele membre și asupra concurenței pe Piața internă. Toate cele patru condiții sunt cumulative; dacă una lipsește, măsura nu constituie ajutor de stat.

Excepții: art. 107 alin. (2)–(3) TFUE prevede situații în care ajutoarele sunt sau pot fi compatibile cu Piața internă (de ex., ajutoare sociale acordate consumatorilor, calamități, dezvoltare regională, proiecte de interes european comun, remedierea unor perturbări grave ale economiei, cultură și patrimoniu). Evaluarea compatibilității se realizează în condițiile art. 108 TFUE (rolul Comisiei Europene).

Documente și surse: Comunicarea Comisiei privind noțiunea de ajutor de stat (2016/C 262/01) și alte instrumente (regulamente, orientări, linii directoare) publicate pe site-ul Comisiei Europene – politica de concurență, pe site-ul Rețelei Naționale de Ajutor de Stat (ReNAS) și în legislația națională.

Cadrul național – OUG nr. 77/2014

OUG nr. 77/2014 stabilește procedurile naționale în domeniul ajutorului de stat și definește, între altele: ajutorul de stat, ajutorul de minimis, avantajul economic, beneficiarul, întreprinderea, activitatea economică, precum și noțiunea de surse și resurse de stat (fonduri publice sau gestionate de autorități/instituții/întreprinderi publice).

Ordonanța de urgență nr. 77/2014 privind procedurile naționale în domeniul ajutorului de stat, precum și pentru modificarea și completarea Legii concurenței nr. 21/1996, stabilește:

1. La art. 2 din OUG nr. 77/2014, la lit. c) și d) sunt definite:

Ajutorul de minimis este un ajutor limitat conform normelor Uniunii Europene la un nivel care nu distorționează concurența și/sau comerțul cu statele membre;

Ajutorul de stat este un avantaj economic acordat din surse sau resurse de stat ori gestionate de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea

anumitor intreprinderi sau sectoare de productie, in masura in care acestea afecteaza schimburile comerciale dintre statele membre.

Sursele si resursele de stat sunt definite, conform art. 2 lit. () din OUG nr. 77/2014, ca fiind fondurile publice sau ale autoritatilor, institutiilor ori intreprinderilor publice.

2. Art. 2 lit H1) din OUG nr. 77/2014, defineste **avantajul economic** ca fiind orice forma de acordare a unui avantaj cuantificabil in bani. Astfel, sunt enumerate, cu titlu exemplificativ, cateva dintre modalitatile de acordare a avantajelor, dintre care, relevante in contextul prezentei analize sunt urmatoarele: renuntarea la obtinerea unor venituri normale de pe urma fondurilor publice; **participari cu capital** ale statului, ale autoritatilor publice centrale sau locale ori ale altor organisme care administreaza surse ale statului sau ale colectivitatilor locale, **daca rata profitului acestor investitii este mai mica decat cea normala, anticipata de catre un investitor privat prudent**; crearea unei pietei sau intarirea pozitiei beneficiarului pe o piata, etc.

3. **Beneficiarul** este, potrivit art. 2 lit. i) din acelasi act normativ: orice intreprindere careia i se acorda un ajutor de stat sau de minimis, iar intreprinderea este definita la lit. p) ca fiind orice entitate, indiferent de statutul juridic si de modul de finantare, inclusiv entitatile non-profit, care desfasoara o activitate economica. In acest sens, **activitatea economica** este definita la lit. a) ca fiind orice activitate care consta in furnizarea de bunuri, servicii si lucrari pe o piata.

Criterii cumulative de evaluare a ajutorului de stat

Avand in vedere cele de mai sus, deducem ca sunt prevazute 4 (patru) conditii pentru calificarea unei masuri ca fiind ajutor de stat:

1. **Transfer de resurse de stat:** Interventia statului sau prin intermediul resurselor de stat, cu precizarea ca jurisprudenta comunitara a recunoscut faptul ca numai avantajele acordate direct sau prin intermediul resurselor de stat sunt considerate ajutoare in sensul Tratatului.

Transferurile financiare de resurse care sa constituie ajutor se pot manifesta sub mai multe forme: *subventii sau reducerea dobanzii, garantii pentru imprumuturi, scutiri fiscale, investitii de capital, prestatii in natura etc.*

Prin conceptul de **stat** se inteleg toate nivelurile de autoritati publice (centrale, locale sau regionale), iar in categoria **surselor de stat** sau gestionate de catre stat sunt incluse: bugetul de stat; bugetele locale; bugetele institutiilor autoritatilor de stat/gestionate de stat, organizate la nivel national sau local; resursele gestionate de bancile sau institutiile financiare de stat; fondurile de investitii gestionate de stat; alte surse bugetare gestionate de stat (inclusiv fondurile europene); resursele companiilor detinute de stat.

Ca regula de evaluare a Tranzactiilor financiare (economice) realizate de institutii publice, in care intra si CJI, nu confera un avantaj pentru contrapartida si, prin urmare, nu constituie ajutor de stat in cazul in care acestea sunt efectuate conform conditiilor normale de piata.

- 2. Avantaj economic:** Favorizarea sau acordarea unui avantaj economic beneficiarului masurii care nu ar putea fi obtinut in conditii normale de piata.

Din perspectiva avantajului economic, intereseaza in mod direct daca **efectul masurii asupra intreprinderii** este relevant, nefiind importanta cauza sau obiectivul interventiei statului. In acest context un avantaj de orice natura se concretizeaza pentru o entitate economica in obtinerea unor beneficii economice pe loc sau in timp pe care aceasta nu le-ar fi putut inregistra in conditiile unei pietee normale.

Este foarte important de inteles faptul ca ori de cate ori situatia financiara a unei intreprinderi este ameliorata ca rezultat al masurii de ajutor de stat, se considera in consecinta ca acesteia i-a fost acordat un **avantaj**. Astfel, potrivit jurisprudentei in domeniu, art. 107 alin. (1) al TFUE, defineste interventiile statului in functie de efectele lor, astfel ca in vederea aprecierii in speta a unui avantaj economic din perspectiva investitorului privat in economia de piata, nu este relevant daca, de exemplu, o majorare de capital corespunde uneia sau alteia dintre activitatile beneficiarului.

Relevante pentru intelegerea conceptului sunt si precizarile extrase din jurisprudenta in materia ajutorului de stat, in sensul ca notiunea de **ajutor** este mai generala decat cea de **subventie**, prin aceea ca aceasta se refera nu numai la asa-zise prestatii pozitive (cum sunt subventiile), ci si acele interventii ale statului care au ca finalitate, sub diverse forme, reducerea sarcinilor care greveaza in mod normal bugetul unei intreprinderi si care, din acest motiv, fara sa fie subventii in sensul strict al termenului, au aceeasi natura si efecte identice.

Tot in scopul clarificarilor este si Hotararea Tribunalului din 17 mai 2011, in cauza Buczek Automotive vs. Comisia, in care s-a retinut ca nici forma, nici cauza si nici obiectivul masurilor adoptate de stat nu pot impiedica calificarea acestora ca fiind ajutor de stat (paragr.77).

In acord cu cele de mai sus, decurge din jurisprudenta constanta a instantelor europene ca este necesar sa se distinga intre rolul statului membru actionar al unei intreprinderi si cel al statului care actioneaza in calitate de putere publica.

- 3. Selectivitatea:** Este ceea ce diferentiaza ajutorul de stat de masurile generale care sunt aplicate tuturor companiilor din toate sectoarele economice dintr-un Stat Membru. In acest fel, ajutorul acordat afecteaza echilibrul intre anumite companii si competitorii acestora, care nu beneficiaza de acelasi avantaj.

4. Efectul asupra comertului si al concurentei: Afectarea schimburilor comerciale dintre statele membre si denaturarea sau amenintarea cu denaturarea concurentei.

Efectul trebuie sa fie potential, insa este suficient sa se retina ca beneficiarul este implicat intr-o activitate economica si ca activeaza pe o piata in care exista activitati de comert cu Statele Membre. In legatura cu acest aspect, Comisia a retinut ca ajutorul constituit din sume mici (ajutor de minimis) nu are un efect potential asupra concurentei si comertului intre Statele Membre, deci un asemenea ajutor nu intra sub incidenta art. 107 alin. (1) din Tratat.

Clarificari cu referire la incadrarea masurii in categoria ajutorului de stat

Pentru a determina daca masura in speta reprezinta ajutor de stat in sensul Tratatului, trebuie determinate urmatoarele:

- i) Daca masura este cea mai buna pentru autoritatea locala/centrala din punct de vedere economic, prin comparatia ratei interne de rentabilitate obtinute in cazul propunerii in aplicare a masurilor respective cu rata de rentabilitate asteptata de un investitor privat prudent aflat in situatia autoritatii judetene, asimilata costului capitalului propriu si prin calcularea valorii actualizate a fluxului de numerar generat in urma majorarii de capital social.*
- ii) Daca beneficiarul masurii beneficiaza de un avantaj economic pe care nu l-ar fi obtinut in conditii normale de piata.*

Cele de mai sus implica asadar aplicarea testului investitorului privat prudent, un instrument util in materia controlului ajutorului de stat. Rezultatul testului arata daca masura confera sau nu un avantaj beneficiarului, pe care acesta nu l-ar fi obtinut in conditii normale de piata. Daca criteriul avantajului nu este dovedit, masura nu reprezinta ajutor de stat. Cu alte cuvinte, autoritatile statului trebuie sa justifice interventia lor pe piata ca avand caracter comercial, fiind similara astfel comportamentului unui investitor privat care actioneaza in conditii de piata asemanatoare.

Existenta unui ajutor de stat poate fi astfel exclusa atunci cand capitalul este pus la dispozitia intreprinderii in circumstante care se circumscriu conditiilor normale de piata. Altfel spus, in astfel de circumstante, deoarece beneficiarul capitalului nu dobandeste un avantaj competitiv fata de competitorii sai pe piata, acestuia nu ii este acordat astfel un avantaj economic, si, prin urmare, conditiile cumulative cerute a fi indeplinite de art. 107 alin. (1), din Tratat nu sunt intrunite.

Aplicarea testului implica intocmirea unei analize comparative a comportamentului statului in relatie cu beneficiarul masurii data de modul in care un investitor privat ipotetic s-ar comporta in relatie cu intreprinderea in discutie, in aceleasi circumstante si independent de orice considerente de politica publica, care nu prezinta relevanta pentru investitorul privat.

Conform avizelor emise de Consiliul Concurenței în situații similare cazului analizat, neîndeplinirea testului investitorului privat are drept consecință calificarea participării statului/autorității publice la majorarea capitalului social al beneficiarului, ca reprezentând ajutor de stat, un astfel de ajutor poate fi acordat numai după notificare și obținerea deciziei de autorizare din partea Comisiei Europene.

Clarificări cu referire la interesul și comportamentul investitorului privat prudent

În derularea cu succes a demersului nostru (Testul Investitorului Privat Prudent) considerăm deosebit de util să clarificăm ce se înțelege prin *investitor*, *investitor privat*, *investitor prudent*.

Evidențiem faptul că Dex (2009) precizează că un *investitor* este o persoană fizică sau juridică „care face o investiție”. La rândul ei, investiția poate fi publică sau privată, pe termen lung, mediu sau scurt. În cazul în care banii investiți provin din fonduri private și sunt investiți într-o activitate privată, atunci putem aprecia că *investitia este privata*. În general, o activitate este considerată privată atunci când sunt implicate fonduri private (care nu au legătură cu bugetul statului). Important este de înțeles că și instituțiile publice pot să investească fonduri publice în activități economice generatoare de profit după regulile economiei de piață. Acest tip de activități se pot derula fie de sine statator prin intermediul unor societăți comerciale în care instituțiile publice participă cu capital social (cum este și cazul PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA sau societăți/regii autonome), fie chiar în cadrul aceleiași entități dar cu o evidență separată, pe acel centru de profit (spre exemplu, acele forme de educație pre-universitară organizate de universitățile de stat cum ar fi grădinițe, școli primare-gimnaziale, etc.);

Despre interesul și comportamentul investitorului privat

În ceea ce privește evaluarea *interesului unui investitor privat prudent* vom avea în vedere că interesul oricărui investitor (în mod special al celor care investesc în capitalurile unei companii) constă în obținerea de profit, adică în profitabilitatea unei investiții, inclusiv remunerarea unei investiții (a unui aport în bani sau în natură) la capitalul unei companii.

Ne raportăm la susținerea acestei asertiuni la literatura de specialitate (a se vedea extrasul de mai jos) în legătură cu principalele aspecte legate de **Teoria acționarilor** (*Shareholders Theory*) coroborat cu discuții pe acest subiect pe portaluri de specialitate (www.economicdiscussion.org, www.loppr.com) cu referire la obiectivele de business.

Semnificativ, în acest sens, este și faptul că un detinator de capital este remunerat în două moduri: prin dividende și prin pretul acțiunii/partii sociale (Jeff Smith, July 15, 2003). Așa cum este acest argument perspectiva introdusă de Milton Friedman încă din 1970 (*Friedman, Milton, September 13, 1970*) „A Friedman Doctrine: The Social Responsibility of Business is to Increase

Its Profits”, *The New York Times Magazine*), prin care principalul scop al unei afaceri consta in a maximiza profitul pentru detinatorii acesteia.

Stabilirea conformitatii cu conditiile de piata

La aplicarea TIPP este necesar sa se faca distinctia intre situatiile in care conformitatea tranzactiei cu conditiile de piata poate fi stabilita in mod direct pe baza unor date de piata specifice tranzactiei si situatiile in care, avand in vedere lipsa unor astfel de date, conformitatea tranzactiei cu conditiile de piata trebuie sa fie evaluata pe baza altor metode disponibile.

a) Conformitatea unei tranzactii cu conditiile pietei poate fi stabilita in mod direct prin informatii de piata specifice tranzactiei in urmatoarele situatii:

- atunci cand tranzactia este efectuata „*pari passu*” de entitati publice si operatori privati, sau
- atunci cand tranzactia se refera la vanzarea si cumpararea de active, bunuri si servicii (sau alte tranzactii comparabile) prin intermediul unei proceduri de ofertare deschise, transparente, nediscriminatorii si neconditionate. In astfel de cazuri, daca informatiile de piata specifice privind tranzactia arata ca aceasta nu este in conformitate cu conditiile pietei, in mod normal, nu ar fi potrivit sa se utilizeze alte metode de evaluare pentru a ajunge la o concluzie diferita.

In cazul masurii adoptate de Consiliul Judetean Maramures, tranzactia nu este efectuata “*pari passu*” sau prin intermediul unei proceduri de ofertare transparente, in consecinta stabilirea conformitatii cu conditiile de piata nu poate fi stabilita in mod direct.

b) Stabilirea masurii in care o tranzactie este in conformitate cu conditiile pietei pe baza analizei comparative sau a altor metode de evaluare:

In cazul in care o tranzactie nu a fost realizata prin intermediul unei proceduri de ofertare sau in cazul in care interventia organismelor publice nu este „*pari passu*” cu cea a operatorilor privati, aceasta nu inseamna in mod automat ca tranzactia nu este conforma cu conditiile pietei. In aceste cazuri conformitatea cu conditiile pietei poate fi evaluata prin:

- analiza comparativa, sau
- alte metode de evaluare.

1. Analiza comparativa. Pentru a stabili daca o tranzactie este in conformitate cu conditiile pietei, tranzactia respectiva poate fi evaluata din perspectiva termenilor in care operatorii privati comparabili au efectuat tranzactii comparabile, in situatii comparabile (analiza comparativa). Pentru a identifica o valoare de referinta adecvata, este necesar sa se acorde o atentie deosebita urmatorilor factori:

- tipul de operator in cauza (de exemplu, un investitor pe termen lung care doreste sa obtina profituri sigure pe termen lung);

- tipul tranzactiei in cauza (de exemplu, participarea la capital);
- piata sau pietele in cauza (de exemplu, pietele financiare, pietele cu dezvoltare rapida din domeniul tehnologiei, pietele de utilitati sau infrastructura);
- calendarul tranzactiilor (deosebit de relevant atunci cand au avut loc evolutii economice semnificative).

Analiza comparativa poate sa nu fie o metoda adecvata pentru a stabili preturile de piata daca valorile de referinta disponibile nu au fost definite in ceea ce priveste considerentele de piata sau preturile existente sunt semnificativ denaturate datorita interventiei publice.

Adeseori analiza comparativa nu stabileste o valoare de referinta exacta, ci stabileste mai degraba o serie de valori posibile prin evaluarea unui set de tranzactii comparabile.

Pentru a analiza daca interventia statului este sau nu in conformitate cu conditiile pietei, de obicei este oportun sa se aiba in vedere masuri de tendinta centrala, cum ar fi media sau mediana setului de tranzactii comparabile.

In cazul masurii adoptate de Consiliul Judetean Maramures, raportarea la tranzactii comparabile nu este posibila, avand in vedere ca masura adoptata reprezinta un aport la capitalul social.

2. Alte metode de evaluare. Masura adoptata de stat in care o tranzactie este in conformitate cu conditiile pietei poate fi stabilita, de asemenea, pe baza unei metode de evaluare standard, general acceptata.

O astfel de metoda trebuie sa se bazeze pe date disponibile obiective, verificabile si fiabile, care ar trebui sa fie suficient de detaliate si ar trebui sa reflecte situatia economica la momentul in care a fost decisa tranzactia, tinand seama de nivelul de risc si de previziuni.

O metoda standard acceptata la scara larga pentru a determina randamentul (anual) al investitiilor este de a calcula rata interna de rentabilitate (RIR). Decizia de a investi se poate evalua, de asemenea, pe baza venitului actualizat net (VAN) - indicator deosebit de semnificativ pentru aprecierea eficientei obiectivului economic, deoarece in conditiile unei economii de piata interesul este de a se obtine un profit cat mai mare, ori acest indicator exprima venitul net obtinut de intreprindere pe intreaga perioada de functionare a obiectivului si in conditiile cuantificarii influentei factorului de timp. **Conform text Comunicare a Comisiei privind notiunea de ajutor de stat astfel cum este mentionata la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind functionarea Uniunii Europene (2016/C 262/01), „RIR nu se bazeaza pe rezultatele contabile dintr-un anumit an, ci ia in considerare fluxurile de numerar viitoare pe care investitorul se asteapta sa le primeasca pe intreaga durata a investitiei. RIR este definita ca rata de actualizare pentru care VAN (venitului net actualizat) a fluxurilor de numerar este egala cu zero.”** Este rata la care valoarea venitului net actualizat (VAN) este egala cu zero. RIR reflecta

gradul de suportabilitate sau „puterea economica” a proiectului de investitii, care trebuie luat in considerare de potentialii investitori. Conform text Comunicare a Comisiei privind notiunea de ajutor de stat astfel cum este mentionata la articolul 107 alineatul (1) din Tratatul privind functionarea Uniunii Europene (2016/C 262/01) efectuarea testului investitorului privat prudent nu urmareste analiza indicatorilor financiari-contabili ai societatii, ci analiza eficientei economice a proiectului de investitii, si implicit a comportamentului investitorului.

Faptul ca organismul public in cauza a fost expus in prealabil, din punct de vedere economic, fata de o intreprindere ar trebui sa fie luat in considerare la examinarea masurii in care o tranzactie este in concordanta cu conditiile pietei, cu conditia ca un operator privat comparabil sa poata avea o astfel de expunere (de exemplu, in calitatea sa de actionar al unei intreprinderi). In scopul efectuării TIPP, expunerea prealabila trebuie sa fie luata in considerare in cadrul unor scenarii unde majorarea capitalului este din alte surse, cum ar fi de exemplu surse proprii ale intreprinderii atunci cand aceasta inregistreaza profit, sau credit cand nu inregistreaza profit.

In cazul Consiliului Judetean Maramures, metoda de evaluare adecvata este selectata avand la baza situatia pietei, disponibilitatea datelor si tipul de tranzactie. In calitate de actionar unic, Consiliul Judetean Maramures, urmareste sa genereze un profit rezonabil prin aportul adus, caz in care calculul indicatorilor RIR, VAN si a altor indicatori de eficienta economica, se considera a fi cea mai adecvata metoda.

Aplicarea principiului investitorului a fost luata in considerare in numeroase ocazii de catre Comisia Europeana si de catre instantele europene. Pe baza precedentelor, pentru evaluarea acestui principiu, sunt relevante urmatoarele elemente:

- este necesara o evaluare a tuturor factorilor relevanti - aspectele de natura sociala nu sunt relevante in aceasta analiza;
- un investitor privat va cauta sa obtina o rentabilitate acceptabila a investitiei intr-o perioada rezonabila de timp;
- statul nu trebuie sa fie comparat cu un investitor care cauta pur si simplu castiguri pe termen scurt;
- un investitor privat va fi ghidat de viabilitatea pe termen lung a investitiei.

Comportamentul unui investitor privat intr-o economie de piata este ghidat de obtinerea unei profitabilitati pe termen lung.

In mod obisnuit, un investitor privat nu se multumeste cu situatia evitarii inregistrarii de pierderi sau cu obtinerea unei rate limitate de profitabilitate a investitiei sale, ci incearca sa-si maximizeze recuperarea investitiei, in conformitate cu circumstantele si interesele sale, chiar si in cazul unei investitii intr-o companie in care este deja actionar. Se poate spune, pe scurt, ca investitorul privat alege investitia care i se pare cea mai profitabila.

Pornind de la considerentele enuntate anterior, in scopul efectuării TIPP este necesara evaluarea proiectul de investitii din prisma eficientei economice a acestuia prin metode de calcul recunoscute academic si agreate legislativ.

Prin aceasta metoda de evaluare se verifica daca Consiliul Judetean Maramures, in decizia de implementare a proiectului de investitii analizat se comporta similar celorlalti participanti privati din piata, care inainte de a demara o afacere, analizeaza eficienta economica a acesteia, comparand efortul cu efectele. Respectiv, daca comportamentul Consiliului Judetean Maramures in raport cu adoptarea masurii de implementare a proiectului de investitii, urmareste eficienta economica, atunci se respecta criteriile care guverneaza comportamentul agentilor economici (investitorilor privati) din piata. In schimb, daca rezultatele obtinute in baza calculului indicatorilor nu sunt favorabili din perspectiva eficientei economice, iar investitorul de stat adopta decizia de implementare a acestuia, atunci investitorul de stat nu are un comportament comercial, caracteristic mediului investitional din economia de piata, si respectiv nu urmareste eficienta economica a efectelor in raport cu eforturile si riscurile asumate. In asemenea situatii, poate fi pusa in discutie prezenta ajutorului de stat si acordarea acestuia daca se intrunesc conditiile exceptie stabilite prin lege.

In conditii normale de piata infuzia de capital poate fi realizata din surse proprii cand se inregistreaza profit sau/si din credit.

Analiza urmareste evaluarea scenariului de baza in care investitia este realizata prin participarea Consiliului Judetean Maramures, si evaluarea scenariului in care proiectul de investitii este implementat din alte surse. Cele doua scenarii sunt comparate, analizate din prisma eficientei economice, respectiv a identificarii sau nu a prezumtiei de ajutor de stat.

Metodologia de lucru aplicata TIPP – „PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES” SA

Metodologia aplicata in cazul Testului Investitorului Privat Prudent este centrata pe ideea testarii comportamentului de investitor privat prudent al CJMM in conditiile participarii cu un aport in valoare de 5.977.400 lei in bani si natura la majorarea de capital social al SC PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA. Cu alte cuvinte, vom evalua daca cele 4 criterii (Resurse, Avantaj, Selectivitate si Efect) sunt indeplinite cumulativ.

Prin raportare la legislatia in vigoare cu referire la ajutorul de stat, vom parcurge fiecare criteriu in parte pe cazul concret al SC Parcuri Industriale Maramures SA.

Criteriul a) Transfer de resurse de stat

In cazul PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA este analizata acordarea unui avantaj direct, prin intermediul aportului in numerar si natura adus de CJMM.

Criteriul b) Avantajul economic

Din perspectiva avantajului economic, intereseaza in mod direct daca **efectul masurii de majorare a capitalului social prin aportul de 5.977.400 lei in bani si natura are un beneficiu asupra intreprinderii.**

In acest context, conform metodologiei de lucru, se va proceda la transpunerea si evaluarea financiara a doua scenarii, si anume:

Scenariul de baza: Scenariul majorarii capitalului social cu aportul in bani si natura a CJMM si realizarea investitiilor din acest aport in bani.

Scenariul alternativ: Scenariul nemajorarii capitalului social si realizarea investitiilor din surse externe.

Totodata se va estima randamentul asteptat de un investitor privat prudent. Se va compara acest randament cu randamentul capitalului angajat prin cele doua scenarii.

Criteriul c) Selectivitatea

In esenta sa acest criteriu trebuie sa evalueze daca masura participarii la capitalul social al SC PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA se adreseaza in mod selectiv unei entitati (in cazul nostru unei intreprinderi) din mediul economic.

Criteriul d) Efecte asupra comertului si concurentei

In esenta acest criteriu trebuie sa evalueze daca masura participarii la capitalul social al **SC Parcuri Industriale Maramures SA** va afecta schimburile comerciale dintre statele membre si denaturarea sau amenintarea cu denaturarea concurentei din domeniu.

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

Capitolul II

Datele si informatiile de lucru

A. Prezentarea SC Parcuri Industriale Maramures SA

Scurt istoric

In anul 2021 se infiinteaza de catre Consiliul Judetean Maramures, incepand cu 5 August 2021, societatea comerciala Parcuri Industriale Maramures SA.

Societatea a fost infiintata in baza Ordonantei Guvernului Nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, Legii nr. 31/1990 privind societatile comerciale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale, art. 92 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ si Hotararea nr. 96 din 2021 a Consiliului Judetean Maramures.

Societatea are ca obiect principal de activitate "Inchirarea si subinchirarea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate" iar la ora actuala functioneaza cu un capital social 100% detinut de Consiliul Judetean Maramures.

Forma juridica

S.C. Parcuri Industriale Maramures S.A. este o persoana juridica romana, avand forma juridica de societate pe actiuni SA, Consiliul Judetean Maramures fiind actionar unic si este inregistrata la Registrul Comertului sub nr J24/790/2021.

Societatea isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane respectiv cu dispozitiile Legii 31/1990 privind societatile comerciale (republicata), Legea 111/2016 privind aprobarea OUG 109/2011, privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice si si Hotararile Consiliului Judetean Maramures.

Sediul societatii comerciale este in Baia Mare, str. Gheorghe Sincai nr. 46, judetul Maramures.

Descriere succinta societate

Activitatea principala a societatii este inchirarea si subinchirarea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Constituita ca unitate sub autoritatea Consiliului Judetean Maramures, Parcuri Industriale Maramures SA isi propune infiintarea unor parcuri industriale ce au ca obiectiv principal atragerea de investitori prin oferirea unei locatii atractive care sa le asigure desfasurarea in parametrii optimi a activitatilor precum si sa le ofere posibilitati de dezvoltare astfel incat acestia sa devina competitivi la nivel national si international si sa contribuie la dezvoltarea durabila a judetului.

Judetul Maramures se numara printre putinele judete din tara si singurul din regiune care nu dispune de un parc industrial acreditat, investitorii straini si autohtoni fiind nevoiti sa identifice si sa amenajeze locatiile pe cont propriu. De asemenea, singurul incubator de afaceri din judet a fost recent desfiintat. Aceasta, alaturi de izolarea fata de principalele coridoare de transport din regiune si din tara, reprezinta una dintre principalele bariere in calea atragerii de noi investitori in judet, mai ales in contextul in care celelalte orase mari din regiune (Cluj-Napoca, Oradea) se apropie de atingerea potentialului lor maxim de crestere si incep sa se confrunte cu un deficit de forta de munca.

Beneficiile care urmeaza a fi obtinute vizeaza realizarea obiectivelor de investitii ce ar duce la stimularea investitiilor directe, autohtone si straine in industrie, servicii, cercetare stiintifica, dezvoltare tehnologica si inovare, care va duce la dezvoltarea regionala si cresterea nivelului de trai al populatiei prin crearea de noi locuri de munca. De asemenea va asigura o pregatire a fortei de munca in stransa corelare cu cerintele mediului de afaceri local.

In acest sens obiectivele societatii se alinaza obiectivelor Strategiei de dezvoltare durabila a judetului Maramures propuse de CJMM, prin impunerea Cresterii conectivitatii si atractivitatii judetului Maramures pentru investitori care sa realizeze activitati inovative si cu valoare adaugata ridicata, si se pune accent pe Cresterii oportunitatilor de ocupare de la nivelul judetului Maramures in vederea utilizarii eficiente a resurselor existente si reducerii migratiei fortei de munca, masura prin Dezvoltarea infrastructurilor suport pentru mediul de afaceri si a celor de cercetare dezvoltare-inovare si transfer tehnologic.

Structura si descrierea parcurilor industriale:

Farcasa

Suprafata: 20,41 ha

Vecini / Vecinatati:

Distanta fata de cel mai apropiat oras mare (daca se afla in afara capitalei judetului/oras mare din judet): 27 km Municipiul Baia Mare

Locatia pe Google Maps Street View:

<https://goo.gl/maps/wjXJH8WzLYnTJSKQA>

Distanta fata de cea mai apropiata autostrada:

113 km M3 Mateszalka

135 km A3 Nadaselu

Distanta fata de cel mai apropiat punct de trecere a frontierei: 59 km Petea

Distanta fata de cele mai apropiate aeroporturi internationale:

24 km Aeroport International Maramures

57 km Aeroport International Satu Mare

132 km Aeroportul International Cluj Napoca

Energie electrica (da/nu, capacitate) DA, 2MW

Gaz (da/nu, capacitate) DA, 60mc/h

Apa, canalizare (da/nu) DA

Transport public (da/nu) DA

Pret de concesionare 4,5-7 Euro/mp/an

Disponibilitate Imediata

Somcuta Mare

Suprafata: 11 ha (pana la 38,40 ha)

Vecini / Vecinatati:

Distanta fata de cel mai apropiat oras mare (daca se afla in afara capitalei judetului/oras mare din judet): 21 km Municipiul Baia Mare

Locatia pe Google Maps Street View:

<https://goo.gl/maps/SjYVAbBQrzeT16L6>

Distanta fata de cea mai apropiata autostrada:

114 km M3 Mateszalka

118 km A3 Nadaselu

Distanta fata de cel mai apropiat punct de trecere a frontierei:

75 km Petea

Distanta fata de cele mai apropiate aeroporturi internationale:

24 km Aeroport International Maramures

71 km Aeroport International Satu Mare

119 km Aeroportul International Cluj Napoca

Energie electrica (da/nu, capacitate) DA, 2MW

Gaz (da/nu, capacitate) DA, 1000mc/h

Apa, canalizare (da/nu) DA

Transport public (da/nu) DA

Pret de concesionare 3,5-5,5 Euro/mp/an

Pret de concesionare 2,5 Euro/mp/an

Disponibilitate Imediata

Situatia evolutiei principalilor indicatori economici

Indicator	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
<i>Active</i>			
Imobilizări necorporale	57,798	141,077	141,057
Imobilizări corporale	0	1,996,864	3,011,534
Imobilizări financiare			
Active imobilizate - Total	57,798	2,137,941	3,152,591
<i>Pondere în total active (%)</i>	<i>1.34%</i>	<i>41.31%</i>	<i>64.48%</i>
Stocuri	8,316	10,741	23,539
Creanțe	98,247	222,634	1,233,081
Disponibilități și investiții pe termen scurt	4,145,770	2,803,907	479,824
Active curente - Total	4,252,333	3,037,282	1,736,444
<i>Pondere în total active (%)</i>	<i>98.66%</i>	<i>58.69%</i>	<i>35.52%</i>
Cheltuieli în avans		0	0
Total active	4,310,131	5,175,223	4,889,035
<i>Datorii</i>			
Datorii pe termen scurt	28,080	201,299	129,498
<i>Pondere în total active (%)</i>	<i>0.65%</i>	<i>3.89%</i>	<i>2.65%</i>
Datorii pe termen lung			
<i>Pondere în total active (%)</i>	<i>0.00%</i>	<i>0.00%</i>	<i>0.00%</i>
Total datorii	28,080	201,299	129,498
<i>Pondere în total active (%)</i>	<i>0.65%</i>	<i>3.89%</i>	<i>2.65%</i>
Provizioane			
Activ net	4,282,051	4,973,924	4,759,537
Venituri în avans			1,209,280
<i>Structura capitalurilor proprii</i>			
Capital subscris vărsat	5,000,000	7,000,000	7,000,000
Rezerve			
Rezerve din reevaluare			
Rezultatul reportat	-79,584	-717,949	-2,026,076
Profitul/Pierderea exercitiu financiar	-638,365	-1,308,127	-1,423,667
Repartizare Profit			

Total capitaluri proprii	4,282,051	4,973,924	3,550,257
---------------------------------	------------------	------------------	------------------

Avand in vedere ca societatea este inca in faza investitionala, indicatorii de rentabilitate si solvabilitate nu sunt relevanti.

Analiza riscului

Riscuri operaționale și de implementare

Pe lângă riscurile financiare deja prezentate, proiectul este expus unor riscuri specifice de implementare:

- **Dependența de grantul Fondului de Modernizare (80%):** proiectul presupune o intensitate ridicată a sprijinului nerambursabil. Orice întârziere în aprobarea sau virarea tranșelor de finanțare poate afecta calendarul de implementare și cash-flow-ul societății.
- **Risc tehnic și de infrastructură:** conectarea la Sistemul Energetic Național (SEN) și obținerea avizelor tehnice de racordare pot întârzia calendarul proiectului sau pot genera costuri suplimentare.
- **Risc de piață:** prețurile energiei pe piața PPA/CfD pot varia semnificativ, afectând rentabilitatea proiectului.
- **Risc de reglementare:** schimbările legislative în domeniul energiei regenerabile sau al ajutoarelor de stat pot influența cadrul general de desfășurare.

Riscul financiar

Existenta datoriilor adauga un risc suplimentar la riscul operational prezentat anterior, acesta fiind numit risc financiar. Riscul financiar reprezinta un risc suplimentar al nivelului rezultatului net si implicit al rentabilitatii capitalului propriu deriva din existenta unor obligatii financiare fixe ca urmare a utilizarii datoriilor.

Riscul financiar	2022	2023	2024
Rata de îndatorare a capitalului propriu	0%	0%	0%
Rata globală de îndatorare	1%	4%	3%

Descriere investitie

Investitia are ca scop dezvoltarea unei linii noi de activitate a societatii, respectiv productia de energie electrica din surse regenerabile, prin construirea unui parc fotovoltaic. Acesta contribuie la diversificarea economica a judetului, cresterea atractivitatii parcurilor industriale administrate si reducerea costurilor cu energia.

Resurse puse la dispozitie

- 3 loturi de teren in Recea, suprafata totala 143.498 mp, evaluate la 4.203.300 lei;
- teren extravilan in Targu Lapus, 150.000 mp, evaluat la 274.100 lei;
- aport in numerar: 1.500.000 lei.

Structura de finantare

- Valoare totala: 7.500.000 lei;
- Grant Fondul de Modernizare (80%): 6.000.000 lei;
- Aport propriu (20%): 1.500.000 lei.

Parametri tehnici principali

- Putere instalata DC: ~2,27 MWp
- Putere AC la punctul de livrare: 1,75–1,85 MWac;
- Productie anuala estimata: ~2.842 MWh;
- Tehnologie: panouri monocristaline bifaciale n-type TOPCon, eficienta 21–22,5%;
- Numar estimat de panouri: ~3.880;
- Statia 20/110 kV cu SCADA, coridor LEA si drumuri interne.

Necesitatea investitiei

Parcul fotovoltaic de la Recea raspunde contextului actual al pietei energiei, caracterizat prin volatilitate si tranzitia catre surse verzi. Proiectul va genera venituri constante (prin CfD/PPA), va asigura stabilitate energetica pentru rezidentii parcurilor industriale si va evita emisia a cca. 1.400–1.500 tone CO₂/an. Totodata, consolideaza pozitia societatii ca actor responsabil si inovator in domeniul energiei regenerabile.

Piata specifica

Realizarea obiectivului de investitie privind parcul fotovoltaic reprezinta o solutie pentru diversificarea economiei locale si regionale, prin orientarea catre surse de energie regenerabila, contribuind la reducerea emisiilor de CO₂ si la cresterea independentei energetice a judetului Maramures. Proiectul sprijina dezvoltarea durabila, genereaza locuri de munca directe si indirecte si creeaza premise pentru atragerea de noi investitori in zona.

Prin aceasta investitie se asigura utilizarea eficienta a terenurilor aflate in administrarea societatii si se valorifica potentialul resurselor naturale in scopuri energetice. Totodata, proiectul contribuie la obiectivele nationale si europene de crestere a ponderii energiei verzi in mixul energetic.

In vederea functionarii eficiente a parcului fotovoltaic este necesara asigurarea urmatoarei infrastructuri de baza:

- Retele de evacuare si racordare la sistemul energetic national (SEN);
- Drumuri de acces si infrastructura de transport intern in perimetrul investitiei;
- Sisteme de monitorizare si control al productiei de energie;

Posibilitatea de integrare in viitor cu solutii de stocare a energiei electrice (baterii) pentru cresterea flexibilitatii retelei.

Un avantaj major al acestei investitii este lipsa unor proiecte similare de anvergura in judetul Maramures, ceea ce ofera un potential de piata ridicat si un rol strategic al societatii Parcuri Industriale Maramures SA in domeniul productiei si distributiei de energie regenerabila. In viitor, societatea poate analiza oportunitatea de a deveni furnizor sau distribuitor de energie electrica pentru consumatorii locali, inclusiv pentru viitori ocupanti ai parcurilor industriale aflate in dezvoltare.

Pozitionarea societatii in sectorul sau de activitate, este redata in tabelul de mai jos.

Indicator	Parcuri Industriale Maramures SA	Medie top 3 companii	Medie sector	Medie ultimele 3 companii
Cifra de afaceri	460,000	404,892,849	1,558,672	5
Creante	1,233,081	48,790,629	839,233	1,041,177
Profit brut/pierdere	-1,423,667	86,565,035	394,916	-121,657
Total active	4,889,035	3,950,206,768	12,740,153	1,901,319
Total capitaluri	3,550,257	2,058,110,031	6,447,001	1,159,789
Total datorii	129,498	1,879,533,441	6,121,815	741,529

Indicator	Craiova Vest SRL	Golden Lynx Investments SRL	Romari & S.A.S. SRL	Parcuri Industriale Maramures SA
Cifra de afaceri	460,406	460,368	459,584	460,000
EBIT	212,178	104,254	-120,115	-1,468,805
Total datorii	4,954	97,014	1,169,320	129,498
Total active	3,851,569	3,140,939	6,039,698	4,889,035

Creante	73,770	267,754	326,552	1,233,081
Total capitaluri	3,533,531	3,043,925	4,870,378	3,550,257
Numar angajati	1	1	2	8
Status RECOM	Functione	Functione	Functione	Functione
Anul infiintarii	2014	2,022	1,999	2,021

B. Estimarea randamentului asteptat de un investitor privat prudent

O investitie este rentabila daca fluxurile pe care le genereaza sunt cel putin egale cu costul ei.

Rata interna de rentabilitate este rata de actualizare pentru care suma fluxurilor de trezorerie actualizate este egala cu cheltuiala initiala a proiectului de investitii. Altfel spus, ea este rata de actualizare pentru care valoarea actuala neta este egala cu zero.

Pentru estimarea randamentului asteptat de catre un investitor prudent, am ales utilizarea costului capitalului propriu. Modelul CAPM este cel mai des utilizat model de estimare a costului capitalului propriu, avand la baza o formula ce coreleaza rentabilitatea ceruta cu nivelul riscului asumat de investitor:

$$R_a (K_{cpr}) = R_f + ERP \times \beta_{adj} + CRP + \alpha$$

Unde:

R_f = rata de baza fara risc, care reflecta rentabilitatea oferita de investitiile in obligatiuni de stat.

ERP = prima de risc a pietei de capital, care reprezinta surplusul de puncte procentuale primit peste nivelul ratei fara risc si care remunereaza investitorii ce-si plaseaza capitalurile in portofoliul pietei de capital.

β adj = coeficientul β ajustat, cel mai utilizat indicator de cuantificare a riscului sistematic ce caracterizeaza o investitie in actiunile unei intreprinderi. Ajustarea trebuie sa reflecte riscul sistematic ce caracterizeaza companiile din acelasi sector de activitate.

α = riscul suplimentar al societatii, cuantificat la nivelul unei prime rezonabile de 3%, considerate rezonabile.

CRP = riscul de tara

Estimarea costului capitalului propriu (CAPM)

Modelul CAPM a fost utilizat pentru a determina rentabilitatea capitalului propriu necesar. CAPM a fost testat empiric si este larg acceptata in vederea estimarii costului capitalului propriu. In aplicarea CAPM, costul capitalului propriu comun este estimat ca rata de baza fara risc, plus o

prima de risc de piata de asteptat peste rata de baza fara risc, inmultita cu coeficientul devolatilitate "beta". Beta este definit ca o masura de risc care reflect sensibilitatea pretul de vanzare al unei actiuni la miscarile pietei de capital.

Tinand cont de toate aspectele prezentate mai sus, am estimat un cost aferent capitalurilor proprii la un nivel de cca. 7.59%.

Ra / Costul capitalului propriu (CAPM)	
Rf	3.5%
ERP	3.8%
β adj	0.54
CRP	2.00%
α	
$Ra (K_{epr}) = Rf + ERP \times \beta \text{ adj} + CRP + \alpha = 7.59\%$	

Rata de baza fara risc

Rata de baza fara risc reprezinta acea investitie care determina remunerarea capitalului investit in conditii de risc minim (dobanda actuala la obligatiunile guvernamentale pe termen lung – la data evaluarii). Pentru companii ce isi desfasoara activitatea in Europa se considera ca rata de baza fara risc reala, randamentul la scadenta a obligatiunilor de stat emise de state avand rating AAA si maturitate de cel putin 10 ani. Avand in vedere situatia economiei actuale, am considerat rata (<https://www.bnr.ro/Primary-Market-Operations-5677-Mobile.aspx>)

In concluzie, rata de baza fara risc luata in considerare este 3.5%.

Rf Rata de baza fara risc			
Nr. crt.	Denumire indicator macroeconomic	Valoare	Sursa
1.	Randamentul la scadenta normalizat al obligatiunilor de stat emise in Eurozone, cu maturitate la 10 ani	3.5%	BNR
2.	Rata de inflatie EURO	2.0%	ECB.EU
3.	Rata de inflatie LEI	5.7%	BNR

Prima de risc a pietei

In estimarea primei de risc pentru o economie avand rating AAA am utilizat in analiza noastra, o prima de risc a unei pieti mature la un nivel de 5,26%.

Prima de risc a Romaniei

Intrucat Romania nu reprezinta o economie avand rating AAA, este necesar cuantificarea unei prime de risc suplimentare, aferenta economiei in care societatea evaluata isi desfasoara activitatea. Am apelat, in estimarea acestei prime de risc la informatiile publicate pe site-ul <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/pc/implprem/> . Conform acestei surse de informatii prima de risc a Romaniei este 2,00%.

ERP Prima de risc a pietei			
Nr. crt.	Denumire indicator macroeconomic	Valoare	Sursa
1.	Prima de risc a pietei (ERP) pentru o piata matura estimata pentru iunie 2025	3.84%	Damodaran
2.	Riscul de tara al Romaniei (CRP) actualizat la iunie 2025	2.00%	Damodaran

Coeficientul β ajustat

Beta este rezultatul unei analize statistice a volatilitatii unei anumite actiuni relativ la media pietei. In general se considera ca beta reprezinta un bun indicator al perceptiei pietei cu privire la riscul relativ al unei anumite investitii.

In cazul de fata, aplicabilitatea modelului CAPM e dependenta de abilitatea de a identifica companii listate pe piata de capital ce prezinta caracteristici ale riscului similare cu subiectul, putand astfel determina o valoare sustenabila a coeficientului beta.

In estimarea coeficientului de volatilitate β aferent sectorului real estate operations & services am utilizat baza de date Damodaran - β unlevered – 0.55.

Rezultatul obtinut pentru coeficientul de volatilitate beta ajustat utilizat este 0.54

In estimarea coeficientului de volatilitate β aferent sectorului, s-a utilizat baza de date Damodaran (Septembrie 2025 update): beta unlevered fiind de 0,55.

Formula matematica ce a stat la baza acestei estimari este:

$$B_U = \frac{B_L}{[1 + (1 - T_c) \times (D/E)]}$$

Where:

B_L is the firm's beta with leverage.

T_c is the corporate tax rate.

D/E is the company's debt/equity ratio.

Nr. crt.	Denumire indicator macroeconomic	Valoare	Sursa
1.	Unlevered β (β_u)	0.55	Damodaran
2.	Debt / Equity market (Real Estate (Operations & Services)	117.00%	Damodaran
	Coefficientul β ajustat	0.54	

Cost capital imprumutat

Cost capital imprumutat		
Denumire indicator macroeconomic	Valoare	Sursa
Rd	6.5%	BNR
Impozit profit efectiv	16%	Legea 227/2015 privind Codul Fiscal
[Rd*(1-t)]	5.5%	

Estimare E/(D+E)

Estimare E/(D+E)			
Nr. crt.	Denumire indicator macroeconomic	Valoare	Sursa
	Debt / Equity market (D/E)	117.00%	
	Datorii / Capital permanent	0.0%	
	Capital propriu / Capital permanent	100.0%	

Costul capitalului propriu, asimilat cu rata de rentabilitate asteptata de catre un investitor privat, a fost estimat la nivelul a 7.59%, conform calculelor si surselor prezentate mai jos.

Costul mediu ponderat al capitalului (WACC)		
Costul capitalului propriu	CCp	7.6%
Costul capitalului împrumutat	CD	5.5%
Datorii / Capital permanent	D/(Cp+D)	0.0%
Capital propriu / Capital permanent	Cp/(Cp+D)	100.0%
Costul mediu ponderat al capitalului (WACC)		7.59%

C. Transpunerea si evaluarea financiara a scenariilor

Scenariul de baza – majorarea capitalului social

Destinatie aport – realizarea investitiei intr-un parc fotovoltaic pe terenurile puse la dispozitie de Consiliul Judetean Maramures, respectiv 3 loturi in Recea (suprafata totala 143.498 mp, valoare 4.203.300 lei) si terenul din Targu Lapus (150.000 mp, valoare 274.100 lei), precum si aportul in numerar in suma de 1.500.000 lei.

Valoarea totala a proiectului, conform structurii de finantare si documentatiei tehnice, este de 7.500.000 lei, din care 6.000.000 lei reprezinta grant nerambursabil prin Fondul de Modernizare.

Necesitatea imediata a realizarii acestei investitii este determinata de contextul actual al pietei energiei si de obiectivele strategice ale societatii, respectiv:

- diversificarea surselor de venit prin productia si valorificarea energiei electrice din surse regenerabile;
- reducerea costurilor cu energia pentru viitorii rezidenti ai parcurilor industriale;
- cresterea atractivitatii economice a zonei si consolidarea pozitiei Parcuri Industriale Maramures SA in domeniul tranzitiei verzi;
- asigurarea unui avantaj competitiv prin oferirea de tarife stabile si predictibile la energie.Venituri preconizate

Veniturile au fost preconizate pe o perioada de 9 ani plus anul terminal, pentru a asigura o perioada de timp medie relevanta pentru estimarea randamentului asteptat.

La baza previziunilor aferente anului 2025, 2026 si 2027, au stat bugetul de venituri si cheltuieli asumat de societate corelat si cu investita propusa.

Pentru urmatoorii ani, s-a estimat o crestere a veniturilor cu 5% reprezentata de rata medie anuala a inflatiei preconizata de Banca Nationala a Romaniei.

Cheltuieli preconizate

Pentru anul 2025, s-au avut in vedere cheltuielile angajate deja la data de 30 iunie, precum si cheltuielile asumate prin bugetul de venituri si cheltuieli aferent anului 2025 deja aprobat. Pentru anii 2026 si 2027, s-a estimat o crestere a cheltuielilor corelata cu realizarea veniturilor. Incepand cu anul 2027 s-a estimat o crestere anuala a cheltuielilor de 5%. In estimarea cheltuielilor am aplicat principiul prudente.

Fluxuri de numerar la dispozitia investitorilor

In estimarea fluxurilor de numerar, s-a tinut cont de necesarul de fond de rulment, estimat proportional cu cresterea veniturilor din exploatare. Totodata fluxurile din activitatea investitionala s-au estimat dupa cum urmeaza: in anul 1, la nivelul investitiei, in anii urmatiori 100% din nivelul cheltuielilor cu amortizare.

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

DETALII	U/M	Justificare	Ipozeze perioada explicită	Venit istoric bilant			Venit previzionat											
				An														
				-2 2022	-1 2023	0 2024	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	7 2031	8 2032	9 2033	10 2034		
<i>Venituri din exploatare</i>				Date contabile														
Cifra de afaceri	lei	conform bilanț	0.05	0	0	460,000	756,357	1,970,004	4,632,357	4,863,975	5,107,173	5,362,532	5,630,658	5,912,191	6,207,801	6,518,191		
Alte venituri	lei	conform bilanț	1%	0	0	230,000		542,000	542,000	542,000	542,000	541,280	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	
TOTAL Venituri din exploatare	lei			0	0	690,000	756,357	2,512,004	5,174,357	5,405,975	5,649,173	5,903,812	5,930,658	6,212,191	6,507,801	6,818,191		
% venituri crestere / descrestere (an curent vs an precedent)					0.0%		9.6%	232.1%	106.0%	4.5%	4.5%	4.5%	0.5%	4.7%	4.8%	4.8%		
Cheltuieli aferente proprietar	lei	conform bilanț		223,445	641,930	1,393,277												
Alte cheltuieli de exploatare	lei	conform bilanț		417,285	810,408	765,528												
TOTAL cheltuieli din exploatare	lei	conform bilanț	6%	640,730	1,452,338	2,158,805	1,976,647	2,033,332	3,521,413	4,242,916	4,412,633	4,589,138	4,772,704	4,963,612	5,162,156	5,368,643		
EBITDA total	lei	calcul		-640,730	-1,452,338	-1,468,805	-1,220,290	478,672	1,652,944	1,368,705	1,236,540	1,314,674	1,157,955	1,248,580	1,345,645	1,449,548		
Marja EBITDA (%Venituri totale)				-3203649900%	-7261689900%	-213%	-161%	19%	32%	25%	22%	22%	20%	20%	21%	21%		
Amortizare	lei	conform bilanță		0	0	0	96,419	489,315	484,234	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	
EBIT	lei	calcul		-640,730	-1,452,338	-1,468,805	-1,316,709	-10,643	1,168,710	993,705	861,540	939,674	782,955	873,580	970,645	1,074,548		
Dobanzi																		
Impozit pe profit / venit	lei	16% / 1%	1%	0	0	0	-210,673	-1,703	186,994	158,993	137,846	150,348	125,273	139,773	155,303	171,928		
EBIT după impozitare/Profit net	lei	calcul		-640,730	-1,452,338	-1,468,805	-1,106,036	-8,940	981,716	834,712	723,694	789,326	657,682	733,807	815,342	902,621		
Variatie Capital de lucru	lei	calcul		0	-1,388,270	-1,229,037	80,347	84,365	88,583	93,012	97,663	102,546	107,673	113,057	118,710	124,645		
Fluxuri din activitatea de exploatare	lei			-640,730	-64,068	-239,768	-1,186,383	-93,305	893,133	741,700	626,031	686,780	550,009	620,750	696,632	777,976		
Fluxuri din finantare	lei						5,977,400											
Amortizare	lei			0	0	0	96,419	489,315	484,234	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	
Prelevari pentru reparatii capitale	lei			0	0	0	0	-489,315	-484,234	-375,000	-375,000	-375,000	-375,000	-375,000	-375,000	-375,000		
Fluxuri din activitatea investitionala	lei			0	0	0	-5,880,981	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxuri financiare anuale la dispozitia investitorilor	lei	calcul		-640,730	-64,068	-239,768	-1,089,964	-93,305	893,133	741,700	626,031	686,780	550,009	620,750	696,632	777,976		
Rata de actualizare (CAPM)	%	estimare	7.59%															
Rata crestere perpetuitate	%	estimare	5.00%															

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediul: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

Rată de capitalizare	%	estimare	2.59%													
Coefficient de actualizare		calcul					0.929	0.864	0.803	0.746	0.694	0.645	0.599	0.557	0.518	0.481
Valoarea terminală	LEI															
Flux actualizat de numerar (FNNI)	LEI	calcul					-1,013,058	-80,603	717,106	553,500	434,217	442,743	329,553	345,696	360,582	374,273
Valoarea actualizată FNNI	LEI	calcul					2,464,009									

				Venit istoric bilant			Venit previzionat									
				An												
				-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortizare	lei	conform balanță		0	0	0	96,419	489,315	484,234	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000
Necesar Fond de Rulment	LEI	estimare	5%	4,224,253	2,835,983	1,606,946	1,687,293	1,771,658	1,860,241	1,953,253	2,050,916	2,153,461	2,261,134	2,374,191	2,492,901	2,617,546
Variație Fond de Rulment	LEI	calcul			-1,388,270	-1,229,037	80,347	84,365	88,583	93,012	97,663	102,546	107,673	113,057	118,710	124,645

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

Scenariul alternativ – fara majorarea capitalului social

Ipoteza scenariului alternativ presupune efectuarea investitiei din surse externe, respectiv contractarea unui credit bancar, si totodata intarzierea efectuarii lucrarilor cauzate indisponibilitatilor financiare.

Venituri preconizate

Avand in vedere ca in urma investitiei, capacitatea de productie ramane constanta, veniturile estimate au ramas la acelasi nivel cu estimarile realizate in scenariul de baza.

Cheltuieli preconizate

In estimarea cheltuielilor, s-a tinut cont in scenariul alternativ de costurile financiare generate de costul creditului, estimat la rata a dobanzii de ROBOR +3.5%, respectiv 12%, in conditiile actuale din piata. Simularea graficului de rambursare este anexa la prezentul raport.

Fluxuri de numerar la dispozitia investitorilor

In estimarea fluxurilor de numerar, suplimentar fata de scenariul de baza s-a tinut cont de sumele necesare rambursarii ratelor de credit, sume care influenteaza fluxurile din activitatea de finantare.

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

DETALII	U/M	Justificare	Ipoteze perioada explicită	Venit istoric bilanț				Venit previzionat									
				An													
				-2 2022	-1 2023	0 2024	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	7 2031	8 2032	9 2033	10 2034	
<i>Venituri din exploatare</i>				Date contabile													
Cifra de afaceri	lei	conform bilanț	0.05	0	0	460,000	756,357	1,970,004	4,632,357	4,863,975	5,107,173	5,362,532	5,630,658	5,912,191	6,207,801	6,518,191	
Alte venituri	lei	conform bilanț	1%	0	0	230,000		542,000	542,000	542,000	542,000	541,280	300,000	300,000	300,000	300,000	
TOTAL Venituri din exploatare	lei			0	0	690,000	756,357	2,512,004	5,174,357	5,405,975	5,649,173	5,903,812	5,930,658	6,212,191	6,507,801	6,818,191	
% venituri crestere / descrestere (an curent vs an precedent)					0.0%		9.6%	232.1%	106.0%	4.5%	4.5%	4.5%	0.5%	4.7%	4.8%	4.8%	
Cheltuieli aferente proprietar	lei	conform bilanț		223,445	641,930	1,393,277											
Alte cheltuieli de exploatare	lei	conform bilanț		417,285	810,408	765,528											
TOTAL cheltuieli din exploatare	lei	conform bilanț	6%	640,730	1,452,338	2,158,805	1,976,647	2,033,332	3,521,413	4,242,916	4,412,633	4,589,138	4,772,704	4,963,612	5,162,156	5,368,643	
EBITDA total	lei	calcul		-640,730	-1,452,338	-1,468,805	-1,220,290	478,672	1,652,944	1,368,705	1,236,540	1,314,674	1,157,955	1,248,580	1,345,645	1,449,548	
Marja EBITDA (%Venituri totale)				-3203649900%	-7261689900%	-213%	-161%	19%	32%	25%	22%	22%	20%	20%	21%	21%	
Amortizare	lei	conform balanță		0	0	0	96,419	489,315	484,234	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	
EBIT	lei	calcul		-640,730	-1,452,338	-1,468,805	-1,316,709	-10,643	1,168,710	993,705	861,540	939,674	782,955	873,580	970,645	1,074,548	
Dobanzi							59,774	690,168	609,363	528,557	449,043	366,946	286,140	205,335	124,935	36,329	
Impozit pe profit / venit	lei	16% / 1%	1%	0	0	0	-220,237	-112,130	89,496	74,424	66,000	91,636	79,490	106,919	135,314	166,115	
EBIT după impozitare/Profit net	lei	calcul		-640,730	-1,452,338	-1,468,805	-1,156,246	-588,682	469,852	390,724	346,498	481,091	417,324	561,326	710,396	872,104	
Variatie Capital de lucru	lei	calcul		0	-1,388,270	-1,229,037	80,347	84,365	88,583	93,012	97,663	102,546	107,673	113,057	118,710	124,645	
Fluxuri din activitatea de exploatare	lei			-640,730	-64,068	-239,768	-1,236,593	-673,046	381,269	297,712	248,835	378,546	309,651	448,269	591,687	747,459	
Fluxuri din finantare	lei						5,977,400	-664,155	-664,155	-664,155	-664,155	-664,155	-664,155	-664,155	-664,155	-664,155	
Amortizare	lei			0	0	0	96,419	489,315	484,234	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	
Prelevari pentru reparatii capitale	lei			0	0	0	0	-489,315	-484,234	-375,000	-375,000	-375,000	-375,000	-375,000	-375,000	-375,000	
Fluxuri din activitatea investitionala	lei			0	0	0	-5,880,981	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fluxuri financiare anuale la dispozitia investitorilor	lei	calcul		-640,730	-64,068	-239,768	-1,140,174	-1,337,201	-282,886	-366,443	-415,320	-285,609	-354,504	-215,886	-72,468	83,304	
Rata de actualizare (CAPM)	%	estimare	16.60%														
Rata crestere perpetuitate	%	estimare	5.00%														

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

Rată de capitalizare	%	estimare	11.60%													
Coeficient de actualizare		calcul					0.858	0.736	0.631	0.541	0.464	0.398	0.341	0.293	0.251	0.215
Valoarea terminală	LEI															
Flux actualizat de numerar (FNNI)	LEI	calcul					-977,851	-983,557	-178,450	-198,249	-192,704	-113,653	-120,985	-63,188	-18,191	17,934
Valoarea actualizată FNNI	LEI	calcul					-2,828,895									

				Venit istoric bilant			Venit previzionat									
				An												
				-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Amortizare	lei	conform bilanță		0	0	0	96,419	489,315	484,234	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000	375,000
Necesar Fond de Rulment	LEI	estimare	5%	4,224,253	2,835,983	1,606,946	1,687,293	1,771,658	1,860,241	1,953,253	2,050,916	2,153,461	2,261,134	2,374,191	2,492,901	2,617,546
Variație Fond de Rulment	LEI	calcul			-1,388,270	-1,229,037	80,347	84,365	88,583	93,012	97,663	102,546	107,673	113,057	118,710	124,645

Analiza beneficiilor incrementale si a randamentului aferent majorarii capitalului social

Fluxul de numerar incremental este fluxul de numerar realizat dupa acceptarea unui nou proiect sau luarea unei decizii de capital. Cu alte cuvinte, este practic cresterea rezultata a fluxului de numerar din operatiuni datorita acceptarii de noi investitii de capital sau a unui proiect. In cazul de fata fluxurile incrementale au fost calculate ca diferenta intre fluxurile de numerar la dispozitia investitorilor estimate in cele doua scenarii.

Valoarea actualizata a fluxurilor de numerar (VAN) incrementala calculata este pozitiva. In calculul valorii actualizate a fluxurilor de numerar, coeficientul de actualizare a fost estimat la 7.61%.

Rata de actualizare este o rata a rentabilitatii utilizata pentru a converti o suma de bani viitoare sau un flux de numerar viitor, intr-o valoare actualizata, prezenta.

Avand in vedere faptul ca rata de actualizare sau altfel spus, costul capitalului investit nu este observabil direct, au fost elaborate modele variate, prezumtii si aproximari care sa conduca la valoarea corespunzatoare. Astfel calea cea mai consacrata utilizata in prezent este WACC (Weighted Average Cost of Capital), ce considera Cost of Equity, estimat prin modelul CAPM (Capital Assets Pricing Model) coroborat cu Cost of Debt, respectiv raportului mediu regasit in piata pentru indicatorul Debt/Equity.

Atunci cand se aplica abordarea prin venit, fluxurile de numerar preconizate a fi generate de un activ sau o afacere, sunt actualizate la valoarea echivalenta lor actuala, folosind o rata de rentabilitate care sa reflecte riscul relativ al investitiei, precum si valoarea in timp a banilor. Aceasta rata are la baza ratele individuale de rentabilitate a capitalului investit (capitaluri proprii si datorii purtatoare de dobanda) si format din nivelurile individuale de rentabilitate pentru fiecare activ. Aceasta rata, cunoscuta sub numele de costul mediu ponderat al capitalului ("WACC"), se calculeaza prin ponderarea costului datoriilor purtatoare de dobanda si cel al capitalului propriu, proportional cu ponderea estimata a acestora intr-o structura estimata a capitalului.

Din analiza diagnostic a entitatii evaluate se observa ca majoritatea veniturilor respectiv a cheltuielilor sunt realizate in lei, drept urmare atat previziunile financiare cat si rata de actualizare au fost construite in lei nominali.

Costul mediu ponderat al capitalului (WACC)		
Costul capitalului propriu	CCp	7.6%
Costul capitalului imprumutat	CD	5.5%
Datorii / Capital permanent	$D/(Cp+D)$	0.0%
Capital propriu / Capital permanent	$Cp/(Cp+D)$	100.0%
Costul mediu ponderat al capitalului (WACC)		7.59%

Rata interna de rentabilitate rezultata in ipoteza majorarii de capital social a fost de 7.61% la nivelul fluxurilor incrementale la dispozitia investitorilor.

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

DETALII	U/M	Aport la capitalul social	An									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Fluxuri financiare anuale la dispozitia investitorilor varianta cu majorarea capitalului social	lei		-1,089,964	-93,305	893,133	741,700	626,031	686,780	550,009	620,750	696,632	777,976
Fluxuri financiare anuale la dispozitia investitorilor in scenariul alternativ	lei		-1,140,174	-1,337,201	-282,886	-366,443	-415,320	-285,609	-354,504	-215,886	-72,468	83,304
Fluxuri incrementale		-5,977,400	50,210	1,243,896	1,176,020	1,108,143	1,041,351	972,390	904,513	836,636	769,100	694,672
Coeficient de actualizare	7.59%											
Factor de actualizare		1	0.93	0.86	0.80	0.75	0.69	0.64	0.60	0.56	0.52	0.48
Valoare actualizata a fluxurilor de numerar incrementale			46,668	1,074,584	944,276	827,005	722,333	626,915	542,015	465,974	398,140	334,242
		RIR	7.61%									
		VAN	5,982,152.05									

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

Capitolul III

Rezultatele TIPP pentru aportul CJMM de 5.977.400 lei

In conformitate cu metodologia de lucru prezentata anterior, in acest capitol vom proceda la o prezentare sistematica a fiecarui criteriu din cele 4 (patru) si aplicarea testului de evaluare a interesului de investitor privat.

Prin raportare la legislatia in vigoare cu referire la ajutorul de stat, vom parcurge fiecare criteriu in parte pe cazul concret al SC Parcuri Industriale Maramures SA.

Criteriul a) Transfer de resurse de stat

Cazul SC Parcuri Industriale Maramures SA: In prezentul caz, constatam ca aportul in bani si natura in suma de 5.977.400 lei se face din Bugetul Consiliului Judetean Maramures si are in vedere un transfer financiar sub forma de lichiditati pentru realizarea unor investitii.

Constatam ca aportul in bani in suma de 1.500.000 lei se face din Bugetul Consiliului Judetean Maramures.

Evaluare criteriu: DA, criteriul cu referire la faptul ca aportul in bani la capitalul social al SC Parcuri Industriale Maramures SA, reprezinta o resursa de stat, si anume din bugetul CJMM, este indeplinit.

Criteriul b) Avantajul economic

Din perspectiva avantajului economic, intereseaza in mod direct daca **efectul masurii de majorare a capitalului social prin aportul de 5.977.400 lei are un beneficiu asupra intreprinderii.**

In acest context, conform metodologiei de lucru, in capitolul II s-a procedat la transpunerea si evaluarea financiara a doua scenarii, si anume:

Scenariul de baza: Scenariul majorarii capitalului social cu aportul in bani a CJMM si realizarea investitiilor din acest aport in bani.

Scenariul alternativ: Scenariul nemajorarii capitalului social si realizarea investitiilor din surse externe.

Costul capitalului propriu, asimilat cu rata de rentabilitate asteptata de catre un investitor privat, a fost estimat la nivelul a 7.59%, conform calculelor prezentate in capitolul II.

Rata interna de rentabilitate rezultata in ipoteza majorarii de capital social a fost de 7.61% la nivelul fluxurilor incrementale la dispozitia investitorilor.

Rezultatul testului Investitorului Privat Prudent in baza metodologiei aplicate, a ipotezelor si informatiilor prezentate in raport, releva faptul ca in situatia majorarii capitalului social s-ar obtine o rata de rentabilitate superioara comparativ cu rata de rentabilitate asteptata de catre

un investitor privat prudent. Valoarea actualizata neta a aportului rezultata in baza fluxurilor de numerar a fost de asemenea pozitiva.

In aceste conditii, consideram ca randamentul propus al capitalului angajat de catre Consiliul Judetean Maramures, precum si rentabilitatea investitiei, sunt rezonabile, eliminand astfel prezumtia de ajutor de stat acordat de Consiliul Judetean Maramures societatii Parcuri Industriale Maramures SA.

Evaluare criteriu: NU, criteriul cu referire la faptul ca aportul in bani la capitalul social al SC Parcuri Industriale Maramures SA care reprezinta o resursa de stat, prin beneficiile generate in conditii normale de piata nu constituie ajutor de stat.

Criteriul c) Selectivitatea

In esenta la acest criteriu trebuie sa evalueze daca masura participarii la capitalul social al SC Parcuri Industriale Maramures SA se adreseaza in mod selectiv unei entitati (in cazul nostru unei intreprinderi) din mediul economic.

Cazul PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA: In prezentul caz constatam ca aportul in suma de 5.977.400 lei care se face din Bugetul Consiliului Judetean Maramures are in vedere un transfer financiar sub forma de lichiditati pentru realizarea unor investitii care se desfasoara in conditii normale de piata si care se adreseaza in mod selectiv doar SC PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA.

Constatam ca masura care se refera la aportul in bani in suma de 1.500.000 lei la capitalul social al SC PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA are un evident caracter selectiv, deoarece se refera doar la o singura societate, la al carui capital social CJMM participa in calitate de asociat.

Evaluare criteriu: DA, criteriul cu referire la selectivitate care reprezinta aportul in bani la capitalul social al SC Parcuri Industriale Maramures SA care constituie o resursa de stat, care nu genereaza un avantaj SC Parcuri Industriale Maramures SA, este indeplinit, in sensul ca acesta se refera doar la o singura companie dintr-un domeniu.

Criteriul d) Efecte asupra comertului si concurentei

In esenta sa acest criteriu trebuie sa evalueze daca masura participarii la capitalul social al **SC Parcuri Industriale Maramures SA** va afecta schimburile comerciale dintre statele membre si denaturarea sau amenintarea cu denaturarea concurentei din domeniu.

Cazul PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SRL: In acest caz, discutam de o suma de 5.977.400 lei adusa ca aport in lei si natura la capitalul social al SC PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA de catre Consiliul Judetean Maramures.

Evaluare criteriu: NU, criteriul cu referire la faptul daca aportul in bani si natura in suma de 5.977.400 lei la capitalul social al SC Parcuri Industriale Maramures SA nu induce un anumit efect in piata si in concurenta nu este indeplinit.

Recomandarea in urma evaluarii masurii

In ceea ce priveste masura participarii Consiliului Judetean Maramures cu suma de 5.977.400 lei reprezentand aportul in lei la capitalul social al **SC Parcuri Industriale Maramures SA**, dupa evaluarea individuala a fiecarui criteriu din cele 4(patru) incluse in legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, am constatat ca:

- 1) **Este indeplinit** criteriul cu referire la faptul daca **aportul in bani si natura in suma de 5.977.400 lei reprezinta o resursa de stat**, motivat de faptul ca banii provin din bugetul Consiliului Judetean Maramures;
- 2) **Nu este indeplinit** criteriul cu referire la **avantajul economic** adus **SC Parcuri Industriale Maramures SA**, in conformitate cu jurisprudenta UE, motivat de faptul ca in urma aplicarii testului investitorului privat (prin care s-a testat ipoteza de lucru „*CJMM prin aportul la capitalul social al SC Parcuri Industriale Maramures SA, are acelasi interes (comportament) ca un investitor privat prudent*”) s-a constatat ca investitia CJMM de 5.977.400 lei in capitalul social al **SC Parcuri Industriale Maramures SA** se va face in conditii normale de piata la un randament asteptat si acceptat de orice investitor privat prudent;
- 3) **Este indeplinit** criteriul cu referire la **selectivitatea masurii** in sensul ca aceasta se adreseaza selectiv doar **SC Parcuri Industriale Maramures SA**;
- 4) **Nu este indeplinit** criteriul cu referire la **efectul in piata (comert si concurenta)** in sensul ca masura nu contribuie semnificativ la intarirea pozitiei pe piata a **SC Parcuri Industriale Maramures SA**.

In concluzie, **motivat de faptul ca doua din criteriile**, si anume cele cu referire la avantajul economic si efectul in piata, **nu sunt indeplinite, ceea ce conduce la neindeplinirea cumulativa a celor 4 (patru)** criteriile din legislatia in domeniu, in urma aplicarii Testului Investitorului Privat Prudent, constatam ca nu se poate considera ca **masura de participare a CJMM cu suma de 5.977.400 lei ca aport la capitalul social al SC Parcuri Industriale Maramures SA** este un ajutor de stat.

In aceste conditii prezentul studiu/raport recomanda in mod explicit luarea acestei decizii de aplicare a masurii.

S.C. HR PLUS S.R.L.

C.U.I 43852014

J24/426/2021

Sediu: Mun. Baia Mare, Bd. Traian Nr.19, Spatiu Comercial 2, Etaj P+1E

Documentatie existenta

Nr. inregistrare: 420/24.09.2025

Către:

HR Plus SRL

În atenția doamnei administrator Anca Petrescu

Ref.: Contract nr. 18629/14.08.2025 – Servicii de consultanță privind efectuarea testului investitorului privat prudent, încheiat cu Județul Maramureș,

În urma solicitării dumneavoastră privind transmiterea documentelor necesare întocmirii Testului Investitorului Privat Prudent (TIPP), aferent majorării capitalului social al Parcuri Industriale Maramureș S.A., vă comunicăm următoarele:

În completarea documentelor deja transmise, precizăm că majorarea capitalului social urmează să se realizeze cu suma totală de 5.977.400lei, structurată astfel:

1. Aport în numerar

- o Sumă: 1.500.000 lei

2. Aport în natură – bunuri imobile, după cum urmează:

- o **Teren 1** – CF nr. **156368**, UAT Recea, suprafață **80.138 mp**
- o **Teren 2** – CF nr. **256367**, UAT Recea, suprafață **60.000 mp**
- o **Teren 3** – CF nr. **356366**, UAT Recea, suprafață **3.360 mp**
Suprafață totală imobile UAT Recea: **143.498 mp**, valoare totală: **4.203.300 lei**
- o **Teren 4** – CF nr. **58165**, UAT Târgu Lăpuș, suprafață **150.000 mp**, valoare conform evaluării: **274.100 lei**

Vă asigurăm de întreaga noastră disponibilitate de a sprijini acest demers și de a pune la dispoziție orice alte informații sau documente suplimentare necesare pentru realizarea serviciilor contractate.

Cu deosebită considerație,

Director General

Parcuri Industriale Maramureș S.A.

Zoițaș Radu-Mircea



**BUGETUL DE VENITURI SI CHELTUIELI
 REALIZAT 2024 / PROPUNERI 2025 - 2026**

MII LEI

NR.	INDICATORI	Nr RD	Realizat 2024	Propuneri 2025	%	Estimări 2026	Estimări 2027	%		
					6=5/4%			9=7/5	10=8/7	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	VENITURI TOTALE (RD1=RD.2+RD.5)	1	735	24	3%	1,274	3,900	5308%	306%	
1	Venituri totale din exploatare, din care:	2	690	24	3%	1,032	3,900	4300%	378%	
a	Subventii, cf prevederilor legale in vigoare	3	230		0%	242	242			
b	Transferuri, cf prevederilor legale in vigoare	4								
2	Venituri financiare	5	45		0%					
II	CHELTUIELI TOTALE (rd.6=rd.7+...+rd.19)	6	2,159	1,847	86%	2,322	3,805	126%	164%	
1	Cheltuieli de exploatare, (rd. 7= rd.8 +rd.9+rd.10+rd.18) din care:	7	2,158	1,846	86%	2,317	3,800	126%	164%	
a	Cheltuieli cu bunuri si servicii	8	827	292	35%	420	950	144%	226%	
b	Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	9	4	5	115%	10	12	200%	120%	
c	Cheltuieli cu personalul, (rd.10=rd.11+14+16+17) din care:	10	1,250	1,474	118%	1,559	2,497	106%	160%	
	C0 – cheltuieli de natura salariala (rd.11=rd.12+rd.13)	11	913	1,104	121%	1,174	2,100	106%	179%	
	C1 - cheltuieli cu salariile	12	913	1,104	121%	1,174	2,100	106%	179%	
	C2 - bonusuri	13	0	0						
	C3 - alte cheltuieli cu personalul, din care:	14	0	0						
	cheltuieli cu plati compensatorii aferente disponibilizarilor de personal	15	0	0						
	C4 – cheltuieli aferente contractului mandat si altor organe de cond	16	309	338	109%	350	350	104%	100%	
	C5 – cheltuieli cu contributiile datorate de angajator	17	28	32	114%	35	47	109%	134%	
d	Alte cheltuieli de exploatare(65+6811+691)	18	77	75	98%	328	341	437%	104%	
2	Cheltuieli financiare	19	1	1	100%	5	5	500%	100%	
III	REZULTATUL BRUT (profit/pierdere) rd 20= rd.1 – rd.6+rd.21	20	-1,424	-1,823	128%	-1,048	95	57%	-9%	
IV	IMPOZIT PE PROFIT CURENT	21								
	IMPOZIT PE PROFIT AMANAT	22	0							

NR.	INDICATORI	Nr RD	Realizat 2024	Propuneri 2025	%	Estimări 2026	Estimări 2027	%		
					6=5/4%			9=7/5	10=8/7	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	VENITURI DIN IMPOZITUL PE PROFIT AMANAT	23	0							
	IMPOZITUL SPECIFIC UNOR ACTIVITATI	24	0							
	ALTE IMPOZITE NEPREZENTATE LA ELEM DE MAI SUS	25	0							
V	PROFITUL / PIERDEREA NETA A PERIOADEI DE RAPORTARE (rd. 26= rd.20-rd.21-rd.22+rd.23-rd.24-rd.25)	26	-1,423	-1,823	128%	-1,048	95	57%	-9%	
1	Rezerve legale (rd.20*5%)	27	0							
2	Alte rezerve repr. facilitati fiscale prev. de lege	28	0							
3	Acoperirea pierderilor contabile din anii precedenti	29	0							
4	Constituirea surselor proprii de finantare pentru proiectele cofinantate din imprumuturi externe, precum si pentru constituirea surselor necesare rambursarii ratelor de capital, platii dobanzilor, comisioanelor si altor costuri aferente acestor imprumuturi	30	0							
5	Alte repartizari prevazute de lege	31	0							
6	Profitul contabil ramas dupa deducerea sumelor de la rd. 27,28,29,30,31 (rd.32=rd26-(rd27 la rd31)>0	32	0							
7	Participarea salariatilor la profit in limita a 10% din profitul net, dar nu mai mult de nivelul unui salariu de baza lunar realizat la nivelul operatorului economic in exercitiul financiar de referinta	33	0							
8	Minimum 50% varsaminte la bugetul de stat sau local in cazul regiilor autonome, ori dividende convenite acționarilor, în cazul soc/companiilor naționale și societăților cu capital integral sau majoritar de stat, din care:	34	0							
	a) dividende convenite bugetului de stat sau local	35	0							
	b) dividende convenite bugetului local	36	0							
	c) dividende convenite altor actionari	37	0							
9	Profitul nerepartizat pe destinațiile prevazute la rd.23 – rd. 34 se repartizează la alte rezerve si constituie sursă proprie de finanțare	38	0							
VI	VENITURI DIN FONDURI EUROPENE	39	230	0	0%	242	242			
VII	CHELTUIELI ELIGIBILE DIN FONDURI EUROPENE, din care	40	884	600	68%			0%		
a	cheltuieli materiale	41	0							
b	cheltuieli cu salariile	42	0							

NR.	INDICATORI	Nr RD	Realizat 2024	Propuneri 2025	%	Estimări 2026	Estimări 2027	%		
					6=5/4%			9=7/5	10=8/7	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
c	cheltuieli privind prestarile de servicii	43	884	600	68%				0%	
d	cheltuieli cu reclama si publicitate	44	0							
e	alte cheltuieli	45	0							
VIII	SURSE DE FINANȚARE A INVESTIȚIILOR, din care	46	230	741	322%	0	0	0%	#DIV/0!	
1	Alocații de la buget din care	47	0	741				0%		
	alocatii buget af platii angajamentelor din anii anteriori	48	0							
	rambursare PRNV	48a	230		0%					
IX	CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚII	49	884	741	84%			0%	#DIV/0!	
X	DATE DE FUNDAMENTARE									
1	Nr. de personal prognozat la finele anului	50	8	8	100%	8	14	100%	175%	
2	Nr. mediu de salariați total	51	8	8	100%	8	14	100%	175%	
3	Câștigul mediu lunar pe salariat (lei/pers) determinat pe baza cheltuielilor de natura salariala (r12/r50/12*1000)	52	6,397	11,500	180%	12,229	12,500	106%	102%	
4	Caștigul mediu lunar pe salariat (lei/pers) determinat pe baza cheltuielilor de natura salariala recalculat cf legii anuale a bug.de stat	53	6,397	11,500	180%	12,229	12,500	106%	102%	
5	Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu (mii lei/pers.) (RD2/RD51)	54	86	3	3%	129	279	4300%	216%	
6	Productivitatea muncii în unități fizice pe total personal mediu rcalculata cf Legii anuale a Bugetului de stat	55								
7	Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu (cantitate produse finite/persoana)	56								
8	Cheltuieli totale la 1000 lei venituri totale rd.57=(rd.6/rd.1)x1000	57	1,110	76,958	6933%	1,823	976	2%	54%	
9	Plăți restante	58		0						
10	Creanțe restante	59		0						

	INDICATORI	NR RD	Realizat 2023	Prevederi an 2024			Propuneri 2025				%	%
				Conform HG	Conform CA	Realizat	trim. I	trim.II	trim. III	an		
1	2	3	3a	4	4a	5	6a	6b	6c	6	7=6/5	8=5/3a
	j) alte cheltuieli din ct.628	77	334		250	435	23	47	70	93	21%	130%
B)	<i>Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate (rd.79+80+81+82+83+84) din care:</i>	78	7		10	4	1	3	4	5	115%	62%
	a) chelt.cu taxa pt. activ. de exploatare a resurselor min.	79										
	b) chelt.cu redeventa pt.conces. bunuri publice, res.min	80										
	c) chelt.cu taxa de licența	81										
	d) chelt.cu taxa de autorizare	82										
	e) chelt.cu taxa de mediu	83										
	f) chelt.cu alte taxe și impozite	84	7		10	4	1	3	4	5	115%	62%
C)	<i>Cheltuieli cu personalul (rd.86+99+103+112)</i>	85	579		1,300	1,250	369	737	1,106	1,474	118%	216%
	C0 Cheltuieli de natura salariala (rd. 87+91)	86	369		543	913	276	552	828	1,104	121%	247%
	C1 Cheltuieli cu salariile (rd.88+89+90) din care:	87	369		543	913	276	552	828	1,104	121%	247%
	a) salarii de bază	88	369		543	913	276	552	828	1,104	121%	247%
	b) sporuri, prime, alte bonificații af. salariului de baza (CCM)	89										
	c) alte bonificații (cf. CCM)	90										
	C2 – Bonusuri (rd.92+95+96+97+98) din care:	91	0		0	0	0	0	0	0		
	a) chelt. sociale prev.la art.25 din Legea 227/2015, din care	92										
	- tichete de creșa cf. Legii 193/2006, cu modif.ult.	93										
	- tichete cadou pt.chelt.sociale cf.Legii 193/2006	94										
	b) tichete de masă	95										
	c) vouchere de vacanță	96										
	d) ch.priv.part. salariatilor la profit obtinut in anul prec	97										
	e) alte cheltuieli conform CCM	98										
	C3 – Alte chelt.cu personalul (rd.100+101+102) din care	99	0		0	0	0	0	0	0		
	a) ch.cu plati compensatorii af.disponib.personal	100										
	b) ch.cu drepturi salariale cuv.in bvaza hot.judecat.	101										
	c) ch.de natura salariala af.restructurarii,privatizării administrator special,alte comisii si comitete	102										
	C4 – Chelt.aferente contractului de mandat, și a altor organe de conducere și control, comisii și comitete organe de conducere și control, comisii și comitete (rd. 104+107+110+111) din care	103	197		195	309	85	169	254	338	109%	157%
	a) pentru directori/directorat	104	153		159	247	69	138	207	276	112%	161%
	- componenta fixa	105	153		159	247	69	138	207	276	112%	161%

CONSILIUL JUDETEAN MARAMURES
PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA
BAIA MARE, STRADA GHEORGHE SINCAI NR.46 CAMERA 6
CUI 44227545

Anexa 3
la Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr

GRADUL DE REALIZARE A VENITURILOR PROPRII
2023-2024

-mii lei

Nr.	INDICATORI	Prevederi 2023		%	Prevederi 2024		%
		aprobat	realizat		4=3/2	aprobat	
1	1	2	3	4	5	6	7
I	VENITURI TOTALE (rd.1+2+3)	145	145	1	2,605	735	28%
1	Venituri din exploatare				2,550	690	27%
2	Venituri financiare	145	145	1	55	45	82%
3	Venituri extraordinare	0	0	0	0	0	0%

BVC ANEXA 4

CONSILIUL JUDETEAN MARAMURES
PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA
BAIA MARE, STRADA GHEORGHE SINCAI NR.46 CAMERA 6
CUI 44227545

Anexa 4

PROGRAMUL DE INVESTIȚII, DOTĂRI ȘI SURSELE DE FINANȚARE
2025

-mii lei

NR. CRT.	INDICATORI	DATA FINALIZARII INVESTITIEI	2024		VALOARE		
			APROBAT	REALIZAT	2025	2026	2027
1	2	3	4	5	6	7	8
I	SURSE DE FINANȚARE A INVESTITIILOR, din care:		2,100	230	741		
1	Surse proprii din care:						
	a) amortizare						
	b) profit						
2	Alocatii de la buget, din care:		600	600	741		
	Alte fonduri (buget stat/locat/scheme ajutor etc)		600	600	741		
3	Credite bancare, din care				0		
	a) interne						
	b) externe						
4	Alte surse, din care:		1,500	230	0		
	- 100 % finantare nerambursabila UE		1,500	230			
II	CHELTUIELI PENTRU INVESTITII, din care		2,100	965	741	0	0
1	Investitii în curs, din care		2,100	965	741	0	0
	a) pentru bunurile proprietate privata a op.economic		0		0	0	0
	- (denumire obiectiv)						
	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unitatii administrativ teritoriale		2,100	965	741	0	0
1	PUZ Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Somcuta Mare	30/06/2024	179	179	0		
2	PUZ Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Farcasa	30/06/2024	270	270	0		
3	PUZ Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Targu Lapus	30/06/2024	7	7	0		
4	PUZ Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Giulesti	31/05/2025	140	120	20		
5	SF Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Giulesti	31/05/2025	160	30	130		
6	PUZ Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Bogdan Voda	31/05/2025	140	30	110		
7	SF Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Bogdan Voda	31/05/2025	230	100	130		
8	Servicii Consultanta Achizitii publice proiect parc specializare inteligenta Giulesti	31/12/2024	60	0	0		

BVC ANEXA 4

9	Servicii Consultanta Achizitii publice proiect parc specializare inteligenta Bogdan Voda	31/12/2024	60	0	0		
10	Servicii Consultanta Achizitii publice proiect parc specializare inteligenta Baia Sprie	31/05/2024	60	60	0		
11	Servicii Consultanta Achizitii publice proiect parc specializare inteligenta Somcuta Mare	31/08/2025	60	9	51		
12	Servicii Consultanta Achizitii publice proiect parc specializare inteligenta Farcasa	31/05/2024	60	0	0		
13	Servicii Consultanta Achizitii publice proiect parc specializare inteligenta Targu Lapus	31/05/2024	70	0	0		
14	PUZ Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Miresul Mare	30/06/2025	140	0	140		
15	SF Creare si dezvoltare parc de specializare inteligenta Miresul Mare	30/04/2025	230	100	130		
16	Servicii Consultanta Achizitii publice proiect parc specializare inteligenta Miresul Mare	31/05/2024	60	0	0		
17	SF proiect incubator afaceri Baia Sprie	31/12/2025	90	60	30		
18	Servicii Consultanta Achizitii publice proiect incubator afaceri Baia Sprie	31/12/2025	60	0	0		
19	Servicii Consultanta depunere proiect incubator afaceri Baia Sprie	31/12/2025	24	0	0		
2	Investitii noi, din care:		0	0	0	0	0
	a) pentru bunurile proprietate privata a op.economic		0	0	0	0	0
	- (denumire obiectiv)						
	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unitatii administrativ teritoriale		0	0	0	0	0
	- (denumire obiectiv)						
3	Investiții efectuate la imobilizările corporale existente (modernizări) din care:		0	0	0	0	0
	a) pentru bunurile proprietate privata a op.economic						
	- (denumire obiectiv)						
	b) pentru bunurile de natura domeniului public al statului sau al unitatii administrativ teritoriale						
4	Dotări (alte achiziții de imobilizări corporale), din care		0	0	0	0	0
	a) Dotari independente						
	b) Dotari din surse proprii						
5	Rambursări de rate aferente creditelor de investiții		0	0	0	0	0
	a) interne						
	b) externe						

BVC ANEXA 5

CONSILIUL JUDETEAN MARAMURES
 PARCURI INDUSTRIALE MARAMURES SA
 BAIA MARE, STRADA GHEORGHE SINCAI NR.46 CAMERA 6
 CUI 44227545

Anexa 5
la Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr.

MĂSURI DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A REZULTATULUI BRUT ȘI REDUCERE A PLATILOR RESTANTE

mii lei

Nr. crt.	MĂSURI	TERMEN DE REALIZARE	AN PRECEDENT N-1		AN CURENT		AN N+1		AN+2		
			PRELIMINAT/REALIZAT		INFLUENTE (+/-)		INFLUENȚE (+/-)		INFLUENTE (+/-)		
			rezultat brut	arierate	rezultat brut	arierate	rezultat brut	arierate	rezultat brut	arierate	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
I	Măsuri de îmbunătățire a rezultatului brut și reducere a arieratelor										
	Cresterea veniturilor proprii	31/12/2027					1,032		2,380		
	Distributie electrica in circuit inchis	31/12/2026							1,500		
	Alte măsuri										
	TOTAL PCT. I						1,032		3,880		
II	Cauze care diminuează efectul măsurilor prevăzute la pct. I										
	TOTAL PCT. II										
III	TOTAL GENERAL PCT.I. +PCT.II		0	0	0	0	1,032	0	3,880	0	



HOTĂRÂRE

*privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli
la S.C. „Parcuri Industriale Maramureș” S.A., pe anul 2025*

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Maramureș;
- Raportul de specialitate al Direcției Economice nr. 14.250/2025;
- Nota de fundamentare a S.C. „Parcuri Industriale Maramureș” S.A. nr. 287/24.06.2025;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 79/2025 privind aprobarea bugetului Județului Maramureș, pentru anul 2025;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 9/2025 a bugetului de stat pe anul 2025;
- art. 4, alin. (1) din O.G. nr. 26/ 2013 privind întărirea disciplinei financiare la nivelul unor operatori economici la care statul sau unitățile administrativ-teritoriale sunt acționari unici ori majoritari sau dețin direct ori indirect o participație majoritară;

Văzând avizul favorabil al comisiilor de specialitate: Comisia pentru buget finanțe și Comisia juridică, administrație publică și integritate;

În temeiul prevederilor art. 173, alin. (1), lit. b), alin. (3), lit. a), art. 182, alin. (1) precum și ale art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Maramureș adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE

Art.1. (1) Se aprobă Bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2025 al S.C. „Parcuri Industriale Maramureș” S.A., conform anexelor nr.1-5 care fac parte din prezenta hotărâre, ce se prezintă în sinteză astfel:

Nr.crt.	Indicatori	BVC 2025 (mii lei)
A	Venituri totale, din care:	24,00
1	- venituri din exploatare	24,00
B	Cheltuieli totale	1.847,00
1	Cheltuieli de exploatare	1.846,00
2	Cheltuieli financiare	1,00
C	Rezultatul brut -profit	-1823,00

	-pierdere	-1823,00
D	Cheltuieli pentru investiții	741,00

(2) În cazul în care în execuție se înregistrează depășiri sau nerealizări ale veniturilor totale, S.C. „Parcuri Industriale Maramureș” S.A. va efectua cheltuieli corespunzător cu gradul de realizare a veniturilor.

Art.2. Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local Maramureș și se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Maramureș;
- Administrației Județene a Finanțelor Publice Maramureș;
- Direcției Juridice;
- Direcției Economice;
- S.C. „Parcuri Industriale Maramureș” S.A.

PREȘEDINTE
Gabriel- Valer ZETEA



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Aurica TODORAN

Nr.187
Baia Mare, 30 iunie 2025

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 31 de voturi "pentru" în ședința ordinară a Consiliului Județean Maramureș din data de 30 iunie 2025. Total consilieri județeni în funcție 35.

Referitor: Testul Investitorului Privat Prudent

STUDIU PENTRU EFECTUAREA TESTULUI INVESTITORULUI PRIVAT PRUDENT necesar procesului decizional privind aprobarea participării Consiliului Județean Maramureș la majorarea capitalului social al S.C. Parcuri Industriale Maramureș S.A. prin aport în natură și aport în numerar în vederea realizării unei investiții într-un parc fotovoltaic, util funcționării și dezvoltării activității, denumit în continuare "Studiu".

Obiect:

Analiza aplicării principiului „Investitorului Privat Prudent” pentru majorarea capitalului social al Societății **Parcuri Industriale Maramureș SA**, în vederea realizării unei investiții într-un parc fotovoltaic pe terenurile situate în comuna Recea, jud. Maramureș.

1. Situația actuală

- **Societatea Parcuri Industriale Maramureș SA** are ca obiect principal de activitate administrarea și dezvoltarea parcurilor de specializare inteligentă din județul Maramureș.
- În vederea dezvoltării unei noi linii de activitate, respectiv producerea de energie din surse regenerabile, societatea dorește să depună în cadrul Fondului pentru modernizare, un proiect cu fonduri nerambursabile, în vederea construirii unui parc fotovoltaic.
- Consiliul Județean Maramureș intenționează să sprijine realizarea investiției prin:
 - **aport în numerar:** 1.500.000 lei;
 - **aport în natură:** 3 loturi de teren în suprafață totală de **143.498 mp** în localitatea Recea, evaluate la valoarea de piață conform raportului de evaluare întocmit conform standardelor ANEVAR, la valoare de 4.203.300 lei;
 - **aport în natră :** teren 150.000 mp extravilan, localitatea Târgu Lăpuș, evaluate la valoarea de piață conform raportului de evaluare întocmit conform standardelor ANEVAR, la valoare de 274.100 lei;

2. Structura finanțării și dimensionarea investiției

- Se propune accesarea unei finanțări prin **Fondul de Modernizare**, apel dedicat energiei regenerabile.
- Intensitatea sprijinului: până la **80% grant nerambursabil**
- Aportului propriu (20%),

Proiectul are următoarea structură:

Element	Valoare
Aport PIMM SA în numerar	1.500.000 lei
Grant FM (80%)	6.000.000 lei
Valoare totală proiect	7.500.000 lei

3. Parametri tehnici

- **capex total:** 7.500.000 lei
- **putere instalată dc:** ~2.27 MW_p
- **putere ac la punctul de livrare:** ~1,75–1,85 MW_{ac} (dc/ac ~1,2–1,3)
- **producție anuală:** ~2.842 MWh
- **preț de vânzare energie:** 65 €/MWh (contract CfD/PPA mediu)
- **stație 20/110 kv + seada:** platformă ~55×60 m, acces direct din drum
- **coridor lea rezervă:** ~5% din suprafață, pe latura nord (rearanjabil după soluția OD)

3.1 panouri fotovoltaice

- **tehnologie recomandată:** monocristalin **n-type TOPCon** bifacial (sau PERC mono dacă e cerere explicită).
- **putere panou nominală:** 570–600 W_p (tipic 585 W_p).
- **eficiență panou:** 21–22,5%.
- **coeficient termic P_{max}:** -0,29...-0,32 %/°C.
- **tensiune circuit deschis (V_{oc}):** ~52–55 V (STC).
- **curent scurt-circuit (I_{sc}):** ~13–14 A.
- **dimensiuni panou:** ~2.1 × 1.1 m, ~2.3 m², masă ~27–30 kg.
- **încapsulare:** sticlă/sticlă (bifacial, durată de viață și LID mai mici) sau sticlă/folie.
- **degradare garantată:** ≤2% în anul 1, apoi ≤0,4–0,6%/an (linia ta folosește 0,5%/an).
- **număr panouri estimat:** 2.270 kW_p / **0,585 kW_p ≈ 3.880 panouri.**

3.2 stringuri, invertoare, raport DC/AC

- **configurație recomandată:** invertoare **string trifazate** 100–125 kW, MPPT multiple, monitorizare pe string.
- **număr stringuri tipic:** 10–14 panouri/string (în funcție de V_{oc} la -10 °C și V_{max} MPPT).
- **exemplu de dimensionare:**
 - 16 × 110 kW = 1,76 MW_{ac}.
 - raport DC/AC = 2,27/1,76 ≈ 1,29 (în limite bune pentru a „umple” inverterul în mare parte din an).
- **alternative:** 2 × stații centralizate ~0,9 MVA sau 1 × 1,8 MVA; string rămâne preferat pentru flexibilitate/O&M.

3.3 structuri & amplasare

- **tip structură:** oțel galvanizat la cald/aluminiu, **montaj fix** pe rânduri.
- **orientare:** Sud (azimut 0°).

- **unghi înclinare (tilt): 25–28°** (compromis producție vs. ocupare teren & încărcări vânt/zăpadă).
- **distanță între rânduri (pas):** calculată pt. **fără umbrire la solstițiul de iarnă**; tipic 4,5–6,0 m la tilt 25–28°.
- **GCR (ground coverage ratio):** 0,40–0,48; pentru terenul tău a rezultat **~1,15 ha/MWp** → ~26.100 m² ocupați pentru 2,27 MWp.
- **cote de montaj:** marginea inferioară a modulului ≥ 0,8–1,0 m de sol; gardă la sol asigurată pentru vegetație/înzăpeziri.
- **fundații: șuruburi de pământ sau pile bătute;** dacă geotehnicul indică sol dificil, se folosesc micro-piloți/baze prefabricate.
- **încărcări climatice Maramureș:** zăpadă caracteristică 1,5–2,5 kN/m² (în funcție de amplasament), vânt 0,5–0,7 kN/m²; structurile dimensionate la **EN 1991**.

3.4 cablare dc/ac & echipamente electrice

- **dc câmp:** cabluri solare **EN 50618** 1,5 kV; secțiuni uzuale 6/8/10 mm²; căi separate + protecții fuzibile/MC4; cutii combiner (dacă cerute de inverter).
- **ac joasă tensiune (0,8–1,0 kV):** plecări din invertoare la tablouri AC; secțiuni 4×120–4×300 mm² Cu/Al, după curent și distanțe.
- **ac medie tensiune 20 kV:** cablu **XLPE 12/20 kV** (ex. 3×(1×240) mm² Al) până la **PT/stație**.
- **împământare:** rețea de platbandă Zn 30×4 sau Cu-echiv., **R<1–2 Ω**; legături echipotențiale la ramă/inverter/stație.
- **paratrâsnet:** captatori tip tijă pe perimetru + SPD clasa I/II pe DC/AC/MV (IEC 61643).
- **protecții & SCADA:** protecții diferențiale, supracurenți, U/f, ROCOF conform codului de rețea; **SCADA** cu gateway IEC-104/61850, **monitorizare pe string**, stație meteo (piranometru clasa A/B, anemometru, T-modul/ambient).

3.5 stație 20/110 kv & racord

- **platformă:** ~55×60 m betonată, împrejmuire separată, acces utilaje grele.
- **transformator principal: 20/110 kV** (sau 0,8/20 kV + ridicare în stația OD, după soluția de racord), pentru 2,27 MWp este suficient 2–2,5 MVA; dacă stația deservește viitoare extinderi, proiectați ≥ **15 MVA** cu celule rezervă.
- **celule MT:** protecții, măsură, telecontrol; interfață cu **OD** (Distribuție Energie Electrică România).
- **coridor LEA:** rezerva ~5% din suprafață (lățime uzuală 12–20 m, stabilită de OD).
- **cod de rețea:** conform **ANRE** – cerințe U/f, FRT, limitare putere, telemăsuri în timp real.

3.6 securitate, O&M, mediu

- **împrejmuire:** gard 2,2–2,5 m + sârmă vibro + **CCTV/IDS** (detecție perimetrală, camere PTZ).
- **drumuri interne:** perimetral 4 m (ISU), drum principal 6 m, alveole întoarcere.
- **O&M:** spălări planificate, cosit, revizii electrice, termografii anuale, stoc minim piese (conectori, invertoare spare ~5%).
- **zgomot:** < 65 dB(A) la limită proprietate (invertoare/trafo izolate fonic la nevoie).
- **biodiversitate:** coridoare verzi între rânduri, specii locale, fără erbicide reziduale.

3.7 parametri de performanță (de pus în ofertă/contract)

- **PR (performance ratio) garantat anul 1:** $\geq 80-82\%$ (după modelul de pierderi agreed).
- **pierderi tipice:** temperatură 6-7%, ohmice 1,5-2%, mismatch 1-2%, soiling 2-3%, indisponibilitate 1-2%, altele 1-2%.
- **disponibilitate invertoare garantată:** $\geq 98,5\%$.
- **timp de remediere critic (MTTR):** ≤ 48 h (piese pe stoc & echipă locală).
- **acceptanță la punere în funcțiune:** deviație producție modelată $\pm 5\%$ față de simularea PV Syst/echiv., la condiții meteo de referință.

3.8 posibilități dezvoltare

- **expansiune viitoare:** trasee MV, spațiu SCADA și celule rezervă prevăzute din proiect pentru creștere până la ≥ 12 MWp pe amplasament.

4. Necesitatea investiției

Datorită modificării contextului economic și a necesităților actuale ale societății noastre, coroborat cu faptul că avem în derulare procesul de dezvoltare a Parcurilor de Specializare Inteligentă din județul Maramureș, a apărut necesitatea realizării unei investiții în producția de energie regenerabilă. Prin construirea acestui parc fotovoltaic, vom asigura pe termen lung creșterea eficienței economice a activității societății, reducerea costurilor cu energia electrică și crearea unei surse stabile de venituri prin valorificarea energiei produse.

Contextul actual al pieței energiei, caracterizat de volatilitate ridicată a prețurilor și de presiunea reglementărilor europene privind tranziția verde, impune măsuri proactive din partea administratorilor de parcuri industriale. Pentru societatea noastră, acest parc fotovoltaic reprezintă o investiție strategică, atât prin prisma eficientizării costurilor de funcționare, cât și prin consolidarea atractivității parcurilor industriale administrate.

Parcul fotovoltaic de la Recea, cu o putere instalată de aproximativ 2,27 MWp și o producție anuală estimată la 2.842 MWh, va genera venituri constante prin contracte de tip CfD/PPA, la un preț mediu de 65 €/MWh. În plus, energia produsă poate fi utilizată pentru acoperirea consumului viitor al rezidenților parcurilor industriale, oferindu-le acestora tarife competitive și o garanție de stabilitate pe termen lung. În acest fel, investiția contribuie direct la creșterea atractivității parcurilor pentru noi investitori, fiind un factor de diferențiere față de alte locații concurente.

Din punct de vedere operațional, parcul fotovoltaic se va construi pe terenurile puse la dispoziție de Consiliul Județean Maramureș, cu infrastructură tehnică adecvată (stație 20/110 kV, SCADA, coridor LEA). Amplasamentul este optim pentru acest tip de investiție, iar utilizarea unei tehnologii moderne (panouri monocristaline de înaltă eficiență, invertoare string și monitorizare SCADA) asigură performanță, fiabilitate și costuri reduse de mentenanță.

Beneficiile economice sunt evidente: pe durata de viață a investiției (20 ani), proiectul va genera venituri de ordinul zecilor de milioane de lei, cu o rată de profitabilitate rezonabilă și un flux de numerar pozitiv încă din primii ani de exploatare. Investiția se amortizează prin

veniturile obținute din vânzarea energiei și prin economiile aduse rezidenților parcurilor industriale.

Pe lângă argumentele economice, proiectul aduce și beneficii de mediu și de imagine. Producția anuală de energie regenerabilă, de circa 2.842 MWh, va evita emisia a aproximativ 1.400-1.500 tone CO₂ pe an, contribuind la obiectivele de sustenabilitate și la alinierea județului Maramureș la politicile europene privind decarbonizarea. De asemenea, proiectul întărește poziția societății Parcuri Industriale Maramureș SA ca actor responsabil și inovator în domeniul tranziției verzi.

În concluzie, realizarea parcului fotovoltaic de la Recea oferă o soluție completă, eficientă și durabilă pentru consolidarea poziției economice și strategice a societății. Prin combinația dintre rentabilitate, siguranță în exploatare, beneficii directe pentru rezidenți și contribuția la obiectivele de sustenabilitate, proiectul se încadrează perfect în logica Investitorului Privat Prudent și justifică rezonabil utilizarea aportului Consiliului Județean Maramureș.

Director general Parcuri Industriale Maramureș

Zoicaș Mircea Radu





S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L.

CIF 36445247

Înregistrată la RC sub nr. J2/1049/22.08.2016

<https://www.astraea.ro>

Nr. Rap. SEAP/0002a/24.09.2025

(utilizator PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA)

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare reprezentând

teren intravilan situat în Loc. Lăpușel, Jud. Maramureș



Chesa
Florin

Semnat digital

de Chesa Florin

Data:

2025.09.24

10:55:34

+03'00'

Adresa proprietății:	Loc. Lăpușel, jud. Maramureș, cod poștal 437227;
Proprietar:	JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu privat
Client:	PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA CIF 44227545
Adresa client:	Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș;

Întocmit pentru Utilizator: PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA

Evaluator: Chesa Florin Leg. 17909 – valabilă 2025



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA

REZUMAT

În acest raport sunt prezentate procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare: ”**3 parcele de teren intravilan, situată în loc. Lăpușel, jud. Maramureș, zonă de în curs de dezvoltare conform PR, NR. 58/ 2009, PUG LOCALITATEA RECEA, Jud. Maramureș** ”

Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel:

Identificare	Nr. CF.	Suprafață
1	56368 Recea	80.138 mp
2	56367 Recea	60.000 mp
3	56366 Recea	3.360 mp
TOTAL		143.498 mp

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este pentru informarea clientului în vederea estimării valorii de piață la stadiul curent.

Clientul evaluării este **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**, iar utilizatorul este **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**, iar proprietarul terenurilor este **JUDEȚUL MARAMUREȘ, domeniu privat**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil aparținând persoanei juridice **JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315**, domeniu privat, drept de proprietate dobândit prin Lege, așa cum reiese din actele prezentate.

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață** conform prevederi SEV 100 Cadrul general (Standarde de Evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR).

Conform **SEV 100** Cadrul general, se estimează valoarea de piață fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte ca efect direct al tranzacției.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2025:

Conform cu:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Abordarea prin piață și valoarea de piață conform centralizatorului:

Centralizator abordarea prin piață								
Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă (CMBU)	Opinie unitară	Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)
				(mp)		(€/mp)		
2	56368 Recea	56368	loc. Lăpușel, jud. Maramureș	80.138 mp	industrial	6,8 €/mp	544.938 €	2.765.726 lei
3	56367 Recea	56367		60.000 mp	industrial	4,2 €/mp	252.000 €	1.278.976 lei
4	56366 Recea	56366		3.360 mp	industrial	9,3 €/mp	31.248 €	158.593 lei

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să se țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață** :

Total	Suprafață	Valoarea de piață (rotunjit)	Valoarea de piață (rotunjit)
	143.498 mp	828.200 €	4.203.300 lei

la cursul valutar de 5,0753 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 22.09.2025. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la terenul înscris în tabel centralizator, dreptul de proprietate fiind considerat absolut asupra acestuia, liber de sarcini, ipoteci sau litigii;
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietăților, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin comparație directă;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea desemnată precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietăților imobiliare;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu este o valoare de asigurare;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Cu stimă,

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L. prin,

Florin Cheșa

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

Legitimția 17909/2025



CUPRINS

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1	Identificarea și competența evaluatorului. Certificare	5
1.2	Identificarea/Descrierea raportului	6
1.3	Identificarea clientului	6
1.4	Identificarea proprietarului	6
1.5	Identificarea utilizatorului raportului	6
1.6	Utilizarea desemnată	6
1.7	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	6
1.8	Tipul valorii și moneda raportului	7
1.9	Data evaluării și amploarea investigației	7
1.10	Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV	7
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	7
1.12	Activitatea pieței	8
1.13	Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale	8
1.14	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare. Condiții limitative	9
2	PREZENTAREA DATELOR	10
2.1	Identificarea proprietății. Situația juridică	10
2.2	Descrierea zonei de amplasare	10
2.3	Descrierea terenului	13
3	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
3.1	Cea mai bună utilizare (CMBU)	26
4.	Evaluarea terenului	27
4.1	Tehnici (metode) alternative	43
4.2	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.	44
	ANEXE	45
4.3	Fotografii:	45
4.4	Documentație	47
		4



1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului. Certificare

Prezenta evaluare este realizată de către S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L., care semnează raportul în calitate de Membru corporativ ANEVAR, prin **Florin Cheșa**, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația **17909/2025** – valabilă 2025.

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certific că:

- Afirmățiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Evaluatorul nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR ediția 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.
- Raportul de evaluare a fost supus unei verificări interne în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare și a fost revizuit de către un evaluator autorizat ANEVAR, altul decât autorul raportului.

Evaluator verificator membru titular ANEVAR	Evaluator semnatar membru titular ANEVAR
Rotar Sebastian Raul	Cheșa Florin
 	 
	

1.2 Identificarea/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. SEAP/0002a/24.09.2025 în baza de date a evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la standardele de evaluare curente.

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului

Clientul raportului este PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA, CIF 44227545

Adresa clientului: Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș

1.4 Identificarea proprietarului

Proprietarul imobilelor este JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu privat.

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

Utilizatorul raportului de evaluare este PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA.

Adresa utilizatorului: Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de Utilizatorul lucrării.

1.6 Utilizarea desemnată

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**. Conform contract prestări servicii de evaluare nr. 406 / Data: 22.09.2025 și achiziției SEAP:



Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnată.

1.7 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate integral asupra proprietății imobiliare de tip industrial: **”3 parcele de teren intravilan”**, situate în Localitatea Lăpușel, jud. Maramureș. Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel centralizator.

Proprietatea imobiliară analizată este compusă conform documentelor din:

Identificare	Nr. CF.	Suprafață
1	56368 Recea	80.138 mp
2	56367 Recea	60.000 mp
3	56366 Recea	3.360 mp
TOTAL		143.498 mp

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil și transferabil aparținând JUDEȚULUI MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniul public, dobândit prin Hotărâre judecătorească, cotă actuală de 1/1 parte pentru fiecare parcelă, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Conform extraselor de CF, imobilele sunt libere de sarcini.

1.8 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este **valoarea de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR, SEV 100 Cadrul general al evaluării (ediția 2025).

Conform standardelor, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/ă la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

Cursul valutar la data evaluării este **5,0753 LEI/EUR**.

1.9 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **22.09.2025**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate până la data de **22.09.2025**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator autorizat ANEVAR Cheșa Florin Legitimația 17909/2025 în data de 22.09.2025, în prezența reprezentantului clientului DI. ZOICAȘ RADU MIRCEA. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.10 Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către utilizatorul evaluării;
- Informații privind istoricul amplasamentului preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către utilizatorul evaluării, după cum urmează:
 - Extrase CF pentru fiecare parcelă în parte
 - P.U.G. Comuna Recea
 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL LOCALITATEA RECEA, JUDETUL MARAMUREȘ
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor puse la dispoziția evaluatorului;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piață imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.

- Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și utilizator și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.12 Activitatea pieței

„Activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :

- având în vedere localizarea proprietăților și caracteristicile intrinseci ale pieței și sub pieței studiate rezultă că activitatea curentă și tendințele pieței relevante sunt relativ limitate, la care se adaugă și următoarele aspecte generale:
- trendul pieței imobiliare este în general nefavorabil sub efectul conflictului din Ucraina și instabilității economico-politice prin care trece România la data raportului, însă previziunile nu fac posibile ca valoarea estimată să fie mentenabilă multă vreme, pe fondul începerii stagnării prețurilor imobiliare sau chiar a scăderii;
- piața este relativ activă datorită numărului mediu de tranzacții pe segmentul imobiliar;
- previziunile prevăd stagnarea precum și un trend posibil descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

„Cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:

- cererea trecută și cea curentă pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare este limitată doar la un număr redus de participanți de pe piață (persoane fizice și juridice cu putere de cumpărare mare, în general întreprinzători din domeniul imobiliar). Cererea viitoare anticipată nu prezintă modificări față de cea curentă, luând în considerare lipsa de lichidități și situația prezentă generală a pieței imobiliare.
- În plus, menținerea condițiilor actuale de finanțare (sau chiar înăsprirea lor), în general vorbind, care ar putea duce la diminuarea cererii solvabile, și implicit la diminuarea numărului potențialilor cumpărători;
- în condițiile în care nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice și/sau juridice, principalii cumpărători pe această piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza epidemiologică, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip industrial.

„Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”:

- datorită localizării proprietăților și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt.

1.13 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze semnificative

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic, unde a fost posibil;
- Se presupune ca proprietățile imobiliare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luate în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuția purtată cu proprietarul, nu există niciun indiciu privind

existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, însă nu au fost efectuate măsurători suplimentare pentru determinarea suprafețelor – vezi ipotezele speciale mai jos;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la utilizator și a identificat proprietățile în prezența reprezentantului clientului/ utilizatorului DI. ZOICAȘ RADU MIRCEA, fără însoțitor din partea proprietarului; locația indicată de reprezentantul clientului/ utilizatorului și limitele proprietății preluate din documentele primite de la utilizator se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asumă răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudențiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Se consideră că între data inspecției și data raportului de evaluare (sau data predării raportului de evaluare) nu au mai intervenit modificări ale proprietăților evaluate și nici ale pieței imobiliare.

Ipoteze speciale:

- Nu

1.14 Restricții de utilizare, distribuție sau publicare. Condiții limitative

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea,

parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă

Condiții limitative:

Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare.

Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății. Situația juridică

”3 parcele de teren intravilan, situate în loc. Lăpușel, jud. Maramureș. Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel centralizator :

Identificare	Nr. CF.	Suprafață
1	56368 Recea	80.138 mp
2	56367 Recea	60.000 mp
3	56366 Recea	3.360 mp
TOTAL		143.498 mp

Proprietarul imobilelor este JUDEȚUL MARAMUREȘ, CIF 3627315, domeniul public, dobândit prin Hotărâre judecătorească, cotă actuală de 1/1 parte pentru fiecare parcelă.

Conform extrasului de CF, imobilele nu sunt grevate de sarcini.

2.2 Descrierea zonei de amplasare

Terenuri intravilane compuse din 3 parcele de teren în suprafață totală de 143.498 mp este situat într-o zonă periferică a Localității Coltău, DJ 184A, vis a vis de Althera Centru de Terapii Alternative, jud. Maramureș. Zona este propusă conform PUG RECEA pentru dezvoltare în principal industrial – comercială. În zonă se regăsesc în mare parte terenuri libere. Terenul este situat la intrare în localitatea Coltău pe partea dreaptă direcția de mers spre Baia Mare. În apropiere se află Althera Centru de Terapii Alternative. Din punct de vedere economic, zona este în dezvoltare, aici fiind amplasate alte câteva proprietăți similare cu cea evaluată. În zone sunt proprietăți comerciale și terenuri libere, la intrare în loc. Coltău cel mai apropiat punct de prop. subiect sunt amplasate 2 parcuri fotovoltaice, ceea ce ar fi o utilizare în CMBU propusă pentru proprietatea subiect.

Zona Recea – care include și localitățile Lăpușel și Coltău – se află într-o etapă de tranziție evidentă între specificul rural tradițional și caracteristicile unei zone periurbane moderne, puternic influențată de proximitatea municipiului Baia Mare. Din punct de vedere economic, aceste localități se sprijină în continuare pe activități agricole, considerate baza comunității: cultivarea terenurilor, creșterea animalelor și exploatarea fânețelor. Acestea asigură atât consumul gospodăriilor, cât și o parte din comerțul local, prin vânzarea surplusului în piețele din Baia Mare.

Industria și micile afaceri au început să se diversifice în zonă, completând activitățile agricole. Se regăsesc unități de prelucrare a lemnului, producători de băuturi alcoolice, mori, măcelării, dar și centre comerciale și restaurante.

Demografic, populația este stabilă și activă, cu mulți navetiști care lucrează în Baia Mare, dar continuă să locuiască în Recea, Lăpușel sau Coltău. Această dinamică între viața rurală și oportunitățile urbane favorizează dezvoltarea comunității și creează premise pentru noi investiții. Diversitatea etnică, cu români majoritari, dar și maghiari și romi, contribuie la o viață socială variată și la păstrarea tradițiilor.

În concluzie, zona Recea – împreună cu Lăpușel și Coltău – ilustrează foarte bine o etapă de evoluție în care comunitățile rurale din proximitatea orașelor mari reușesc să îmbine agricultura și activitățile tradiționale cu servicii moderne, infrastructură în dezvoltare și deschiderea către noi ramuri economice. Astfel, locuitorii beneficiază de avantajele mediului rural și de oportunitățile economice urbane, ceea ce face ca întreaga zonă să fie într-o continuă modernizare și diversificare economică.

Hartă localizare subiect cu rol informativ



1. Carte Funciară Nr. 56368 Recea



2. Carte Funciară Nr. 56367 Recea





2.3 Descrierea terenului

Teren intravilan compus din 3 parcele de teren având suprafața totală de 143.498 mp, înscris în CF conform tabel centralizator. Conform planului de situație loturi planșa A1a PUG RECEA

Identificare	Nr. CF.	Suprafață
1	56368 Recea	80.138 mp
2	56367 Recea	60.000 mp
3	56366 Recea	3.360 mp
TOTAL		143.498 mp

Accesul la proprietăți se realizează astfel: din drumul județean 184A direcția de mers dinspre Mun. Baia Mare la intrare în localitatea Coltău, pe partea dreaptă vizavi de Althera Centru de Terapii Alternative. Terenul are acces direct din drumul principal, stradă asfaltată, o bandă pe sens. CF-ul nr. 56367 va fi deservit de un drum care urmează să fie amenajat, la data inspecției accesul la parcelă se face pe drum de exploatare. La data inspecției terenul era liber și nu era amenajat.

Categoria de folosință a terenurilor este pășune conform CF-uri. Iar CF nr. 56368 Recea are o mică parte în categoria de ape curgătoare, suprafața fiind irelevantă față de total ea nu a fost considerată de către evaluator cu o valoare separată.

Destinația zonei, conform utilizării curente, este zonă de dezvoltare, conform PR. NR. 58/ 2009 PUG LOCALITATEA RECEA JUDEȚUL MARAMUREȘ.

Destinația propusă este:

- A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**
- A1 - Subzona activităților productive și de depozitare
- A1a - Subzona unităților industriale și de servicii**
- A1b - subzona unităților predominant industriale
- A2 - Subzona unităților agrozootehnice.

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt:

- La nord : Proprietate privată Althera Centru de Terapii Alternative și teren viran / pășune
- La vest : Proprietate privată teren viran / pășune
- La sud : Proprietate privată teren viran / pășune
- La est : Proprietate privată teren viran / pășune

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate, drum asfaltat
- Cu posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- Utilitățile reprezentând curent electric, apă, canalizare, limita de proprietate
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la drumul principal DJ 184A
- toate parcelele de teren au formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană, puțin în pantă usoară
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

În urma analizei ESG, s-a concluzionat că, pentru tipologia și caracteristicile proprietății evaluate, nu au fost identificați factori ESG specifici care să aibă un impact semnificativ negativ asupra valorii estimate sau asupra vandabilității/închirialității acesteia. Aspectele ESG uzuale sunt considerate a fi deja reflectate în mod implicit în analiza de piață și în prețurile tranzacțiilor comparabile, care provin de la proprietăți cu caracteristici similare.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, industrial-rezidențiale, industrial-rezidențiale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Piața spațiilor industriale

Potrivit raportului CBRE România privind piața industrială de real estate, sectorul industrial continuă evoluția pozitivă începută anul trecut, iar marii investitori și dezvoltatori promit atât proiecte noi, cât și extinderi ale spațiilor logistice deținute în ceea ce

pare a fi un nou record pentru piața imobiliară de profil. Conform acestui raport, cele mai multe cereri au venit din sectoarele transporturi logistice și retail, care sunt principalii piloni de dezvoltare pentru acest an. În prima jumătate a anului 2017, 43% din activitatea de închiriere a spațiilor industriale a fost reprezentată de companiile cu activitate logistică, 27% de cele din retail, în timp ce companiile cu activitate în distribuție sau curierat și cele din industria automotive completează lista suprafețelor alocate în primul semestru.

Piața proiectelor industriale va mai absorbi până la finalul acestui an aproximativ 300.000 mp de proiecte, majoritatea acestora fiind deja reînchiriată sau dezvoltată în regim BTS (Build to Suit).

Cea mai mare parte a proiectelor în dezvoltare se află în continuare în București și în împrejurimi, acolo unde este concentrat și cel mai mare stoc de spații industriale din România. În regiunile Vest și Nord-Vest se află al doilea cel mai mare stoc disponibil de spații industriale din țară, urmate de zona de Sud și Sud-Est. Astfel, Bucureștiul și împrejurimile se îndreaptă spre un stoc total de 1 milion de mp de proiecte industriale clasa A, în zona Capitalei fiind în construcție proiecte ce însumează aproximativ 60.000 mp. Și Zonele de Vest și de Nord-Vest a României se apropie de stabilirea unui nou record, până la finalul acestui an fiind așteptate noi dezvoltări. Odată cu finalizarea proiectelor în construcție, stocul total de proiecte industriale din regiune ar urma să depășească 750.000 mp, spații exclusiv clasa A.

Sudul și Sud-Estul României completează topul celor mai dezvoltate regiuni în proiecte industriale. Aici există un stoc de circa 480.660mp și proiecte de circa 30.000 mp aflate în plin proces de construcție, ceea ce ar urca stocul de proiecte industriale clasa A la peste jumătate de milion de metri pătrați. Rata de neocupare, este sub 2%. Activitatea din sectorul industrial a condus la o creștere a cererii de spații logistice, astfel că rata de neocupare a spațiilor de profil se situează la un nivel redus, de sub 2%, la nivelul întregii țări. Conform datelor CBRE, rata de neocupare în piață a scăzut cu 50 puncte de bază (BPS), la un nivel care va permite noi și viitoare investiții în sectorul de profil dar și o creștere a nivelului chiriilor, acestea situându-se la jumătatea anului la un nivel mediu de circa 4 euro/mp/lună. „Chiar dacă rata de neocupare a înregistrat o creștere sensibilă față de intervalul 2015 -2016, aceasta a rămas la un nivel care să permită o evoluție la nivelul chiriei. Această rată de neocupare mică se datorează faptului că în piață dezvoltatorii nu se concentrează, ca în trecut, pe dezvoltarea proiectelor într-un regim pur speculativ. Investitorii încep proiectele noi în baza unor pre-contracte semnate, iar pe lângă suprafețele asigurate prin pre-contract construiesc o suprafață adițională, spațiu care, până la finalul proiectului, ajunge să fie în totalitate închiriat”.

Dezvoltatorii specializați în proiecte industriale au planificat investiții care ar putea depăși o suprafață de 300.000 mp în cursul anului viitor, atât în București cât și în restul țării, cu precădere în Sibiu și Brașov, dar și în zona Moldovei.

Piața logistică și industrială continuă să accelereze pe măsură ce stocul de spații de depozitare moderne se apropie de 6 milioane de metri pătrați.

La sfârșitul primului semestru, România avea un stoc de 5,38 mil. mp de spații industriale. În primele 6 luni au fost livrați 240.000 mp, jumătate din aceste livrări fiind în București și cealaltă jumătate, în vest și nord -vest, sud și centrul țării, potrivit datelor CBRE.

Prima jumătate a lui 2021 a adus o cerere de 394.000 de metri pătrați în tranzacții de leasing, de la aproape 289.000 de metri pătrați de spații de depozitare moderne tranzacționate în primul semestru din 2020, potrivit datelor Colliers.

Piața spațiilor logistice și industriale din România așteaptă livrări de 600.000 mp anul acesta și ar putea ajunge la 6,2 milioane mp la sfârșitul lui 2022. În plus, pe piață vor apărea formate noi, adaptate pentru nevoile de depozitare ale unor companii cu operațiuni logistice de dimensiuni mai reduse.

Piața de logistică, în special, a fost favorizată de actuala pandemie, care a susținut creșterea comenziilor online, iar jucătorii din domeniu sunt nevoiți să-și crească stocurile, ceea ce atrage după sine o nevoie tot mai mare de spații de depozitare.

„Ca tendințe pe care le vedem pe piața industrială și de logistică am putea să menționăm intensificarea activității de dezvoltare din partea companiilor locale, care până acum erau implicate în alte tipuri de afaceri în România. Aceste companii au văzut potențial pe acest segment și din dorința de a-și diversifica business-ul au început să investească în parcuri de logistică și industriale. Un alt trend pe care îl vedem este legat de apariția dezvoltatorilor de spații care să adreseze cereri de dimensiuni mai mici, de până în 1.500 metri pătrați, un segment neacoperit de oferta modernă existentă pe piață”, spune Andrei Brînzea , Partner, Industrial | Logistics & Land Agency Cushman & Wakefield Echinox.

PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE

Piața spațiilor industriale și logistice din România, stoc de 4,6 milioane mp

“Piața locală a spațiilor industriale și logistice a ajuns la un stoc de 4,6 milioane de mp, în creștere cu aproximativ 10% față de anul anterior, cea mai mare cerere provenind din industria auto, cu aproximativ 141.000 de mp, reiese din datele publicate, miercuri, de către unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare și al managementului investițiilor.

Conform Colliers International, aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în 2019, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane de metri pătrați, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est.

Consultanții în imobiliare susțin că, în 2019, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 de mp, ceea ce înseamnă 1 din fiecare 11 mp din stocul industrial și logistic existent. Peste 62% din acest total au fost livrați numai în București.

În prezent, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate. În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit.

„Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%, în ultimii trei ani, dar în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane de metri pătrați, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane de metri pătrați, de aproape patru ori mai mult decât în România”, se precizează în analiza Colliers International.

În privința prețului chiriilor pentru spații premium, acesta a rămas relativ stabil în 2019 și s-a situat între 3,9 și 4 euro/mp în București și împrejurimi, respectiv 3,8 – 3,9 euro/mp, în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chiriile se ridică la 5 euro/mp, iar în Budapesta ajung la 6 euro/mp.

Pe parcursul anului trecut, cererea a provenit în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 mp, urmată de retail.

„Cel mai important proiect de anul trecut a fost cel al grupului Pirelli, care și-a extins capacitățile logistice de la Slatina cu 62.000 de metri pătrați. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip „last mile” (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali). De altfel, Bucureștiul – în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu Șoseaua de Centură și cu autostrăzile – și Slatina au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistică, urmate de Timișoara și Sibiu. În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European”, precizează specialiștii.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ: CIGI) (TSX: CIGI) este unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare și al managementului investițiilor, cu operațiuni în 68 de țări și 14.000 de specialiști întreprinzători care oferă consultanță și servicii de specialitate pentru a maximiza valoarea proprietății pentru chiriași, proprietari și investitori.”

La nivel național, în prezent sunt în construcție aproximativ 400.000 mp de spații industriale și logistice, o suprafață de peste 60% fiind deja pre-închiriată, potrivit datelor CBRE Research. Clujul figurează în statisticile CBRE cu doar 21.000 mp suprafață aflată în construcție. Județul nu prinde Top 5 nici în clasamentul din această lună al proiectelor identificate la nivel național de compania care monitorizează șantiere IBC Focus.

În ceea ce privește activitatea care ar urma să se deruleze în spațiile pre-închiriate, peste jumătate (54%) a fost contractată pentru operațiuni de distribuție, 40% din suprafață e destinată activităților de depozitare și doar 6% merge către activități de producție și logistice, arată datele transmise pentru EconoMedia.ro

„2021 are toate premisele pentru a fi un an formidabil pentru piața de spații industriale din România, după ce 2020 s-a dovedit un an record cu peste 930.000 mp tranzacționați. Dezvoltatorii investesc în diferite zone ale țării: de la consacrată zonă a Timișului până la Brașov și Bacău, care încep să prezinte un interes tot mai mare, beneficiind de terenuri cu potențial pentru dezvoltare și de forță de muncă disponibilă”, a declarat Răzvan Iorgu, Managing Director, CBRE România.

București și împrejurimile, respectiv Ilfov, continuă să atragă cel mai mare volum de noi dezvoltări: aici se află în construcție peste 140.000 mp de spații, conform datelor CBRE. Zona are deja un stoc de 2,3 milioane de mp. Pe locul următor în clasamentul național, cu un stoc de 1,2 mil. mp, se află regiunea de nord și nord-vest a țării, care include Timișoara, Arad și Cluj-Napoca. În această zonă, dezvoltatorii au în construcție aproximativ 130.000 mp, dintre care peste 100.000 mp se află în județul Timiș, conform raportului Romania Industrial Destinations. Clujul figurează în statisticile CBRE cu o suprafață de cinci ori mai mică (doar 21.000 mp). Reprezentanții CBRE precizează că aceste cifre din raport se referă la proiecte deja în construcție; pe lângă acestea pot exista proiecte pentru care există planuri, dar care nu sunt încă în șantier. Clujul are un stoc de 446.000 mp de spații industriale și logistice, conform informațiilor transmise pentru ActualdeCluj.ro.

În ultima lună, consultanții de la IBC Focus, care monitorizează șantierele din România, au identificat 577 proiecte industriale la nivel național. Potrivit datelor furnizate cu ajutorul platformei VICTA.ro, șantierele se întind pe o suprafață de 2,03 milioane mp, iar valoarea investițiilor atinge suma estimată de 4,29 miliarde de lei. În topul județelor cu cele mai multe proiecte industriale identificate în ultima lună se află Bihor (57 investiții) și Ilfov (42 investiții). Urmează Iași (24 proiecte), Constanța (23), Timiș (21), și abia apoi Clujul, la egalitate cu Brașov – cu câte 20 de investiții noi. Printre marile proiecte aflate în stadii incipiente în județul Cluj în acest început de an se numără un centru regional cu două hale de depozitare pentru un hub Fan Courier, o investiție de 19 milioane de lei pentru depozit logistic cu spații administrative – WDP Industrial Park în Apahida și o altă investiție estimată la aproape 5 milioane de lei în Luna de Sus, pentru patru hale și birouri.

„În ciuda pandemiei și a problemelor cauzate de starea de alertă la nivel global, domeniul industrial pare să fi prins avânt. Potrivit studiilor de specialitate, piața depozitelor logistice și a celor de producție a avut de câștigat în acest context, dată fiind

cererea sporită din partea pieței, reflectată în special în creșterile înregistrate la nivelul segmentului de comerț online. Dat fiind faptul că obiceiurile s-au schimbat și multe persoane au trecut din mediul offline în cel online, magazinele care desfășoară activități în acest domeniu s-au bucurat de un mare plus”, notează consultanții de la IBC Focus.

CBRE: După un 2022 record, așteptările pe piața spațiilor logistice și industriale sunt în creștere și în 2023

Performanța pieței spațiilor logistice și industriale (I&L) din România în 2022 a fost una record, acesta fiind cel mai bun an înregistrat vreodată de jucătorii din domeniul logisticii. Totalul tranzacțiilor de închiriere pe acest segment a depășit pentru prima dată pragul de un milion m², însumând 1,1 milioane m². Volumul acestora este cu 31% mai mare față de valoarea încheiată în 2021, potrivit raportului consultantului imobiliar CBRE România – „Market Outlook 2023”.

Așteptările pentru acest segment sunt de creștere și în 2023, când aproximativ 550.000 m² vor fi adăugați stocului modern de spații industriale din România trecând peste o nouă bornă, de 7 milioane m², până la finalul anului. „Contextul global, cu seria de crize care se suprapun și care influențează consumul într-o direcție descendentă, poate genera o posibilă scădere a volumelor. Întârzierea aderării la Schengen complică, de asemenea, lucrurile. Dar poziția noastră strategică și faptul că avem aproape cele mai competitive prețuri din întreaga UE – costurile de ocupare – prețul de închiriere a spațiului logistic, asigură premisele minime necesare creșterii pe care ne-o dorim cu toții. Este interesant că avem aproape aceeași rată de neocupare pentru proiectele logistice cu restul țărilor din regiunea CEE. Diferența majoră derivă din faptul că acestea reușesc să atragă companii de producție din zona APAC, iar aici este punctul slab la care trebuie să lucrăm ca segment de piață”, a declarat Victor Răchită, Head of I&L, CBRE România.

Dezvoltarea pieței spațiilor logistice și industriale va fi accelerată în 2023 de trei tendințe principale:

Rapiditatea și flexibilitatea transportului intermodal – Terminalele modale feroviare, aeriene și maritime sunt capabile să influențeze timpii de livrare, atât de importanți pe segmentul I&L. Până de curând, România dispunea de o serie de terminale intermodale, în general subdimensionate și lipsite de o reală eficiență în procesul logistic. În prezent însă, prin cele 3 proiecte amplasate strategic la Constanța (aerian/feroviar/maritim/rutier), la Decea (feroviar/rutier) și la Oradea (aerian/rutier), accesul în regiune, în întreaga țară sau către exteriorul țării este îmbunătățit considerabil pentru cei care accesează acest mix de transport.

Creșterea regiunii Est/Nord-Est – Dacă până nu de mult investitorii evitau să ia în calcul această zonă, în principal din cauza infrastructurii subdezvoltate, regiunea de Est/Nord-Est a țării a reușit anul trecut să atragă investitori locali. Estimările arată că această zonă își va continua dezvoltarea și se va clasa pe locul al treilea, cu circa 18% din totalul volumului de noi livrări din 2023. În plus, noi proiecte logistice sunt anunțate în regiune anul acesta, în principal în Iași.

Nearshoring-ul – cheia pentru industria producătoare – Un număr mai mare de companii din Asia sunt așteptate să deschidă businessuri pe piața locală, pentru a fi mai aproape de clienții din vestul Europei. Poziționarea geografică strategică de care se bucură România, dar și faptul că avem prețuri ale chiriilor competitive sunt principalele avantaje care vor duce la dezvoltarea industriei.

„2023 va fi un an interesant, în care ne așteptăm ca retailerii și comerțul electronic să își mențină ritmul. Într-un an în care estimăm că alți 550.000 m² vor fi adăugați la stocul de spații industriale și logistice moderne, piața va căuta să beneficieze de poziționarea puternică a României atât pentru strategia de nearshoring a companiilor producătoare, cât și pentru distribuția locală și regională în ECE”, a adăugat Victor Răchită.

București și regiunea Vest/Nord-Vest vor rămâne în continuare principalele poluri și vor atrage cea mai mare pondere a stocurilor. În prezent, cele două regiuni cumulează 68% din totalul suprafețelor industriale în construcție.

Totodată, Bucureștiul a continuat să se mențină în fruntea regiunilor industriale din țară și în ceea ce privește activitatea de leasing. Anul trecut, Capitala a generat 61% din totalul TLA, iar previziunile mențin Bucureștiul pe primul loc, mai ales că a doua cea mai activă piață, regiunea Sud, se află mult în urmă, însumând doar 19% din totalul suprafeței totale închiriate.

<https://revistaprogresiv.ro/stiri/piata-industrial-a-si-de-logistica-se-indreapta-spre-un-stoc-de-7-milioane-de-metri-patratii>

Piața industrială și de logistică se îndreaptă spre un stoc de 7 milioane de metri pătrați

Piața industrială și de logistică a înregistrat un nou an record atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta, activitatea de dezvoltare concentrându-se în special în București-Ilfov și în regiunea de Vest, însă în ultimii ani a fost remarcată o diversificare a zonelor care au beneficiat de investiții în proiecte de spații de depozitare, diversificare impulsivă de cererea susținută mai ales de firmele de logistică și de cele de retail.

Stocul spațiilor industriale și logistice din România a ajuns la finalul anului trecut la 6,45 milioane de metri pătrați, mai mult de 90% dintre aceste spații fiind situate în București și în regiunile Vest, Sud-Muntenia, Nord-Vest și Centru, potrivit raportului Romania Industrial & Logistics Market, realizat de firma de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Regiunea București-Ilfov are în prezent un stoc de peste 3,24 milioane de metri pătrați de spații depozitare, având o pondere

de peste 50% în stocul total, aceasta fiind urmată de regiunea de Vest (963.200 mp), Sud-Muntenia (640.400 mp), Nord-Vest (597.300 mp) și Centru (566.000 mp).

Cel mai puțin dezvoltate regiuni din punctul de vedere al spațiilor industriale și logistice construite sunt Nord-Est și Sud-Est (~119.000 mp fiecare) și Sud-Vest Oltenia (200.800 mp), aceste zone fiind printre cele mai recente piețe ținute de dezvoltatori, aspect demonstrat de creșterea spectaculoasă a stocului începând cu anul 2019.

Potențialul acestor zone este ridicat, având în vedere că spațiile din proiectele dezvoltate au fost absorbite aproape integral, astfel că ratele de ocupare sunt de peste 95%.

De altfel, la nivelul întregii țări stocul este ocupat în proporție de aproximativ 95%, ceea ce arată pe de o parte cererea susținută, cerere care în ultimii 3 ani s-a ridicat la peste 3 milioane de metri pătrați, iar pe de altă parte, reflectă abordarea dezvoltatorilor de a construi mai puțin speculativ, și mai mult pe bază de contracte de preînchiriere.

„Ultimii trei ani au demonstrat atractivitatea pieței locale, atât din perspectiva chiriașilor, cât și din cea a dezvoltatorilor de spații industriale și logistice. Bucureștiul și regiunea de Vest rămân principalele zone de interes, fiind cele mai importante huburi logistice din țară, însă ne bucurăm să vedem o diversificare a destinațiilor pentru noi investiții, astfel că în prezent toate regiunile geografice ale țării beneficiază de proiecte logistice moderne. Din punctul nostru de vedere, planurile de expansiune ale dezvoltatorilor vor continua și chiar se vor intensifica pe măsură ce rețeaua de autostrăzi se va extinde considerabil în zone fără astfel de construcții majore de infrastructură și ne referim aici în principal la A7 Ploiești-Siret sau A8 Târgu-Mureș – Iași”, declară Andrei Brinzea, Partner Land & Industrial Agency, Cushman & Wakefield.

În 2022 au fost livrate spații noi cu o suprafață de 834.000 de metri pătrați, în timp ce pentru 2023 dezvoltatorii au anunțat proiecte noi cu o suprafață totală închirială de peste 450.000 mp în toată România. Cu toate acestea, având în vedere dinamica activității de dezvoltare pe acest segment, oferta nouă din 2023 ar putea fi mai mare decât planurile anunțate de dezvoltatori la începutul anului.

În aceste circumstanțe, ținând cont de ritmul dezvoltărilor din ultimii ani și de evoluția pozitivă a cererii, este de așteptat ca stocul spațiilor logistice și industriale din România să depășească pragul de 7 milioane de metri pătrați până la finalul acestui an.

Chiar dacă majorarea costurilor de dezvoltare și creșterea prețurilor energiei și a terenurilor au continuat să pună presiune asupra chiriilor solicitate de noile proiecte, nivelul de referință s-a menținut la 4,25 - 4,50 euro/mp/lună, prețul fiind stabilit în funcție de diverse criterii precum momentul ocupării, suprafața sau specificațiile tehnice.

În următoarele luni, ne așteptăm să vedem creșteri marginale ale chiriei, datorată abordărilor conservatoare ale dezvoltatorilor care construiesc proiecte mai puțin speculative și, de asemenea, datorită unei cereri consistente de spații noi. Piața ocupanților rămâne competitivă, și vedem totodată un interes din ce în ce mai mare pentru noi unități de producție.

Cushman & Wakefield Echinox, afiliatul exclusiv al Cushman & Wakefield în România, deținut și operat independent, cuprinde o echipă de peste 80 de profesioniști ce oferă o gamă completă de servicii de consultanță imobiliară investitorilor, dezvoltatorilor, proprietarilor și chiriașilor.

Cushman & Wakefield, unul dintre liderii globali în domeniul serviciilor imobiliare comerciale, are 50.000 de angajați în peste 60 de țări și venituri de 9,4 miliarde de dolari. Serviciile principale ale companiei sunt: consultanță în gestionarea activelor și investițiilor, piețe de capital, închirieri, administrarea proprietăților, reprezentarea chiriașilor, servicii de proiect și evaluare.

<https://www.cjmaramures.ro/activitate/comunicare/comunicate-de-presa/ionel-bogdan-realizam-un-parc-industrial-si-in-zona-orasului-baia-spie>

Ionel Bogdan: Realizăm un parc industrial și în zona orașului Baia Sprie

Înființarea de Parcuri Industriale în județul Maramureș reprezintă una dintre prioritățile executivului Consiliului Județean Maramureș. Astfel, primul pas realizat în acest sens a fost înființarea Societății Comerciale "Parcuri Industriale Maramureș S.A.", societate care are ca scop crearea condițiilor pentru potențialii investitori care doresc să dezvolte afaceri în Maramureș. Pentru realizarea acestui obiectiv, aleșii județeni au votat astăzi proiectul de hotărâre care prevede trecerea unui teren în suprafață de 31 de hectare aparținând orașului Baia Sprie în patrimoniul județului Maramureș, teren care va fi utilizat pentru dezvoltarea de Parcuri Industriale în Maramureș.

Acest obiectiv de investiții este foarte important în procesul de dezvoltare a Maramureșului. Prin realizarea de zone industriale în județ vor fi create condiții pentru investiții, pentru noi locuri de muncă și pentru creșterea nivelului de trai al maramureșenilor. Infrastructura și utilitățile din parcurile industriale realizate în Maramureș vor fi finanțate cu bani europeni prin Programul Operațional Regional (POR).

Ionel Bogdan, președintele administrației județene, a declarat: "Facem pași importanți pentru realizarea de parcuri industriale în județul nostru. Prima etapă pentru derularea în bune condiții a acestui obiectiv este să identificăm terenurile necesare, iar

În ședința de astăzi am adoptat Proiectul de Hotărâre prin care vom trece un teren de 31 de hectare din patrimoniul orașului Baia Sprie în patrimoniul județului Maramureș.

Un alt aspect important este popularea parcurilor industriale cu investitori care doresc să dezvolte afaceri în Maramureș. Avem deja discuții cu potențiali investitori, iar zilele trecute am primit o cerere de ofertă de la investitori germani care doresc să își dezvolte afacerile și la noi, în Maramureș.

În prezent, lucrăm la realizarea a patru parcuri industriale pe raza județului Maramureș, și anume Baia Sprie, Groși, Lăpușel și Șomcuta Mare. Următorii pași pe care îi vom realiza sunt studiile de fezabilitate pentru utilități, pentru drumuri de acces, iar ulterior vom depune prin Programul Operațional Regional cererea de finanțare pentru utilități, infrastructură, iar mai apoi vom trece la popularea parcurilor industriale cu investiții.

Dezvoltarea de parcuri industriale este un obiectiv foarte important pe care trebuie să-l realizăm și pe care mi l-am asumat încă de la începutul mandatului, deoarece cred că doar prin investiții noi putem crește calitatea vieții în Maramureș.”

<https://2mnews.ro/la-final-de-an-visam-frumos-parcurile-industriale-proiectate-la-farcasa-si-somcuta-mare-necesita-o-investitie-totala-de-63-de-milioane-de-lei/>

LA FINAL DE AN, VISĂM FRUMOS – Parcurile industriale proiectate la Fărcașa și Șomcuta Mare necesită o investiție totală de... 63 de milioane de lei

decembrie 31, 2022

581 0



DEVIZELE GENERALE. Sume uriașe pentru crearea primelor două parcuri industriale în județul Maramureș, cel prevăzut a fi amplasat în comuna Fărcașa și cel proiectat în orașul Șomcuta Mare. Acestea ar totaliza un necesar investițional de 63 de milioane de lei.

Conform Studiului de Fezabilitate întocmit de sereleul Proiectare Grup Construcții, înregistrat în satul Urmeniș, parcul industrial din Fărcașa ar costa aproape 44 de milioane de lei (exact: 43.875.061,70 lei, sumă care include TVA), investiția fiind amplasată pe un teren în suprafață de 20,4 hectare, din care suprafața halelor ar totaliza peste 6,6 hectare. Durata estimată de execuție este de 29 luni, adică 2 ani și 4 luni.

Și SF-ul aferent parcului industrial din Șomcuta Mare a fost întocmit tot de sereleul Proiectare Grup Construcții din Urmeniș. Conform acestuia, pentru finalizarea investiției ar fi necesar peste 19 milioane de lei (exact: 19.175.341,10 lei, sumă care include TVA). Parcul industrial din Șomcuta Mare a fost proiectat pe o suprafață de teren de 10,5 hectare, din care suprafața halelor ar totaliza peste 3,2 hectare. La fel ca în cazul parcului industrial din Fărcașa, durata estimată de execuție a investiției din Șomcuta Mare este de 29 luni (2 ani și 4 luni).

În acest moment, în Maramureș nu există niciun parc industrial (public sau privat), județul fiind unul dintre cele 10 din România care prezintă această contraperformanță administrativă (celelalte 9 sunt printre cele mai sărace din țară: Brăila, Buzău, Caraș-Severin, Călărași, Harghita, Mehedinți, Tulcea, Vaslui și Vrancea).

Până acum, ultimii trei președinți ai Consiliului Județean Maramureș (Zamfir Flore Ciceu – PC, Gabriel Valer Zetea – PSD, Ionel Ovidiu Bogdan – PNL) au promis în campaniile electorale că vor realiza un anumit număr de parcuri industriale. Primii doi (Ciceu și Zetea) au mințit, nefăcând NIMIC (nici măcar documentațiile necesare).

Urmează să vedem ce se întâmplă cu promisiunea celui de-al treilea, Bogdan, aflat în funcție, în fața ultimilor 2 ani din mandat. Acesta a făcut deja: una bucată firmă (în proprietatea CJ Maramureș) care se ocupă de gestionarea proiectului și două SF-uri, plus un anunț (că lucrează „la realizarea a 4 parcuri industriale în Maramureș: Dala Sprie, Groși, Fărcașa și Șomcuta Mare” – potrivit lui Bogdan, cel din Dala Sprie este proiectat pe 34 de hectare, „s-au finalizat lucrările la drumul de acces și utilitățile publice și din 2023 ar urma să primească investitori începând din 2023”, deși încă nu e construit nimic). Monitorizăm mutările următoare și vi le aducem la cunoștință.

Cătălin VISCHI



Parcuri industriale în Baia Sprie, Fărcașa și Șomcuta Mare.

Parcuri industriale în Baia Sprie, Fărcașa și Șomcuta Mare

MG / DECEMBRIE 30, 2022 / DIN JUDEȚ

Parcul industrial de la Baia Sprie este pregătit să primească investitori din 2023, anunță Ionel Bogdan, președintele Consiliului Județean Maramureș. Au fost finalizate lucrările pentru drumul de acces și utilitățile publice astfel încât investitori români sau străini să își poată dezvolta companiile și în Maramureș. Acest parc industrial va avea o suprafață de 34 de hectare, cu posibilitate de extindere la 50 de hectare.

„Am aprobat indicatorii tehnico-economici și studiile de fezabilitate pentru realizarea parcurilor industriale de la Fărcașa și Șomcuta Mare, urmând a fi depuse cererile de finanțare pentru dezvoltarea acestor parcuri prin fonduri europene. Acestea vor fi realizate pe o suprafață de 20 de hectare, respectiv 10 hectare, ambele fiind cu posibilitate de extindere. Pe partea de infrastructură,

„Am aprobat indicatorii tehnico-economici și studiile de fezabilitate pentru realizarea parcurilor industriale de la Fărcașa și Șomcuta Mare, urmând a fi depuse cererile de finanțare pentru dezvoltarea acestor parcuri prin fonduri europene. Acestea vor fi realizate pe o suprafață de 20 de hectare, respectiv 10 hectare, ambele fiind cu posibilitate de extindere. Pe partea de infrastructură, parcul industrial de la Fărcașa are o valoare de 43,8 milioane lei, iar parcul industrial de la Șomcuta Mare este în valoare de 19 milioane lei. Mulțumesc primărilor și consiliilor locale Baia Sprie, Fărcașa și Șomcuta Mare pentru că au pus la dispoziție terenurile necesare realizării parcurilor industriale, dar și pentru sprijinul de care au dat dovadă în colaborarea pe aceste proiecte”, a subliniat Ionel Bogdan, președintele Consiliului Județean Maramureș.



Primul parc industrial din Maramureș va primi investitori din 2023

Autor: Radu Pop

Publicat: 20/12/2022 17:58

Parcul industrial de la Boia Sprie este pregătit să primească investitori din 2023. Au fost finalizate lucrările la drumul de acces și utilitățile publice, astfel încât antreprenorii din țară și străinătate să își dezvolte companiile și în Maramureș. Acest parc va avea o suprafață de 34 de hectare, cu posibilitate de extindere până la 50 de hectare.

Alte două parcuri industriale vor fi construite în județul Maramureș, la Fărcașa și Șomcuta Mare. Pentru dezvoltarea infrastructurii în aceste două parcuri, Consiliul Județean Maramureș a depus cererea de finanțare prin Programul Operațional Infrastructură Mare.

Parcul industrial de la Fărcașa va fi realizat pe o suprafață de 20 de hectare, iar valoarea totală, pe partea de infrastructură, este de 43,8 milioane lei. La Șomcuta Mare, parcul industrial va fi realizat pe o suprafață de 10 hectare, cu o valoare de 19 milioane lei.

„Așa cum am promis de la începutul mandatului, realizăm în Maramureș primele parcuri industriale. Creștem economia județului și creăm noi locuri de muncă pentru maramureșeni”, a declarat președintele Consiliului Județean Maramureș, Ionel Bogdan.

Administrația Județului Maramureș a realizat în acest mandat primii pași importanți pentru realizarea de parcuri industriale în această zonă a țării.



Oferta

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertanții se împart în 3 categorii:

- Sociații comerciale private ;
- Promotori imobiliari;
- Sociații comerciale în lichidare sau a caror proprietăți sunt executate silit

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți imobiliare de tip industrial pe care acestea le

dețin în exces față de necesitățile lor curente de exploatare.

Promotorii imobiliari au apărut pe piața proprietăților de tip industrial după 1995, când au început să construiască hale noi. Sunt în general firme puternice (și, de cele mai multe ori, străine) care construiesc hale pe care apoi le revând.

Oferta de proprietăți de tip industrial pentru închiriere în județul Maramureș se manifestă din partea următorilor participanți pe piață :

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața locală, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp între 10-12 ani.

Numărul de proprietăți de tip industrial oferite spre închiriere este relativ redus în comuna Lăpușel. În ce privește spațiile industriale oferite spre închiriere în Mun. Baia Mare și localitățile adiacente municipiului, oferta este medie, aceste spații fiind oferite cu precădere spre închiriere.

Pentru zona Lăpușel se găsesc puține informații privind oferta la vânzare de proprietăți similare, astfel ca aria analizată a fost extinsă la nivelul județului Maramureș spre zone cu caracteristici economice similare și potențial de dezvoltare.

Terenurile pentru dezvoltare industrială din zona analizată se situează în jurul valorilor de 7 - 15 euro / mp în funcție de zona de amplasare și caracteristicile fizice (suprafețe).

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Medie	<input checked="" type="checkbox"/> Mică
Tendința prețului	<input type="checkbox"/> scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> Creștere
Proprietăți în construcție (nr.)	<input type="checkbox"/> Mic	<input checked="" type="checkbox"/> mediu	<input type="checkbox"/> Mare
Costuri de construire	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

- | | | | |
|---------------------------------------|--|---|--|
| a. Condițiile politice | <input checked="" type="checkbox"/> favorabile | <input type="checkbox"/> neinfluențabile | <input type="checkbox"/> dezavantajoase |
| b. Condițiile juridice | <input checked="" type="checkbox"/> favorabile | <input type="checkbox"/> neinfluențabile | <input type="checkbox"/> dezavantajoase |
| c. Condițiile econom. generale | <input type="checkbox"/> favorabile | <input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile | <input type="checkbox"/> dezavantajoase |
| d. Condițiile sociale | <input type="checkbox"/> favorabile | <input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile | <input type="checkbox"/> dezavantajoase |
| e. Costul forței de muncă | <input type="checkbox"/> favorabile | <input type="checkbox"/> neinfluențabile | <input checked="" type="checkbox"/> dezavantajoase |

Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare / creditare mică medie mare

Concluzii generale

- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
- în aria de piață definită, există proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată medie;
- proprietățile disponibile predominante în aria de piață sunt atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare;

Cererea

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea brută de spații industriale și de logistică a crescut anul trecut cu circa 15%, la peste 525.000 de metri pătrați, înregistrând un nou maxim istoric, în condițiile în care cea mai mare parte a cererii a venit din partea companiilor de logistică, transport și distribuție, care au închiriat în total 290.000 de metri pătrați, respectiv peste 55% din total, arată un studiu realizat de JLL România.

Retailerii au fost de asemenea printre cele mai active companii anul trecut, suprafața contractată de aceștia cumulând peste 110.000 metri pătrați, adică puțin sub un sfert din totalul închiriat.

Pentru activități de producție au fost închiriați aproape 100.000 de metri pătrați, dar aceste companii preferă cu predilecție să dețină în proprietate spațiile de producție.

Un alt element pozitiv al pieței îl reprezintă faptul că aproape 430.000 de metri pătrați, respectiv peste 80% din suprafața totală închiriată în 2017, reprezintă cerere nouă - contracte noi de închiriere, extinderi și pre-închirieri, restul fiind reînnoiri de contracte și relocări.

"Deși turbulent din punct de vedere legislativ și politic, anul 2017 a arătat foarte bine la nivelul indicatorilor macroeconomici: investițiile străine directe au crescut la un nivel record, PIB-ul a avut un avans neașteptat, impulsivat de consum (2017 a fost al doilea an consecutiv cu o creștere de peste 10% a consumului). Acest tablou a încurajat dezvoltarea pieței chiar mai mult decât am previzionat la începutul anului", a declarat Costin Bănică, Associate Director, Head of Industrial Agency JLL Romania.

Structura pe regiuni a cererii plasează Bucureștiul pe prima poziție în topul preferințelor, cu 280.000 metri pătrați (53% din total). Pe poziția a doua se află Timișoara – 76.200 metri pătrați, aceasta fiind urmată de Pitești – 50.000 metri pătrați. În Roman suprafața tranzacționată a cumulat 32.000 metri pătrați, în Cluj 25.250 metri pătrați, iar în Ploiești 24.700 metri pătrați. "Piața este în continuare captivă în câteva zone din țară – București, Vest și Centru. Cu puține excepții, cererea, dar și oferta nouă s-au orientat și în acest an spre locațiile consacrate, devenite deja poli de dezvoltare. Din acest punct de vedere există un dezechilibru pe piață, care se va menține atâta timp cât nu vor fi rezolvate problemele legate de disponibilitatea forței de muncă și infrastructură".

Pentru proprietățile de tip industrial cererea se manifesta in special din partea urmatoarelor entități :

- a) Societăți cu profil industrial - comercial din Mun. Baia Mare și din localitățile învecinate mun. Baia Mare care se dezvoltă și care au nevoie de spații pentru producție sau depozitare ;
- b) Societăți cu profil industrial - comercial din afara Mun. Baia Mare care își deschid în oras puncte de lucru, și care au nevoie de spații de producție și depozitare;
- c) reprezentante ale unor firme producătoare străine, producători externi care deschid secții de producție în Mun. Baia Mare, (sau împrejurimi, etc).

În cazul comunei Farcașa cererea se manifestă mai pregnant în zonele cu acces rapid la drumul național. In ceea ce priveste localitatile din apropierea municipiului Baia Mare, cererea pentru spatii comercial-industriale se manifesta cu precadere in zona localitatii Lăpușel, zona localității Cicărlau, zona localității Bușag, zona localității Tăuții Măgherauș, zona localității Tăuții de Sus etc.

În prezent în localitatea Lăpușel se află fabrica Eaton, fabrica Mara Stil.

Cererea potentială de proprietăți de tip industrial este mai puțin ridicată față de anii anteriori și în scădere în ultima perioadă ca urmare a evoluției pieței imobiliare și a blocajului de pe piața bancară care face aproape imposibilă accesarea unui credit pentru cumpărarea sau construirea unei proprietăți industriale.

O parte din această cerere potențială se orientează spre construirea de hale, motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele ce rezultă din deținerea unei hale noi, moderne, ce nu necesită adecvări sau compartimentări.

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de hale, aceasta a scăzut și ea în ultima perioadă ca urmare a restrângerii activității unor firme de producție sau abandonării planurilor de extindere în cazul altora, ca urmare a evoluției economice și acutizării crizei economice în ultima perioadă, chiriile pe care chiriașii le plătesc diferind în funcție de amplasament, acces, utilități și finisaje.

De asemenea se manifestă cerere pentru cumpărare de proprietăți din partea unor investitori ce doresc să achiziționeze proprietăți pe care apoi să le închirieze, această cerere fiind foarte scăzută în momentul de față datorită lipsei de încredere a investitorilor în piața imobiliară din România și a dificultăților întâmpinate în contractarea unor chiriași.

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Proprietăți competitive (nr.)	<input type="checkbox"/> Mic	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> mare
Disponibilitatea curentă	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> mare
Climat economic	<input type="checkbox"/> Dezavantaj	<input type="checkbox"/> Neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Fluxul de mărfuri	<input type="checkbox"/> Dezavantaj	<input type="checkbox"/> Neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Rata vânzărilor ²	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Rata închirierilor	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Ocuparea forței de muncă	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj

Concluzii generale

- În general, nivelul cererii solvabile este scăzut, efectele imprevizibile ale războiului ruso-ucrainean, criza energetică și a lanțurilor de aprovizionare, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării, pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc. Având în vedere că evoluția viitoare a războiului ruso-ucrainean și durata acestora nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței.
- În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică cu venituri peste media pe economie, capabil să-și finanțeze sau să obțină finanțare și să poată susține rambursarea", în vederea achiziționării proprietății.

Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: Da

Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.

"Echilibru relativ": Da

Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții.

Piață în declin: Nu

Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor.

Piață a cumpărătorului: Nu

O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului: Da

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Analiza CMBU pentru cele 3 parcele de teren intravilan subiect, ca fiind liber:

Terenurile analizate: teren intravilan având categoria de folosință pășune, cu posibilitate de dezvoltare – construcții industriale conform PR. NR. 58/ 2009 - PUG LOCALITATEA RECEA, JUDEȚUL MARAMUREȘ.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcții de tip industrial, fiind fezabilă financiar.

Terenul intravilan, este amplasat în zona periferică din Localitatea Colțău, jud. Maramureș, zonă mediu populată, zonă industrială conform propunerii PUG. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare – teren pentru **dezvoltare proprietate industrială**.

Conform analizei zonei de amplasare, piața face distincție între terenurile cu destinație industrială și terenuri cu destinație rezidențială, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

Analiza presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

În conformitate cu elementele identificate anterior se consideră că proprietatea descrisă ar putea avea următoarele utilizări:

- A utilizarea terenului în scop arabil
- B construirea unor construcții industriale
- C construirea unor construcții rezidențiale

Păstrarea terenului liber în scop arabil (A) nu este fezabil financiar și nici maxim productiv; construirea unor construcții industriale (B) este în plus fezabil financiar și maxim productiv; construirea unor construcții rezidențiale (C) nu este fezabil financiar, deci varianta (B) este cea care conferă CMBU, fiind și maxim productivă, mai ales având în vedere că terenul este situat într-o astfel de zonă.

Astfel ca se consideră că pentru proprietatea evaluată, cea mai bună utilizare este cea în care pe teren se construiesc construcții industriale, permise conform PUG RECEA.

4. Evaluarea terenului

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă.

Valorile selectate în urma tranzacțiilor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt ajustate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate. Pentru evaluare s-au luat în considerare ofertele existente pe piață la momentul prezent sau în curs de tranzacționare (în zona analizată).

În vederea analizei comparative, având în vedere tipul proprietății, s-a selectat unitatea de comparație prețul pe unitate de măsură de suprafață.

S-a procedat la o analiză cantitativă (cât și la o analiza pe perechi de date pentru anumite ajustări din cadrul grilei de comparației).

Evaluare terenului de tip intravilan curți-construcții - industrial

Proprietățile comparabile pentru terenul intravilan Lăpușel sunt prezentate mai jos:

Intravilan construitibil

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-42-167-mp-zona-busag-pt-construcii-hale-IDAoKe>



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	30.068
8	9	44.931
9	10	24.139
10	11	77.615
11	1	100.0

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiect și distanța dintre puncte este formată din segmente conectate

Suprafață utilă:	42167 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	suburbana
Dimensiuni:	250*168 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia Imobiliara PrimaCasa va ofera spre vanzare un teren industrial in suprafata totala de 42.167mp cu deschidere la drum asfaltat de aprox.200m , avand utilitati apa, gaz, curent , deschidere si la calea ferata de aprox.177m.

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-4-000mp-cicarlau-strada-principala-IDEDNe>






Totă imaginea (4)

Teren 4,000mp Cicarlau / Strada Principale

55 000 € 14 43m²

Storia 365, Cluj-Napoca, Maramureș

Ivan Cuspea
RE/MAX TERESA
0752 600 025

Suprafață utilă:	4000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

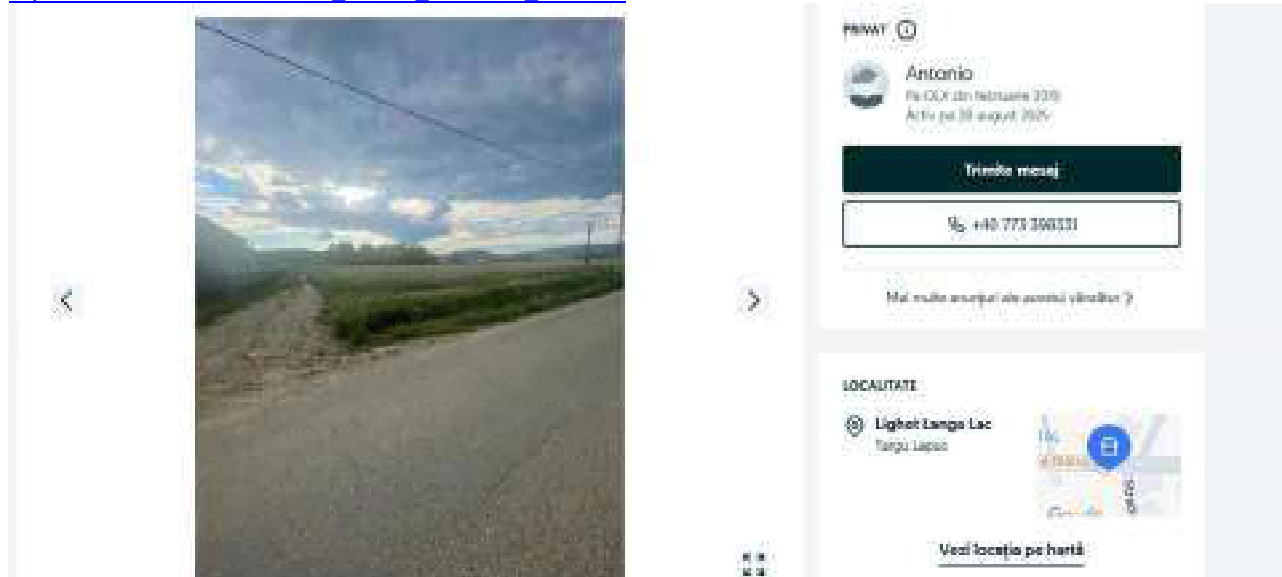
Va propun spre vânzare un teren intravilan industrial cu o suprafață de 4000mp Cărlău /Iba șoseaua DN C1.

Terenul are o deschidere la drumul național de 25.5 m și are suprafață plană. Este pretabil pentru mai multe tipuri de activități și va putem pune la dispoziție atât extras CF cât și certificat de urbanism.

Pentru mai multe detalii va stau la dispoziție.

Comparabila 3

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-targu-lapus-zona-lichte-IDjVih.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT

Antonio
Pe OLX din februarie 2019
Activ pe OLX din aprilie 2019

Trimite mesaj

+40 773 360331

Mai multe anunțuri de acest tip vânzător ?

LOCALITATE

Lighet Lengă Lac
Targu Lapos

Vezi locația pe hartă

Teren intravilan Târgu Lăpuș, zona Lighet

152 000 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 13 232 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând Teren intravilan suprafața 13232 mp situat în localitatea Târgu Lăpuș, zona lighet, lângă stația meteo, deschidere la drum, la asfalt 35 metri, având un drum de acces și în partea laterală pe toată lungimea terenului.

Preț 1150euro/ ar

Terenul nu se parceleaza.

Alte comparabile

<https://okimobiliarebm.ro/proprietate/exclusivitate-vanzare-teren-in-coltau-5466-mp/>


Exclusivitate – vanzare teren în COLTAU 5466 mp

81.990€

 **View**

 **Coltau**



 **R. Bănuș**
Vanzare teren

Sunt de acord cu termenii și condițiile

Terenuri

Tip proprietate

5466.00

Suprafață

5466.00

Teren

Descriere

Teren de vânzare în Coltău – 5.466 mp, utilități la limită, ideal pentru investiție!

📍 Localizare: Coltău, jud. Maramureș

📏 Suprafață: 5.466 mp

🚗 Acces: la 200 m de drumul principal

🌿 Teren drept, ideal pentru construcție sau investiție

🔌 Utilități:

Apă, gaz, curent la limita proprietății (aprox. 10 m)

Acces facil la rețelele publice


✅ Caracteristici:

Comunitate liniștită, fără probleme sociale

Teren drept, ușor de parcelat sau construit

Potrivit pentru casă de locuit, pensiune, investiție imobiliară

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7-515mp-catalina-strada-principala-IDEshK>



Teren 7,515mp Catalina / Strada Principala

74 000 € 10 €/m²

Catalina, Maramureș

Ivan Cupcea
SEMNUL TERENULUI
0722 600 012

Suprafață utilă:	7516 m ²
Tip teren:	intraurban
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	Fără informații
Grăd:	Fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imperjurimi:	Fără informații
Medie:	Fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va propunem spre vânzare un teren în Colțina ideal pentru investiție terenul se poate și parșea în funcție de cerere.
 Preț pe toată parcela - 58.000€;
 Preț pe ar la cumpărarea unei parcele prețul este de la - 1.500 € / ar în funcție de parcela pe care o alegeți.
 Drumul cel care trece prin fața parcelelor este calculat cu o latime de 5m.
 Pentru mai multe detalii și vizionari va stau la dispoziție.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-coltau-6124mp-258720722>

Teren de vanzare in Coltau cumperi 61 ari platesti doar 35!

Coltau, Judetul Maramures - Vali Herța



65.000 €
1000 €/mp

Rate de la 1.669 RON/lună + simulează credit

Drin Ghil
Broker Autorizat
 IMAX TERRA (RO)

0745198504
077007216

Trimită mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează eroare



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai

Descriere teren

RE/MAX Terra va prezinta un teren generos de 61 ari, situat intr-o zona linistita si accesibila, langa Primaria Coltău si Centrul Medical Catalina. Terenul beneficiaza de un front stradal de 34 metri liniari si are o forma regulata.

Avand in vedere zona magistralei de gaz, pretul terenului va fi achitat doar pentru partea constructibila, adica 357&mp la suma de 1816E/Ar iar partea de 25.45 ari va revin Grats!

Pret de vanzare 65.000E toata parcela.

Avantajele acestei proprietati includ:

[Citește mai mult](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Detalii teren

ID anunț: XEA5130CR

Actualizat în: 25 August 2025

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **34.3 m**

Nr. fronturi stradale: **1**

Utilități

Utilități


Utilități în zonă

Amenajare străzi

Pietruite

Mijloace de transport în comun

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-3-hectare-in-codrul-butesii-maramures-IDDQpF>



DE VÂNZARE - Teren Intravilan 3 hectare, in Codrul Buteșii, Maramureș

169 000 € 6 €/m²

București, Maramureș

Daniel Anuta
RE/MAX TERRA
☎ 0761 094 504

Suprafață utilă:	30670 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Medie:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan de vânzare - Codru Buteșii / Strada Principală
 Suprafață generoasă cu pădure, plantație de nucii, balta cu pește și izvoare naturale

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-la-drum-european-sau-schimb-cu-apartament-IDEtuT>





RE/MAX Terra Baia Mare

Teren intravilan de vânzare la Drum European sau Schimb cu Apartament

79 800 € 7 €/m²

Schimbung, Schimbung, Maramureș



Daniel Andor
 RE/MAX TERRA
 ☎ 0750 094-500

Număr

Suprafață utilă:	11400 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Medie:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă prezint spre vânzare cu 0% comision, un teren intravilan situat în localitatea Finteușu Mare, jud. Maramureș, la 25 km de Baia Mare. Terenul are frontul la DN 1C, drumul de la Baia Mare la Dej, este pregătit și așteaptă investitor pentru fonduri europene. Forma este regulată, ideală pentru construcții.

Comparabilele au fost verificate telefonic.

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul, au fost:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		550,000 €	55,000 €	152,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,04 €/mp	13,75 €/mp	11,49 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu	nu	nu
Condițiile pietei	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramureș	loc. Bușag, jud. Maramureș	loc. Cicârlău, jud. Maramureș	loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	80.138 m.p.	42.167 m.p.	4.000 m.p.	13.232 m.p.
Forma:	neregulată / constructibil	neregulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 600,0 ml	~ 377,0 ml	~ 25,5 ml	~ 413,0 ml
Raport front / adâncime:	4 8/16	3 6/16	3/16	12 14/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	secundar / asfalt
Utilități				
Energie electrică (distanța):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanța):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanța):	~ 50,0 ml	~ 0 ml	~ 50 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanța):	fără	fără	fără	fără
Utilizare	comercial / industrial	comercial / industrial	comercial / industrial	comercial / industrial

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramures	loc. Bușag, jud. Maramures	loc. Cicârlău, jud. Maramures	loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramures
Suprafața	80.138 m.p.	42.167 m.p.	4.000 m.p.	13.232 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		550.000 €	55.000 €	152.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,04 €/mp	13,75 €/mp	11,49 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-20% -2,6 €	-20% -2,8 €	-20% -2,3 €
Preț de vânzare ajustat		10,00 €	11,00 €	9,19 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
<i>Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise</i>		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
<i>Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici</i>		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții de finanțare</i>		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții de vânzare</i>		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu	nu	nu
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
<i>Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare</i>		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții ale pieței</i>		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramures	loc. Bușag, jud. Maramureș	loc. Cicârlău, jud. Maramureș	loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș
Ajustare (%) / total		-20,0% -2,00 €	-20,0% -2,2 €	-15,0% -1,4 €
<i>Preț ajustat Localizare</i>		8,00 €/mp	8,80 €/mp	7,81 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărime (dimensiune) și formă	80138mp / neregulată / constructibil	42167mp / neregulată / constructibil	4000mp / regulată / constructibil	13232mp / regulată / constructibil
Ajustare (%) / total		-15,0% -1,20 €	-35,0% -3,1 €	-25,0% -2,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 600,00 ml 4 8/16	~ 377 ml 3 6/16	~ 26 ml 3/16	~ 413 ml 12 14/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	15,0% 1,3 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	secundar / asfalt
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	10.000,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	9,67% 0,8 €
<i>Ajustare caracteristici fizice (%) / total</i>		-15,0% -1,2 €	-20,0% -1,8 €	-15,3% -1,2 €
<i>Preț ajustat caracteristici fizice</i>		6,80 €/mp	7,04 €/mp	6,61 €/mp

9. Utilități							
a. Energie electrică		~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță bransament		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Cost total diferență bransament		cost unitar	25 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare (%) / total			0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%
b. Apă		~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță bransament		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Cost total diferență bransament		cost unitar	20 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total			0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%
c. Canalizare / fosa septică		~ 50,0 ml		~ 0 ml		~ 50 ml	
Diferență distanță bransament		~ 50 ml		~ 0 ml		~ 50 ml	
Cost total diferență bransament		cost unitar	25 €	-1.250,0 €	0,0 €	-1.250,0 €	-1.250,0 €
Ajustare (%) / total			-0,44%	-0,03 €	0,00%	0,0 €	-1,43%
d. Gaz metan		fără		fără		fără	
Preț ajustat utilitati			6,77 €/mp	7,04 €/mp	6,52 €/mp		
10. CMBU							
		comercial / industrial		comercial / industrial		comercial / industrial	
Ajustare (%) / total			0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%
Preț ajustat Utilizare			6,77 €/mp	7,04 €/mp	6,52 €/mp		
Preț ajustat (rotund)			6,8 €/mp	7,0 €/mp	6,5 €/mp		
Ajustare netă (%) / total			-32%	-3,2 €	-36%	-4,0 €	-29%
Ajustare totală brută			€ 3,23	€ 6,60	€ 4,18		
Ajustare brută procentuală			32%	60%	46%		
Număr ajustări negative			3	2	3		
Număr ajustări pozitive			0	1	1		
Total număr ajustări			3	3	4		
Suprafața		80.138 m.p.		Opinie unitara		6,8 €/mp	
Curs valutar folosit 1 euro =		5,0753 lei		la data de		22-sept.-25	

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele ofertate datorită faptului că aceste proprietăți sunt ofertate și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (interval 10%-15%).

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători.
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția.
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adeverare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Nu au fost necesare ajustări.
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării.
Localizare	Ajustare pozitivă aplicată comparabilelor deoarece se află în zonă mai slab / mai bine cotate față de proprietatea subiect din punct de vedere logistic și economic. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	Ajustari aduse comparabilelor pentru diferente semnificative de suprafata, tinandu-se cont de dezvoltarea posibilă și suprafetele optime pe acestea.
Front stradal / raport front adâncime	Ajustare aplicata comparabilei 2 datorită raportului laturilor mai mic, adecvat-construibil, parcelare superioară în caz de dezvoltare.
Topografie	Nu au fost necesare ajustări.
Acces	Ajustări pozitivă adusă comparabilei 3 pentru tipul drumului de acces. Ajustare provenita din costul de ajustare adaptat la suprafata totala a terenului.
Utilitati	
Energie electrică	Ajustari aduse comparabilelor pentru diferenta de utilitati prezente la front stradal. Ajustari provenite din costul de proiect și bransare unitar aproximat pe metru liniar distanta.
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele și prop. subiect sunt pozitionate în zone cu posibilă dezvoltare de tip comercial / industrial.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		550.000 €	55.000 €	152.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,04 €/mp	13,75 €/mp	11,49 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu	nu	nu
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramureș	loc. Bușag, jud. Maramureș	loc. Cicârlău, jud. Maramureș	loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	60.000 m.p.	42.167 m.p.	4.000 m.p.	13.232 m.p.
Forma:	neregulată / construitibil	neregulată / construitibil	regulată / construitibil	regulată / construitibil
Front stradal - aprox:	~ 8,0 ml	~ 377,0 ml	~ 25,5 ml	~ 413,0 ml
Raport front / adâncime:	0	3 6/16	3/16	12 14/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	drum exploatare	principal / asfalt	principal / asfalt	secundar / asfalt
Utilități				
Energie electrică (distanța):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanța):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanța):	~ 50,0 ml	~ 0 ml	~ 50 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanța):	fără	fără	fără	fără
Utilizare	comercial / industrial	comercial / industrial	comercial / industrial	comercial / industrial

Calculul valorii de piață pentru CF nr. 56367 se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramureș	loc. Bușag, jud. Maramureș	loc. Cicârlău, jud. Maramureș	loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș
Suprafața	60.000 m.p.	42.167 m.p.	4.000 m.p.	13.232 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		550.000 €	55.000 €	152.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,04 €/mp	13,75 €/mp	11,49 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-20% -2,6 €	-20% -2,8 €	-20% -2,3 €
Preț de vânzare ajustat		10,00 €	11,00 €	9,19 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu	nu	nu
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		10,00 €/mp	11,00 €/mp	9,19 €/mp

Ajustări specifice proprietății							
7. Localizare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramureș		loc. Bușag, jud. Maramureș		loc. Cicârlău, jud. Maramureș		loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș
Ajustare (%) / total			-20,0%	-2,00 €	-20,0%	-2,2 €	-15,0% -1,4 €
Preț ajustat Localizare			8,00 €/mp		8,80 €/mp		7,81 €/mp
8. Caracteristici fizice							
a Mărire (dimensiune) și formă	60000mp / neregulată / construitibil		42167mp / neregulată / construitibil		4000mp / regulată / construitibil		13232mp / regulată / construitibil
Ajustare (%) / total			-10,0%	-0,80 €	-30,0%	-2,6 €	-20,0% -1,6 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 8,00 ml	0	~ 377 ml	3 6/16	~ 26 ml	3/16	~ 413 ml 12 14/16
Ajustare (%) / total			-20,0%	-1,60 €	-5,0%	-0,4 €	-20,0% -1,6 €
c Topografie	plan		plan		plan		plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate			0,0 €		0,0 €		0,0 €
Ajustare (%) / total			0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Acces	drum exploatare		principal / asfalt		principal / asfalt		secundar / asfalt
Cheltuieli adecvare acces			-50.000,0 €		-5.000,0 €		-5.000,0 €
Ajustare (%) / total			-14,82%	-1,19 €	-14,20%	-1,3 €	-4,84% -0,4 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total			-44,8%		-49,2%		-44,8% -3,5 €
Preț ajustat caracteristici fizice			4,41 €/mp		4,47 €/mp		4,31 €/mp
9. Utilități							
a. Energie electrică	~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml
Diferență distanță branșament			~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €		0 €		0 €		0 €
Ajustare (%) / total			0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00% 0,0 €
b. Apă	~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml
Diferență distanță branșament			~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €		0,0 €		0,0 €		0,0 €
Ajustare (%) / total			0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 50,0 ml		~ 0 ml		~ 50 ml		~ 0 ml
Diferență distanță branșament			~ 50 ml		~ 0 ml		~ 50 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €		-1.250,0 €		0,0 €		-1.250,0 €
Ajustare (%) / total			-0,67%	-0,03 €	0,00%	0,0 €	-2,19% -0,1 €
d. Gaz metan	fără		fără		fără		fără
Preț ajustat utilitati			4,38 €/mp		4,47 €/mp		4,21 €/mp
10. CMBU							
	comercial / industrial		comercial / industrial		comercial / industrial		comercial / industrial
Ajustare (%) / total			0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare			4,38 €/mp		4,47 €/mp		4,21 €/mp
Preț ajustat (rotund)			4,4 €/mp		4,5 €/mp		4,2 €/mp
Ajustare netă (%) / total			-56%		-59%		-54% -5,0 €
Ajustare totală brută			€ 5,62		€ 6,53		€ 4,98
Ajustare brută procentuală			56%		59%		54%
Număr ajustări negative			5		4		5
Număr ajustări pozitive			0		0		0
Total număr ajustări			5		4		5

Suprafața	60.000 m.p.	Opinie unitara	4,2 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0753 lei	la data de	22-sept.-25

Explicarea ajustărilor:	
<i>Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.</i>	
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (interval 10%-15%).	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători.
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția.
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adeverare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Nu au fost necesare ajustări.
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării.
Localizare	Ajustare pozitivă aplicată comparabilelor deoarece se află în zonă mai slab / mai bine cotate față de proprietatea subiect din punct de vedere logistic și economic. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	Ajustari aduse comparabilelor pentru diferente semnificative de suprafata, tinandu-se cont de dezvoltarea posibilă și suprafețele optime pe acestea.
Front stradal / raport front adâncime	Ajustare aplicata comparabilelor datorită raportului laturilor mai mic, adecvat-construibil, parcelare superioară în caz de dezvoltare.
Topografie	Nu au fost necesare ajustări.
Acces	Ajustări negativă adusă comparabilelor pentru tipul drumului de acces. Ajustare provenita din costul de ajustare adaptat la suprafata totala a terenului.
Utilitati	
Energie electrică	Ajustari aduse comparabilelor pentru diferenta de utilitati prezente la front stradal. Ajustari provenite din costul de proiect și bransare unitar aproximat pe metru liniar distanta.
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele și prop. subiect sunt pozitionate în zone cu posibilă dezvoltare de tip comercial / industrial.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		550.000 €	55.000 €	152.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,04 €/mp	13,75 €/mp	11,49 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil	intravilan / arabil
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu	nu	nu
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramureș	loc. Bușag, jud. Maramureș	loc. Cicârlău, jud. Maramureș	loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	3.360 m.p.	42.167 m.p.	4.000 m.p.	13.232 m.p.
Forma:	neregulată / construibil	neregulată / construibil	regulată / construibil	regulată / construibil
Front stradal - aprox:	~ 47,1 ml	~ 377,0 ml	~ 25,5 ml	~ 413,0 ml
Raport front / adâncime:	11/16	3 6/16	3/16	12 14/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	principal / asfalt	principal / asfalt	principal / asfalt	secundar / asfalt
Utilități				
Energie electrică (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Canalizare / fosa septică (distanta):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 50 ml	~ 0 ml
Gaz metan (distanta):	fără	fără	fără	fără
Utilizare	comercial / industrial	comercial / industrial	comercial / industrial	comercial / industrial

Calculul valorii de piață pentru CF nr. 56366 se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramures	loc. Bușag, jud. Maramureș		loc. Cicârlău, jud. Maramureș		loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș	
Suprafața	3.360 m.p.	42.167 m.p.		4.000 m.p.		13.232 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		550.000 €		55.000 €		152.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,04 €/mp		13,75 €/mp		11,49 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total		-20%	-2,6 €	-20%	-2,8 €	-20%	-2,3 €
Preț de vânzare ajustat		10,00 €		11,00 €		9,19 €	
Ajustări specifice tranzacționării							
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
<i>Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise</i>		10,00 €/mp		11,00 €/mp		9,19 €/mp	
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan / arabil	intravilan / arabil		intravilan / arabil		intravilan / arabil	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
<i>Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici</i>		10,00 €/mp		11,00 €/mp		9,19 €/mp	
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții de finanțare</i>		10,00 €/mp		11,00 €/mp		9,19 €/mp	
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare		Tranzacție nepărtinitoare		Tranzacție nepărtinitoare	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții de vânzare</i>		10,00 €/mp		11,00 €/mp		9,19 €/mp	
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu		nu		nu	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
<i>Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare</i>		10,00 €/mp		11,00 €/mp		9,19 €/mp	
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții ale pieței</i>		10,00 €/mp		11,00 €/mp		9,19 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
7. Localizare	Loc. Lăpușel, Jud. Maramures	loc. Bușag, jud. Maramureș		loc. Cicârlău, jud. Maramureș		loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș	
Ajustare (%) / total		-20,0%	-2,00 €	-20,0%	-2,2 €	-15,0%	-1,4 €
<i>Preț ajustat Localizare</i>		8,00 €/mp		8,80 €/mp		7,81 €/mp	
8. Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	3360mp / neregulată / constructibil	42167mp / neregulată / constructibil		4000mp / regulată / constructibil		13232mp / regulată / constructibil	
Ajustare (%) / total		30,0%	2,40 €	2,0%	0,2 €	20,0%	1,6 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 47,14 ml 11/16	~ 377 ml 3 6/16		~ 26 ml 3/16		~ 413 ml 12 14/16	
Ajustare (%) / total		-20,0%	-1,60 €	0,0%	0,0 €	-20,0%	-1,6 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
d. Acces	principal / asfalt	principal / asfalt		principal / asfalt		secundar / asfalt	
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €		0,0 €		10.000,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	9,67%	0,8 €
<i>Ajustare caracteristici fizice (%) / total</i>		10,0%		2,0%		9,7%	
<i>Preț ajustat caracteristici fizice</i>		8,80 €/mp		8,98 €/mp		8,57 €/mp	

9. Utilități							
a. Energie electrică		~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță bransament				~ 0 ml		~ 0 ml	
Cost total diferență bransament		cost unitar 25 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total				0,00% 0,00 €		0,00% 0,0 €	
b. Apă		~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță bransament				~ 0 ml		~ 0 ml	
Cost total diferență bransament		cost unitar 20 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total				0,00% 0,00 €		0,00% 0,0 €	
c. Canalizare / fosa septică		~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 50 ml	
Diferență distanță bransament				~ 0 ml		~ 50 ml	
Cost total diferență bransament		cost unitar 25 €		0,0 €		1.250,0 €	
Ajustare (%) / total				0,00% 0,00 €		3,48% 0,3 €	
d. Gaz metan		fără		fără		fără	
Preț ajustat utilitati				8,80 €/mp		9,29 €/mp	
10. CMBU		comercial / industrial		comercial / industrial		comercial / industrial	
Ajustare (%) / total				0,0% 0,00 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat Utilizare				8,80 €/mp		9,29 €/mp	
Preț ajustat (rotund)				8,8 €/mp		9,3 €/mp	
Ajustare netă (%) / total				-12% -1,2 €		-16% -1,7 €	
Ajustare totală brută				€ 6,00		€ 2,69	
Ajustare brută procentuală				60%		24%	
Număr ajustări negative				2		1	
Număr ajustări pozitive				1		2	
Total număr ajustări				3		3	
Suprafața		3.360 m.p.		Opinie unitara		9,3 €/mp	
Curs valutar folosit 1 euro =		5,0753 lei		la data de		22-sept.-25	

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (interval 10%-15%).

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători.
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția.
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adeverare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Nu au fost necesare ajustări.
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării.
Localizare	Ajustare pozitivă aplicată comparabilelor deoarece se află în zonă mai slab / mai bine cotate față de proprietatea subiect din punct de vedere logistic și economic. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	Ajustari aduse comparabilelor unde exista diferente semnificative de suprafata, tinandu-se cont de dezvoltarea posibilă si suprafetele optime pe acestea.
Front stradal / raport front adâncime	Ajustare aplicata comparabilelor 1 și 3 datorită raportului laturilor mai mic, adecvat-construibil, parcelare superioară în caz de dezvoltare.
Topografie	Nu au fost necesare ajustări.
Acces	Ajustări pozitivă adusă comparabilei 3 pentru tipul drumului de acces. Ajustare provenita din costul de ajustare adaptat la suprafata totala a terenului.
Utilitati	
Energie electrică	Ajustari aduse comparabilelor pentru diferenta de utilitati prezente la front stradal. Ajustari provenite din costul de proiect si bransare unitar aproximat pe metru liniar distanta.
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele și prop. subiect sunt poziționate în zone cu posibilă dezvoltare de tip comercial / industrial.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Valoarea unitară a fost înmulțită cu suprafața fiecărui teren lotizat conform CF-uri anexate, rezultând astfel o valoare totală a terenurilor subiect conform tabel centralizator.

4.1 Tehnici (metode) alternative

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică adeptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile /oferțele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

4.2 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și utilizarea desemnată a evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață, cu o dezvoltare industrial-comercială propusă conform PR. NR. 58/ 2009, PUG LOCALITATEA RECEA, JUDEȚUL MARAMUREȘ, valoarea estimată a proprietăților imobiliare descrise este:

Valoarea de piață pentru parcelele de teren subiect este:

Centralizator abordarea prin piață								
Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață	Categoría de folosință propusă (CMBU)	Opinie unitară	Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)
				(mp)		(€/mp)		
2	56368 Recea	56368	loc. Lăpușel, jud. Maramureș	80.138 mp	industrial	6,8 €/mp	544.938 €	2.765.726 lei
3	56367 Recea	56367		60.000 mp	industrial	4,2 €/mp	252.000 €	1.278.976 lei
4	56366 Recea	56366		3.360 mp	industrial	9,3 €/mp	31.248 €	158.593 lei
Total				Suprafață	Valoarea de piață (rotunjit)	Valoarea de piață (rotunjit)		
				143.498 mp	828.200 €	4.203.300 lei		

la cursul valutar de 5,0753 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 22.09.2025. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L.

EVALUATOR FLORIN CHEȘA

Legitimația
17909/2025



ANEXE

4.3 Fotografii:





4.4 Documentație



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 56368
COPIE

Carte Funciară Nr. 56368 Recea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramureș, UAT Recea, Loc. Lapusel

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56368	80.138	Teren neimprejmuit ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
704 / 09/01/2020	
Act Administrativ nr. Hotarare nr 319, din 18/12/2019 emis de Consiliul Judetean Maramureș; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala vizata sub nr 77651, din 13/12/2019 emis de OCPI Maramureș;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 56368 a imobilului cu numarul cadastral 56368/Recea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50564 inscris in cartea funciara 50564;
	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr. 890, din 24/07/2008 emis de Tribunalul Maramureș;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept expropriere pentru cauza de utilitate publica, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
	A1
1) JUDETUL MARAMUREȘ , domeniul public	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50564/Recea, inscrisa prin incheierea nr. 30170 din 09/09/2010;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 56368 Comuna/Oraș/Municipiu: Recea

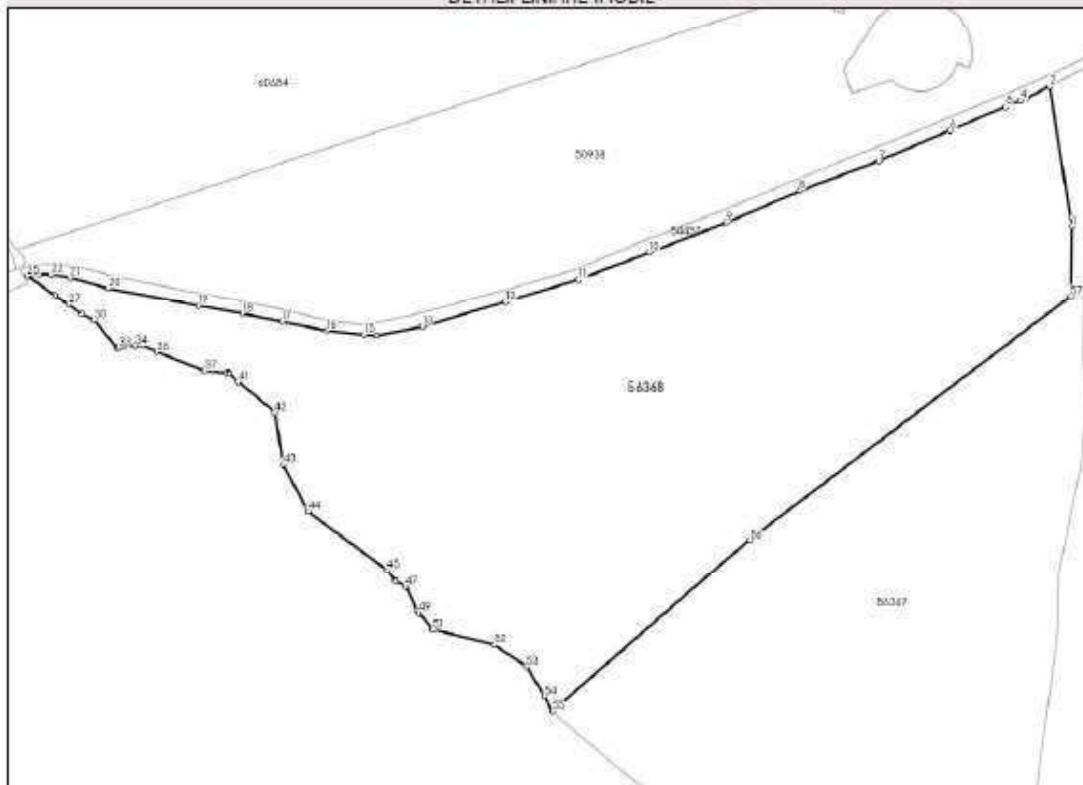
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56368	80.138	...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	78.932	-	-	-	
2	ape curgătoare	DA	1.206	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	80.314	2	3	14.706	3	4	3.574
4	5	9.198	5	6	34.413	6	7	44.133
7	8	47.928	8	9	45.465	9	10	47.088
10	11	42.998	11	12	43.462	12	13	49.511
13	14	26.525	14	15	7.12	15	16	21.475
16	17	25.916	17	18	23.035	18	19	25.466

Carte Funciară Nr. 56368 Comuna/Oraș/Municipiu: Recea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	52.29	20	21	22.672	21	22	10.836
22	23	6.993	23	24	3.548	24	25	3.279
25	26	19.732	26	27	9.142	27	28	9.707
28	29	6.887	29	30	0.634	30	31	19.888
31	32	0.742	32	33	0.441	33	34	9.811
34	35	4.125	35	36	8.839	36	37	29.369
37	38	12.691	38	39	1.213	39	40	0.569
40	41	6.686	41	42	27.186	42	43	29.995
43	44	30.086	44	45	55.812	45	46	7.739
46	47	6.778	47	48	15.319	48	49	1.43
49	50	12.258	50	51	0.313	51	52	35.912
52	53	21.998	53	54	19.973	54	55	9.258
55	56	148.856	56	57	228.807	57	1	40.065

*** 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.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 56367
COPIE

Carte Funciară Nr. 56367 Recea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramureș, UAT Recea, Loc. Lapusel

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56367	60.000	Teren neimpregmuit; ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
704 / 09/01/2020		
Act Administrativ nr. Hotarare nr 319, din 18/12/2019 emis de Consiliul Judetean Maramureș; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala vizata sub nr 77651, din 13/12/2019 emis de OCPI Maramureș;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 56367 a imobilului cu numarul cadastral 56367/Recea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50564 inscris in cartea funciara 50564;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr. 890, din 24/07/2008 emis de Tribunalul Maramureș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept expropriere pentru cauza de utilitate publica, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) JUDETUL MARAMUREȘ, domeniul public		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50564/Recea, inscrisa prin incheierea nr. 30170 din 09/09/2010;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 56367 Comuna/Oraș/Municipiu: Recea

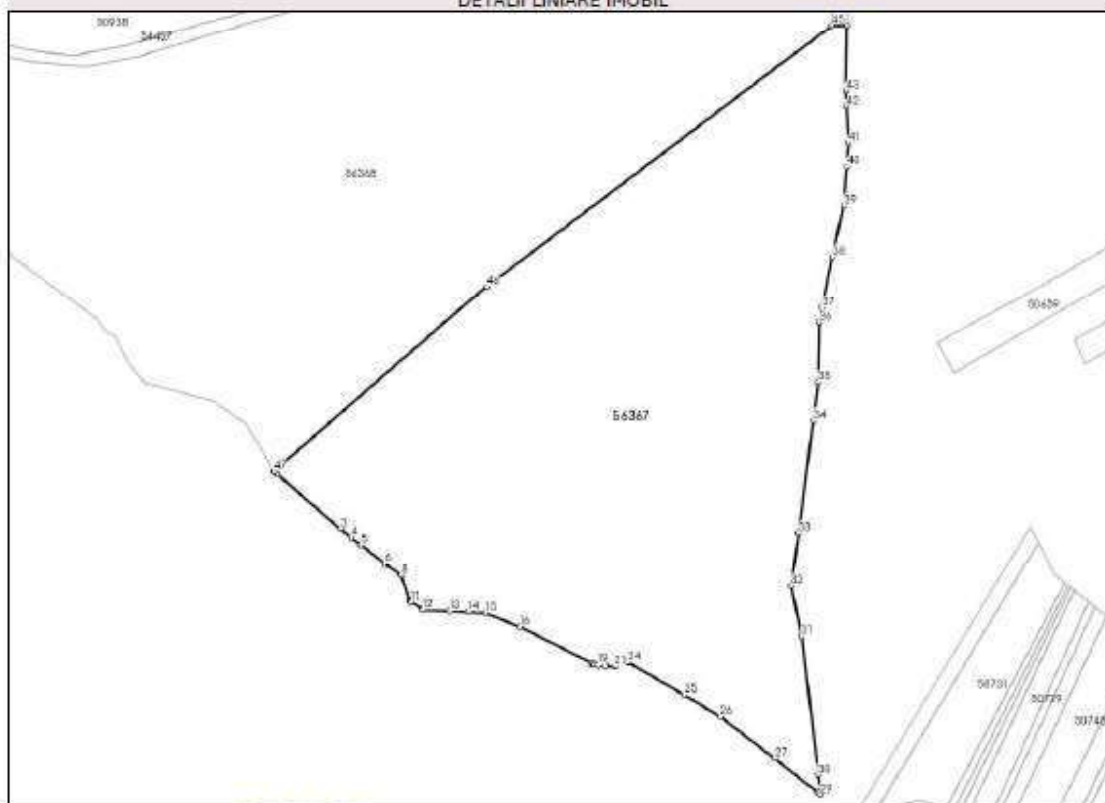
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56367	60.000	...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	60.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	2.036	2	3	43.811	3	4	7.083
4	5	6.686	5	6	16.011	6	7	10.335
7	8	0.579	8	9	13.722	9	10	0.654
10	11	0.881	11	12	7.156	12	13	14.244
13	14	9.794	14	15	9.399	15	16	19.375
16	17	42.847	17	18	1.144	18	19	2.038
19	20	3.921	20	21	4.961	21	22	1.413
22	23	5.218	23	24	1.616	24	25	34.181

Carte Funciară Nr. 56367 Comuna/Oraș/Municipiu: Recea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	22.125	26	27	36.504	27	28	29.03
28	29	1.576	29	30	10.519	30	31	73.39
31	32	27.401	32	33	28.248	33	34	59.867
34	35	20.38	35	36	31.448	36	37	7.815
37	38	27.546	38	39	27.659	39	40	20.873
40	41	12.61	41	42	19.288	42	43	8.28
43	44	34.63	44	45	8.001	45	46	228.807
46	47	148.856	47	1	0.623			

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

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

Neutilizabil în Circulație Civilă



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 56366
COPIE

Carte Funciară Nr. 56366 Recea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramureș, UAT Recea, Loc. Lapusel

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56366	3.360	Teren neîmprejmuit; ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
704 / 09/01/2020	
Act Administrativ nr. Hotarare nr 319, din 18/12/2019 emis de Consiliul Judetean Maramureș; Act Administrativ nr. Documentație cadastrală vizată sub nr 77651, din 13/12/2019 emis de OCPI Maramureș;	
B1	Se înființează cartea funciara 56366 a imobilului cu numărul cadastral 56366/Recea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 50564 înscris în cartea funciara 50564;
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentința civila nr. 890, din 24/07/2008 emis de Tribunalul Maramureș;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept expropriere pentru cauza de utilitate publica, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
1) JUDETUL MARAMUREȘ, domeniul public	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50564/Recea, înscrisa prin încheierea nr. 30170 din 09/09/2010;	

C. Partea III. SARCINI .

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

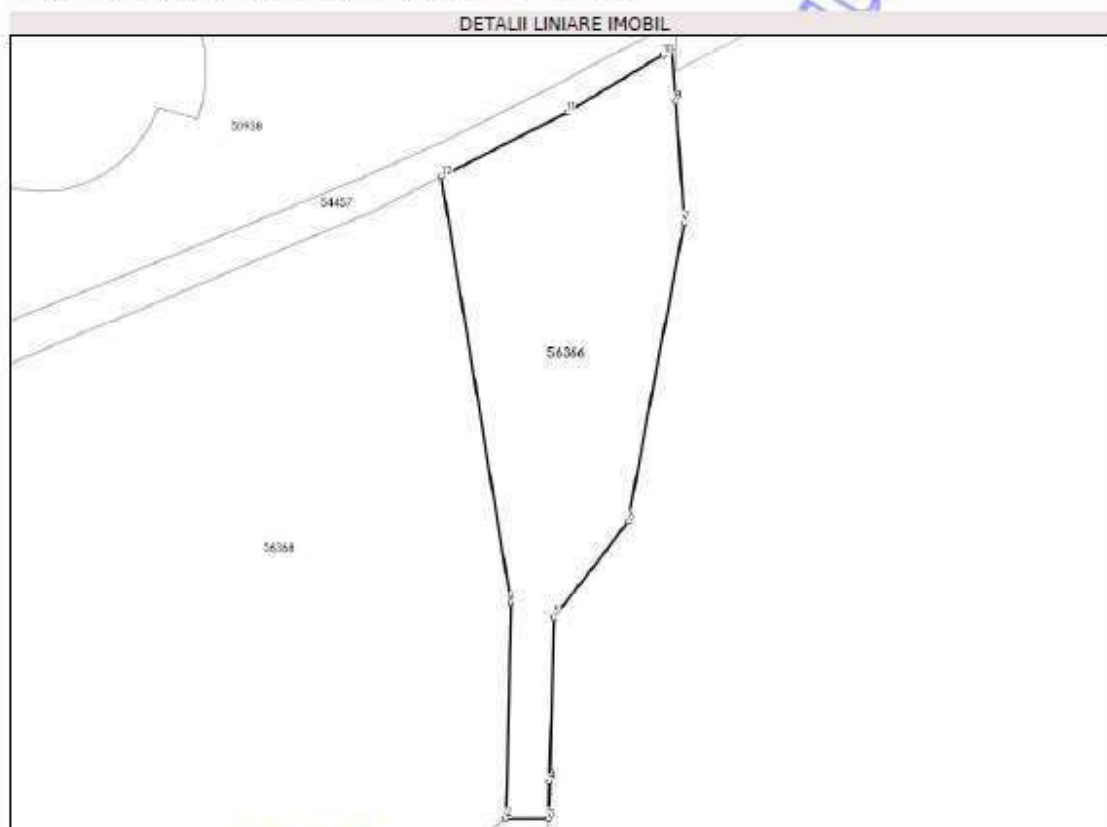
Carte Funciară Nr. 56366 Comuna/Oraș/Municipiu: Recea

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56366	3.360	...

* 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	pasune	DA	3.360	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (- (m)
1	2	40.065
2	3	8.001
3	4	6.911
4	5	30.423
5	6	22.741
6	7	56.49

Carte Funciară Nr. 36366 Comuna/Orag/Municipiu: Recea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
7	8	22.57
8	9	9.834
9	10	1.946
10	11	21.053
11	12	26.09
12	1	80.314

** 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



PR. NR. 58/ 2009
PUG LOCALITATEA RECEA
JUDEȚUL MARAMUREȘ

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
LOCALITATEA RECEA, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

CUPRINS:

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.
6. OBSERVAȚII

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚA

- M - ZONA MIXTĂ
- L - ZONA DE LOCUIT
- B - ZONA ECO -TURISTICA
- A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.
- T - ZONA CAI DE COMUNICATIE
- G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.
- R - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

ANEXE :

**CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI
SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR**

CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM



Pentru subzonele de tip A situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Zona se compune din următoarele subzone:

A1 – Subzona activităților productive și de depozitare

A1a– Subzona unitatilor industriale si de servicii

A1b- subzona unitatilor predominant industriale

A2 – Subzona unităților agrozootehnice.

SECȚIUNEA I- UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- unitățile industriale nepoluante;
- unități depozitare;
- servicii conexe activitatilor industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

A1+A2 - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

A1 - se admit:

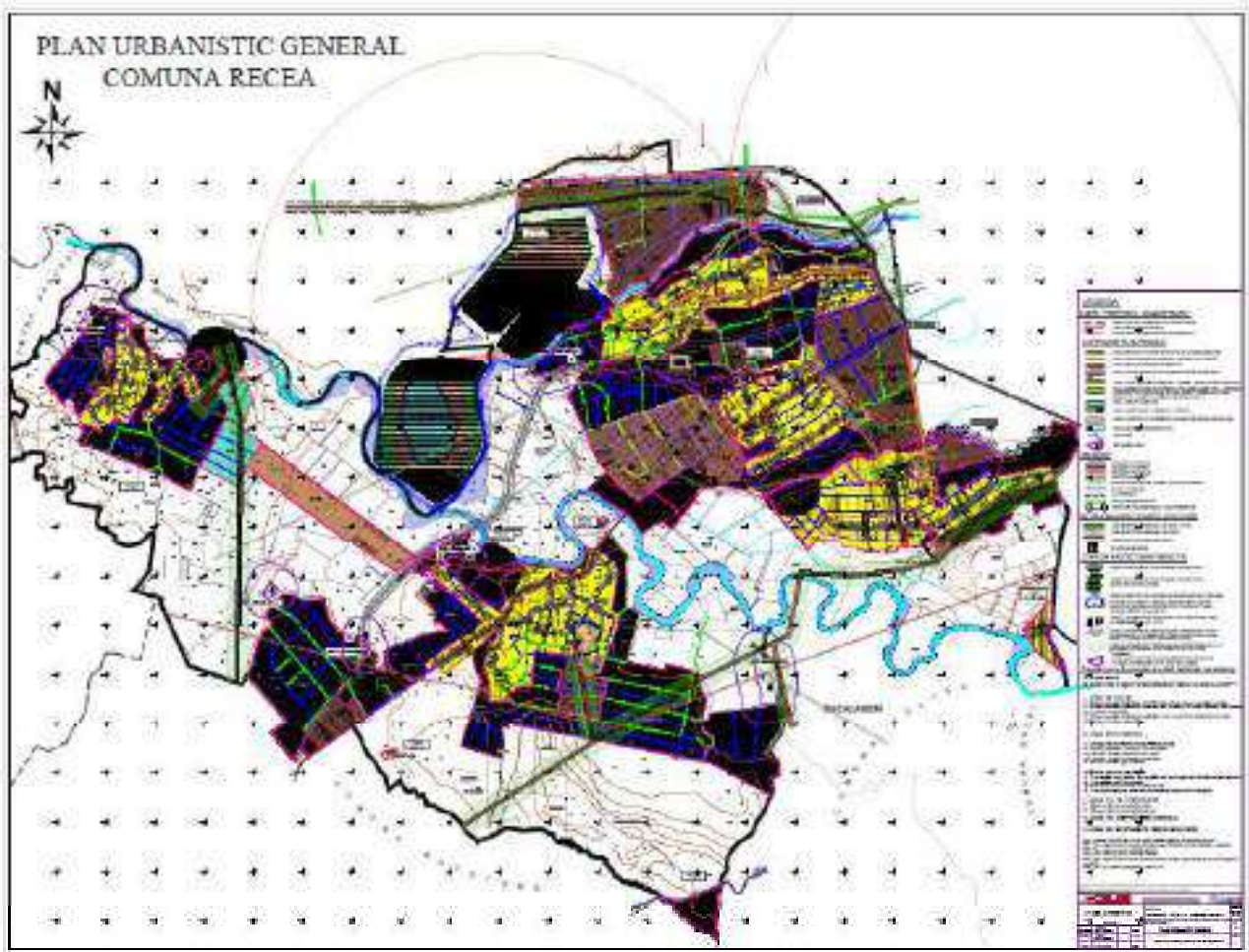
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

A1b- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

A2- se admit:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii.



Prezentarea evaluatorului

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L. – membru corporativ ANEVAR, aut.nr. 0585

CHESA I. FLORIN
EVALUATOR TITULAR – ANEVAR



Legitimația nr. 17909/2025
Certificat de evaluator nr. 13/10.12.2013
Specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare)
Specializarea EBM (evaluarea bunurilor mobile)
Certificat de evaluator nr. 384/28.10.2019
Expert tehnic judiciar Autorizația nr. 8317062025

e-mail: chesa.florin@astraea.ro
mobil: 0740- 086 246





S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L.

CIF 36445247

Înregistrată la RC sub nr. J2/1049/22.08.2016

<https://www.astraea.ro>

Nr. Rap. SEAP/0002b/24.09.2025

(utilizator PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA)

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare reprezentând

teren situat în Loc. Târgu Lăpuș, extravilan, Jud. Maramureș



Chesa
Florin

Semnat digital
de Chesa Florin
Data:
2025.09.24
10:58:36
+03'00'

Adresa proprietății:	Loc. Târgu Lăpuș, extravilan, "Vârtoape 1", jud. Maramureș;
Proprietar:	JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu public
Client:	PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA CIF 44227545
Adresa client:	Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș;

Întocmit pentru Utilizator: PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA

Evaluator: Chesa Florin Leg. 17909 – valabilă 2025



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA

REZUMAT

În acest raport sunt prezentate procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare: **"teren extravilan, situată în loc. Târgu Lăpuș, "Vârtoape 1", jud. Maramureș"**

Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel:

Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață
				(mp)
1	58165 Târgu Lăpuș	58165	loc. Târgu Lăpuș, extravilan, "Vârtoape 1", jud. Maramureș	150.000 mp

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este pentru informarea clientului în vederea estimării valorii de piață la stadiul curent.

Clientul evaluării este **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**, iar utilizatorul este **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**, iar **proprietarul terenului este JUDEȚUL MARAMUREȘ, domeniu public.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil aparținând persoanei juridice JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu public, drept de proprietate dobândit prin Lege, așa cum reiese din actele prezentate.

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață** conform prevederi SEV 100 Cadrul general (Standarde de Evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR).

Conform **SEV 100** Cadrul general, se estimează valoarea de piață fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte ca efect direct al tranzacției.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2025:

Conform cu:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Abordarea prin piață și valoarea de piață conform centralizatorului:

Centralizator abordarea prin piață								
Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință propusă (CMBU)	Opinie unitară (€/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)
				(mp)				
1	58165 Târgu Lăpuș	58165	loc. Târgu Lăpuș, extravilan, "Vârtoape 1", jud. Maramureș	150.000 mp	pășune	0,36 €/mp	54.000 €	274.066 lei
Total				Suprafață	Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)		
				150.000 mp	54.000 €	274.100 lei		

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să se țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**, la cursul valutar de 5,0753 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 22.09.2025. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la terenul înscris în tabel centralizator, dreptul de proprietate fiind considerat absolut asupra acestuia, liber de sarcini, ipoteci sau litigii;
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietăților, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin comparație directă;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea desemnată precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietăților imobiliare;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu este o valoare de asigurare;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Cu stimă,

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L. prin,

Florin Cheșa
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

Legitimația 17909/2025



CUPRINS

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1	Identificarea și competența evaluatorului. Certificare	5
1.2	Identificarea/Descrierea raportului	6
1.3	Identificarea clientului	6
1.4	Identificarea proprietarului	6
1.5	Identificarea utilizatorului raportului	6
1.6	Utilizarea desemnată	6
1.7	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	6
1.8	Tipul valorii și moneda raportului	7
1.9	Data evaluării și amploarea investigației	7
1.10	Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV	7
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	7
1.12	Activitatea pieței	8
1.13	Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale	8
1.14	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare. Condiții limitative	9
2	PREZENTAREA DATELOR	10
2.1	Identificarea proprietății. Situația juridică	10
2.2	Descrierea zonei de amplasare	11
2.3	Descrierea terenului	14
3	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
3.1	Cea mai bună utilizare (CMBU)	19
4.	Evaluarea terenului	20
4.1	Tehnici (metode) alternative	30
4.2	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.	30
	ANEXE	31
4.3	Fotografii:	31
4.4	Documentație	32
		4



1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului. Certificare

Prezenta evaluare este realizată de către S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L., care semnează raportul în calitate de Membru corporativ ANEVAR, prin **Florin Cheșa**, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația **17909/2025** – valabilă 2025.

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certific că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Evaluatorul nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR ediția 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.
- Raportul de evaluare a fost supus unei verificări interne în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare și a fost revizuit de către un evaluator autorizat ANEVAR, altul decât autorul raportului.

Evaluator verificator membru titular ANEVAR	Evaluator semnatar membru titular ANEVAR
Rotar Sebastian Raul	Cheșa Florin
 	 
	

1.2 Identificarea/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. SEAP/0002b/24.09.2025 în baza de date a evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la standardele de evaluare curente.

Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului

Clientul raportului este PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA, CIF 44227545

Adresa clientului: Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș

1.4 Identificarea proprietarului

Proprietarul imobilelor este JUDEȚUL MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu public.

1.5 Identificarea utilizatorului raportului

Utilizatorul raportului de evaluare este PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA.

Adresa utilizatorului: Mun. Baia Mare, str. Gheorghe Șincai nr. 46, camera 6, jud. Maramureș

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de Utilizatorul lucrării.

1.6 Utilizarea desemnată

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**. Conform contract prestări servicii de evaluare nr. 406 / Data: 22.09.2025 și achiziției SEAP:



Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnată.

1.7 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate integral asupra proprietății imobiliare de tip agricol: **"teren extravilan - pășune"**, situate în Localitatea Târgu Lăpuș, extravilan, jud. Maramureș. Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel centralizator.

Proprietatea imobiliară analizată este compusă conform documentelor din:

Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață
				(mp)
1	58165 Târgu Lăpuș	58165	loc. Târgu Lăpuș, extravilan, "Vârtoape 1", jud. Maramureș	150.000 mp

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil și transferabil aparținând JUDEȚULUI MARAMUREȘ CIF 3627315, domeniu public, dobândit prin Lege, cotă actuală de 1/1 parte, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Conform extrasului de CF, imobilul este liber de sarcini.

1.8 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este **valoarea de piață**, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR, SEV 100 Cadrul general al evaluării (ediția 2025).

Conform standardelor, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/ă la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

Cursul valutar la data evaluării este **5,0753 LEI/EUR**.

1.9 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **22.09.2025**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate până la data de **22.09.2025**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator autorizat ANEVAR Cheșa Florin Legitimația 17909/2025 în data de 22.09.2025, în prezența reprezentantului clientului DI. ZOICAȘ RADU MIRCEA. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client.

1.10 Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către utilizatorul evaluării;
- Informații privind istoricul amplasamentului preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către utilizatorul evaluării, după cum urmează:
 - Extrase CF pentru fiecare parcelă în parte
 - P.U.G. Comuna Recea
 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL LOCALITATEA RECEA, JUDETUL MARAMUREȘ
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor puse la dispoziția evaluatorului;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piață imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.

- Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și utilizator și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.12 Activitatea pieței

„Activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :

- având în vedere localizarea proprietăților și caracteristicile intrinseci ale pieței și sub pieței studiate rezultă că activitatea curentă și tendințele pieței relevante sunt relativ limitate, la care se adaugă și următoarele aspecte generale:
- trendul pieței imobiliare este în general nefavorabil sub efectul conflictului din Ucraina și instabilității economico-politice prin care trece România la data raportului, însă previziunile nu fac posibile ca valoarea estimată să fie mentenabilă multă vreme, pe fondul începerii stagnării prețurilor imobiliare sau chiar a scăderii;
- piața este relativ activă datorită numărului mediu de tranzacții pe segmentul imobiliar;
- previziunile prevăd stagnarea precum și un trend posibil descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

„Cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:

- cererea trecută și cea curentă pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare este limitată doar la un număr redus de participanți de pe piață (persoane fizice și juridice cu putere de cumpărare mare, în general întreprinzători din domeniul imobiliar sau agricol). Cererea viitoare anticipată nu prezintă modificări față de cea curentă, luând în considerare lipsa de lichidități și situația prezentă generală a pieței imobiliare.
- În plus, menținerea condițiilor actuale de finanțare (sau chiar înăsprirea lor), în general vorbind, care ar putea duce la diminuarea cererii solvabile, și implicit la diminuarea numărului potențialilor cumpărători;
- în condițiile în care nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice și/sau juridice, principalii cumpărători pe această piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza epidemiologică, anticipăm o continuare a stagnării cererii pentru proprietățile imobiliare de tip agricol.

„Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”:

- datorită localizării proprietăților și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative nu sunt.

1.13 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze semnificative

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic, unde a fost posibil;
- Se presupune ca proprietățile imobiliare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luate în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuția purtată cu proprietarul, nu există niciun indiciu privind

existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, însă nu au fost efectuate măsurători suplimentare pentru determinarea suprafețelor – vezi ipotezele speciale mai jos;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la utilizator și a identificat proprietățile în prezența reprezentantului clientului/ utilizatorului DI. ZOICAȘ RADU MIRCEA, fără însoțitor din partea proprietarului; locația indicată de reprezentantul clientului/ utilizatorului și limitele proprietății preluate din documentele primite de la utilizator se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asumă răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudențiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Se consideră că între data inspecției și data raportului de evaluare (sau data predării raportului de evaluare) nu au mai intervenit modificări ale proprietăților evaluate și nici ale pieței imobiliare.

Ipoteze speciale:

- Nu

1.14 Restricții de utilizare, distribuție sau publicare. Condiții limitative

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea,

parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă

Condiții limitative:

Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare.

Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății. Situația juridică

"teren extravilan, situate în loc. Târgu Lăpuș, extravilan, Vârtoape 1, jud. Maramureș. Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform cf :

TEREN Extravilan			A. Partea I. Descrierea imobilului	
electronica extinsa, cf. L. 455/2001 si eIDAS				
Adresa: Jud. Maramures, loc. Targu Lapus, extravilan, "Vartoape 1"				
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafata* (mp)	Observații / Referințe	
A1	58165	150.000	Teren neprejmuit; Terenul nu este imprejmuit. Pe latura nordica este marginat de o padure Inscrisa in amenajamentele silvice	
B. Partea II. Proprietari și acte				
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe	
14478 / 15/12/2022				
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 403, din 08/12/2022 emis de Consiliul Județean Maramureș; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 106, din 29/11/2022 emis de Consiliul Local al Orașului Tg. Lăpuș; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 350, din 31/10/2022 emis de Consiliul Județean Maramureș;				
g3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/2		A1	
1) JUDEȚUL MARAMUREȘ, Domeniul public				
C. Partea III. SARCINI .				
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe	
NU SUNT				

Proprietarul imobilului este JUDEȚUL MARAMUREȘ, CIF 3627315, domeniul public, dobândit prin Lege, cotă actuală de 1/1 parte.

Conform extrasului de CF, imobilul nu sunt grevate de sarcini.

2.2 Descrierea zonei de amplasare

Teren extravilan compus dintr-o parcelă de teren în suprafață totală de 150.000 mp este situat într-o zonă periferică a Localității Târgu Lăpuș, jud. Maramureș, zonă denumită "Vârtoape 1". Zona este imobilului subiect este de pășune, pășune cu tufărișuri și mărăcini. La teren se ajunge pe drumul de pământ, drumul e exploatare. Peste teren trece o linie de înaltă tensiune. Din punct de vedere economic, zona este de pășuni / teren agricol, ceea ce ar fi o utilizare în CMBU propusă pentru proprietatea subiect.

Localitate Târgu Lăpuș se află într-o etapă de tranziție evidentă între specificul rural tradițional și caracteristicile unei zone periurbane moderne, puternic influențată de proximitatea municipiului Baia Mare. Din punct de vedere economic, aceste localități se sprijină în continuare pe activități agricole, considerate baza comunității: cultivarea terenurilor, creșterea animalelor și exploatarea fânețelor. Acestea asigură atât consumul gospodăriilor, cât și o parte din comerțul local, prin vânzarea surplusului în piețele din Baia Mare.

Industria și micile afaceri au început să se diversifice în zonă, completând activitățile agricole. Se regăsesc unități de prelucrare a lemnului, producători de băuturi alcoolice, mori, măcelării, dar și centre comerciale și restaurante.

Demografic, populația este stabilă și activă, cu mulți navetiști care lucrează în Baia Mare, dar continuă să locuiască în Recea, Târgu Lăpuș, extravilan sau Coltău. Această dinamică între viața rurală și oportunitățile urbane favorizează dezvoltarea comunității și creează premise pentru noi investiții. Diversitatea etnică, cu români majoritari, dar și maghiari și romi, contribuie la o viață socială variată și la păstrarea tradițiilor.

În concluzie, zona Târgu Lăpuș – ilustrează foarte bine o etapă de evoluție în care comunitățile rurale din proximitatea orașelor mari reușesc să îmbine agricultura și activitățile tradiționale cu servicii moderne, infrastructură în dezvoltare și deschiderea către noi ramuri economice. Astfel, locuitorii beneficiază de avantajele mediului rural și de oportunitățile economice urbane, ceea ce face ca întreaga zonă să fie într-o continuă modernizare și diversificare economică.

Hartă localizare subiect cu rol informativ





Drum acces



2.3 Descrierea terenului

Teren extravilan compus dintr-o parcelă de teren în suprafață totală de 150.000 mp, înscris în CF conform tabel centralizator.

Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață
				(mp)
1	58165 Târgu Lăpuș	58165	loc. Târgu Lăpuș, extravilan, "Vârtoape 1", jud. Maramureș	150.000 mp

Accesul la proprietăți se realizează pe un drum de exploatare din pământ. La data inspecției terenul era liber și era amenajat conform cu cf-ul tipologia pășune cu tufărișuri și mărăcinărișuri.

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt:

- La nord : Pădure
- La vest : teren viran / pășune
- La sud : viran / pășune
- La est : viran / pășune

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate, drum exploatare
- fără posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- fără utilități
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- formă neregulată
- raportul laturilor neadecvat
- topografie pantă ușoară în mare parte, puțin în pantă pe alocuri
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

În urma analizei ESG, s-a concluzionat că, pentru tipologia și caracteristicile proprietății evaluate, nu au fost identificați factori ESG specifici care să aibă un impact semnificativ negativ asupra valorii estimate sau asupra vandabilității/inchiriabilității acestora. Aspectele ESG uzuale sunt considerate a fi deja reflectate în mod implicit în analiza de piață și în prețurile tranzacțiilor comparabile, care provin de la proprietăți cu caracteristici similare.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de

cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, industrial-rezidențiale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Piața terenurilor agricole jud. MARAMUREȘ

Județul Maramureș rămâne o zonă predominant rurală, cu un mix important de terenuri arabile, fânețe și pășuni permanente, structură ce influențează puternic dinamica pieței imobiliare agricole: multe parcele sunt împrăștiate, suprafețele medii pe proprietar sunt relativ mici, iar accesul la utilități și drumuri asfaltate variază mult între localități. În rapoartele administrative recente se subliniază importanța agriculturii de subsistență, dar și a potențialului turistic și agroturistic al regiunii, factori care pot influența cererea pentru terenuri în anumite microzone.

Tendințe de preț și segmentare pe județ

La nivel județean, prețurile medii pentru terenuri agricole sunt încă sub media unor județe vestice sau sud-vestice: în estimările publicate pentru România, Maramureș se înscrie în categoria cu prețuri moderate, de regulă între aproximativ 2.500 și 5.000 euro/ha pentru terenuri agricole (cu variații mari în funcție de clasă de folosință, proximitate la utilități și acces rutier). Zonele apropiate de orașe sau drumuri principale, parcelele plate și cele cu istoric de cultură intensivă ating valorile superioare; dealurile și parcelele mici sau fragmentate se vând mai greu și la prețuri mai mici.

Piața locală — Târgu Lăpuș și zona Lăpuș

Zona Târgu Lăpuș are caracter mixt: centrul orașului și sate apropiate prezintă cerere pentru parcele intravilane și parcele care pot fi trecute în intravilan (pentru construcții sau parcele rezidențiale), în timp ce periferia și văile înconjurătoare rămân preponderent agricole și pastoral-forestiere. Anunțurile active (site-uri imobiliare și platforme locale) arată oferte variate — de la parcele mici intravilane la suprafețe extravilane/agrar-pășune — cu prețuri afișate foarte dispersate în funcție de amplasament și utilități. Practic, în Târgu Lăpuș găsești atât parcele intravilane de câteva sute-mii mp (destinate construcțiilor), cât și terenuri agricole/extravilan scoase la vânzare cu prețuri modeste.

Factori locali care influențează valoarea în zona Târgu Lăpuș

- Accesul rutier și utilitățile: parcelele cu acces la drum asfaltat și cu posibilitate de racordare la apă/curent se vând semnificativ mai bine.
- Topografia și solul: terenurile plate, cu soluri mai adânci, permit arabil mai intensiv; pajiștile colinare sau stâncose sunt folosite mai degrabă pentru pășunat.
- Fragmentarea parcelelor: parcelele mici/fragmentate au cerere mai redusă în piața agricolă profesionistă, dar pot fi atractive pentru gospodarii locale sau cumpărători interesați de case de vacanță.
- Perspective de schimbare a destinației: parcelele cu potențial de intravilanizare (sau deja trecute) au un spor de valoare — atenție la costurile și procedurile legale pentru scoaterea din circuitul agricol.

Analiza terenurile de tip pășune (mai puțin productive din punct de vedere agricol)

Datele APIA pentru Maramureș arată că o parte foarte consistentă a suprafeței agricole cerute la plată sunt pajiști și pășuni permanente (ex.: în cererile de plată recent raportate pajiștile permanente ocupă peste 100.000 ha în județ), ceea ce ilustrează rolul dominant al pășunatului în structura agricolă locală. Aceasta înseamnă că piața de pășuni este importantă, dar cu caracteristici specifice.

Caracteristici și cerere pentru pășuni:

Prețuri mai mici și lichiditate redusă: pășunile neirigate, cu pantă sau cu acces dificil sunt, în general, cele mai ieftine din județ. Există însă segmente de cumpărători constanți: fermieri locali ce au nevoie de fânețe/pășune pentru animale,

proprietari de cabane/eco-proiecte sau persoane interesate de terenuri „de refugiu” (case de vacanță). Observațiile din anunțuri confirmă oferte frecvente de pășuni/extravilan la prețuri reduse.

Avantaje și oportunități specifice pășunilor:

- Subvenții și scheme CAP: pajiștile permanente pot beneficia de plăți pe suprafață, subvenții pentru agromediu sau măsuri de sprijin local/PNDR, ceea ce le face valoroase pentru ferme mici cu efective de animale.
- Potențial turistic/eco: parcelele cu peisaj frumos pot fi integrate în proiecte agro-turistice sau pentru recreere (glamping, trasee), crescându-și astfel valoarea relativ la usosul agricol strict.
- Costuri de menținere: pășunile „mai puțin productive” pot necesita investiții minime (cosit tradițional), dar pot avea costuri cu împădurirea involuntară, regenerarea sau îngrășarea solului dacă se dorește transformarea în teren arabil.

Riscuri și aspecte practice pentru cumpărători

- Clasa de folosință și limitele cadastrale: norma tarifelor/implicațiile fiscale și posibilitatea trecerii în intravilan (dacă acesta este scopul) afectează prețul real și costurile viitoare. Există tarife stabilite pentru scoaterea definitivă/temporară din circuitul agricol care se calculează în funcție de clasa terenului.
- Acces și izolare: accesul greu reduce valoarea; la fel și parcelele foarte fragmentate.
- Subvențiile sunt condiționate: dreptul la plăți pe suprafață poate depinde de menținerea folosirii agricole, de activități concrete și de respectarea unor reguli de întreținere a pajiștilor.

Concluzie

Piața terenurilor agricole din Maramureș, și în special din zona Târgu Lăpuș, reflectă echilibrul dintre tradiția agricolă și noile oportunități economice. Deși terenurile arabile rămân mai atractive pentru investiții directe în agricultură, pășunile — deși mai puțin productive din punct de vedere arabil — își păstrează rolul esențial în economia locală prin legătura cu creșterea animalelor, accesarea subvențiilor și potențialul turistic. Viitorul acestei piețe va depinde de modul în care comunitatea locală, investitorii și autoritățile vor reuși să valorifice atât resursele naturale, cât și tendințele de dezvoltare rurală și agroturistică.

Oferta

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertanții de terenuri agricole de tip pășune în județul Maramureș, cu focus pe zona Târgu Lăpuș, se împart în trei categorii principale:

- a) proprietari persoane fizice (gospodării locale sau moștenitori);
- b) societăți comerciale private (ferme zootehnice sau exploatații agricole);
- c) unități administrativ-teritoriale și asociații de pășunat.

a) Persoane fizice – reprezintă segmentul dominant al ofertei, având suprafețe mici și fragmentate, adesea moștenite sau rezultate din fosta cooperativizare. Motivația vânzării este variată: lipsa de interes pentru exploatarea agricolă, migrația populației tinere sau nevoia de lichidități imediate.

b) Societăți comerciale private – includ ferme zootehnice sau întreprinderi agricole care dețin suprafețe de pășune în exces față de necesitățile actuale de exploatare. Acestea pot scoate la vânzare loturi compacte, cu acces mai bun și documentație cadastrală clară, ceea ce le face mai atractive pentru cumpărători.

c) Unități administrativ-teritoriale și asociații de pășunat – dispun de suprafețe extinse de pășune comunală, utilizate prin arendare sau concesiune către crescătorii de animale. În unele cazuri, terenurile pot fi scoase la licitație pentru închiriere, însă vânzările directe sunt rare și strict reglementate.

Oferta de terenuri de tip pășune se manifestă astfel preponderent prin loturi mici, dispersate la nivel de persoane fizice,

respectiv prin suprafețe mai compacte la nivel de ferme sau asociații. În zona Târgu Lăpuș, disponibilitatea este medie spre ridicată, însă prețurile variază considerabil în funcție de accesul la drumuri, panta terenului și posibilitatea de accesare a subvențiilor APIA.

Motivul principal al tranzacțiilor pe acest segment îl reprezintă fie lipsa interesului economic din partea micilor proprietari, fie oportunitatea fermierilor de a extinde suprafața eligibilă pentru subvenții și pentru pășunatul animalelor.

Pentru zona Târgu Lăpuș, extravilan, se găsesc puține informații privind oferta la vânzare de proprietăți similare, astfel ca aria analizată a fost extinsă la nivelul județului Maramureș spre zone cu caracteristici economice similare și potențial de dezvoltare/exploatare similar.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare	<input type="checkbox"/> Mare	<input type="checkbox"/> Medie	<input checked="" type="checkbox"/> Mică
Tendința prețului	<input type="checkbox"/> scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> Creștere
Proprietăți în construcție (nr.)	<input checked="" type="checkbox"/> Mic	<input type="checkbox"/> mediu	<input type="checkbox"/> Mare
Costuri de construire	<input type="checkbox"/> scădere	<input type="checkbox"/> stagnare	<input checked="" type="checkbox"/> Creștere
Condiții și circumstanțe economice speciale:			
a. Condițiile politice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
b. Condițiile juridice	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
d. Condițiile sociale	<input type="checkbox"/> favorabile	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluențabile	<input type="checkbox"/> dezavantajoase
e. Costul forței de muncă	<input type="checkbox"/> favorabile	<input type="checkbox"/> neinfluențabile	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantajoase
Impactul administrativ / reglementari locale		<input checked="" type="checkbox"/> Favorabil	<input type="checkbox"/> nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	<input checked="" type="checkbox"/> mică	<input type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare

▪ există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";

Concluzii generale ▪ în aria de piață definită, există proprietăți similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată medie;

Cererea

Cererea pentru terenuri agricole de tip pășune în județul Maramureș, în special în zona Târgu Lăpuș, provine din trei direcții principale:

a) Crescătorii locali de animale – reprezintă cel mai important segment al cererii, fiind interesați să asigure furajarea efectivelor prin extinderea suprafețelor de pășunat sau pentru a putea beneficia de subvențiile APIA. În multe cazuri, cererea este orientată spre arendare mai degrabă decât spre achiziție, din motive financiare.

b) Exploatații agricole și ferme zootehnice – sunt interesate în special de suprafețe compacte, cu acces facil și care pot fi integrate într-o exploatare existentă. Motivația principală este extinderea bazei furajere pentru efective mai mari de bovine sau ovine și consolidarea eligibilității pentru plățile directe pe suprafață.

c) Investitori privați și utilizatori alternativi – includ persoane fizice sau juridice care nu urmăresc neapărat exploatarea agricolă clasică, ci valorificarea terenului în scopuri complementare: turism rural, eco-agroturism, construcții de case de vacanță sau păstrarea terenului ca investiție pe termen lung. Aceștia vizează de regulă parcele cu peisaj atractiv, acces rutier și apropiere de localități.

În zona Târgu Lăpuș, cererea este constantă dar moderată, cu accent pe terenuri ușor accesibile și eligibile pentru subvenții. Cererea depășește adesea oferta de loturi compacte, ceea ce determină un interes mai ridicat pentru arendă și concesiune decât pentru achiziția directă. Totodată, interesul pentru proiecte turistice și de agrement în zonele pitorești generează o nișă de cerere suplimentară, mai ales din partea cumpărătorilor din afara județului.

Motivația dominantă a cumpărătorilor rămâne una economică (asigurarea bazei furajere și accesarea subvențiilor),

completată de factori emoționali și strategici (achiziția de teren ca investiție sigură, protejată de inflație).

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Proprietăți competitive (nr.)	<input type="checkbox"/> Mic	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> mare
Disponibilitatea curentă	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> mare
Climat economic	<input type="checkbox"/> Dezavantaj	<input type="checkbox"/> Neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Fluxul de mărfuri	<input type="checkbox"/> Dezavantaj	<input type="checkbox"/> Neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Rata vânzărilor ²	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Rata închirierilor	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Ocuparea forței de muncă	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj

Concluzii generale

- în general, nivelul cererii solvabile este scăzut, efectele imprevizibile ale războiului ruso-ucrainean, criza energetică și a lanțurilor de aprovizionare, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării, pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc. Având în vedere că evoluția viitoare a războiului ruso-ucrainean și durata acestora nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței.
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică cu venituri peste media pe economie, capabil să-și finanțeze sau să obțină finanțare și să poată susține rambursarea", în vederea achiziționării proprietății.

Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: Da

Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.

"Echilibru relativ": Da

Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții.

Piață în declin: Nu

Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor.

Piață a cumpărătorului: Nu

O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului: Da

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Evaluatorul consideră ca singura utilizare permisibilă legal este cea de teren extravilan – pășune.

Terenul clasificat PP (pajiști permanente) este reglementat, scoaterea masivă din circuitul agricol este restrictivă (GAEC, Planul Național Strategic, norme APIA). Reguli privind menținerea pajiștilor permanente limitează conversia către alte folosințe.

Orice schimbare a destinației (ex.: intravilan, dezvoltare turistică, împădurire sau arabilizare) necesită verificări juridice, autorizații locale și posibile compensații / condiții pentru menținerea eligibilității la subvenții.

Concluzie: utilizările care păstrează statutul de pajiște (pășunat, cosit, arendă, agro-mediu) sunt cele mai ușor permise; orice altă conversie necesită proceduri și riscuri legislative și este improbabilă la data evaluării.

Concluzia CMBU: pentru un teren extravilan de pășune cu tufărișuri și mărăcini, cea mai bună utilizare rezonabilă este menținerea și îmbunătățirea pentru pășunat gestionat (arendă / utilizare proprie), cu activități complementare de management agro-mediu (pentru a accesa plăți și pentru a crește valoarea). Alternativ, proiecte de agro-turism sau împădurire pot fi strategii secundare pentru anumite parcele, dacă analiza terenului și reglementările locale permit.

4. Evaluarea terenului

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă.

Valorile selectate în urma tranzacțiilor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt ajustate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate. Pentru evaluare s-au luat în considerare ofertele existente pe piață la momentul prezent sau în curs de tranzacționare (în zona analizată).

În vederea analizei comparative, având în vedere tipul proprietății, s-a selectat unitatea de comparație prețul pe unitate de măsură de suprafață.

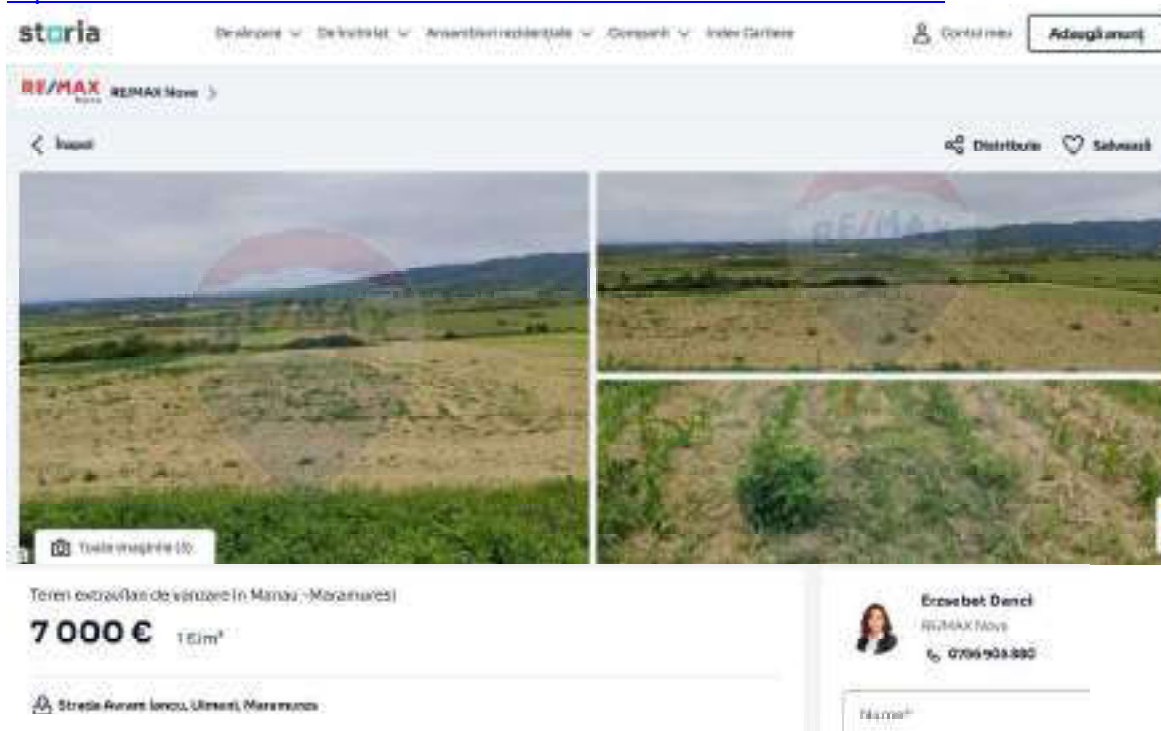
S-a procedat la o analiză cantitativă (cât și la o analiza pe perechi de date pentru anumite ajustări din cadrul grilei de comparației).

Evaluare terenului de tip extravilan - pășune

Proprietățile comparabile pentru teren Târgu Lăpuș, extravilan sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-de-vanzare-in-manau-maramures-IDE3zN>



The screenshot displays a real estate listing on the Storia.ro website. At the top, the Storia logo and navigation menu are visible. The listing is for a plot of land in Manau, Maramureș. It features three photographs of the land, showing a wide, open field with some trees and a rainbow in the background. The price is listed as 7,000 € for 161m². The agent's name, Erzsébet Dancs, and her contact information are also shown.

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	11600 m ²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurală
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren extravilan de vânzare – Mănău, județul Maramureș – 11.600 mp

Ofer spre vânzare un teren extravilan cu o suprafață generoasă de 11.600 mp, situat în localitatea Mănău, județul Maramureș.

Localizare: Zonă liniștită, cu acces ușor din drumul principal

Suprafață: 11.600 mp – ideal pentru agricultură, plantații, proiecte agroturistice sau investiții pe termen lung

Cadru natural deosebit, perfect pentru cei care caută liniște, spațiu și aer curat

Teren extravilan – fără utilități, dar cu potențial mare de valorificare în viitor

Preț de vânzare: 35.000 lei

Pentru mai multe detalii sau o vizionare la fața locului, nu ezitați să mă contactați la nr. de tel: [Contactează!](#)

Mai puțin 

ID: 9546871

Comparabila 2

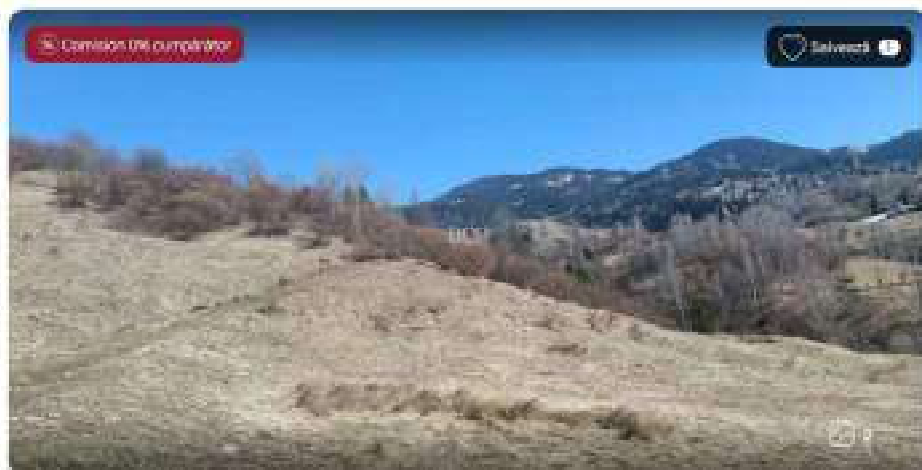
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-borsa-est-28773mp-263726124>

Teren extravilan 28.773 mp, MARAMURES, BORSA

Borsa, Judetul Maramures | Vezi harta

Preț/pătrime
24.241 RON

0,84 RON/mp



Sup. teren: 28.773 mp
Clas.: Extravilan
Tip: Agricol

Organizator:

Număr dosar execuțional:

Adem Dragos si Oszoczi Andras

122/2024

Urmărește proprietatea

Fă o ofertă de cumpărare

Descriere teren

Terenul este situat în localitatea Borsa, județul Maramures, în zona Fanete Valea Poieni, la aprox. 2km de DN18 B. Terenul este extravilan categoria de folosință arabil, având suprafața de 28.773 mp. Acesta are o formă neregulată și este situat în pantă. Licitația este organizată pentru cota de 1/4 din suprafața de 28.773 mp.

Detalii teren

ID anunț: X87C030R4

Actualizat în: 20 iunie 2025

Consultant George BOR

0740 021 211
Apelăm acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-47-8-ha-intravilan-extravilan-moisei-viseu-IDjOJym.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>

Vand teren 47.8 HA intravilan + extravilan Moisei/ Viseu

340 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 478 000 m² Extravilan / intravilan; Intravilan

DESCRIERE

Teren de vânzare – 47,8 ha în Maramureș (Moisei & Viseu de Sus)

O oportunitate rară în inima naturii maramureșene: un teren de 47,8 hectare, situat pe dealuri cu priveliști spectaculoase.

Localizare: majoritatea întabulat pe Viseu de Sus, parțial întabulat pe Moisei.

Statut juridic: unele titluri de proprietate sunt în lucru

Destinație: teren intravilan și extravilan, potrivit pentru dezvoltări rezidențiale, turistice sau agricole

Construcții existente: o casă și un garaj deja ridicate pe teren

O investiție ideală pentru cei care doresc să dezvolte un proiect turistic, un complex rezidențial, o fermă sau pur și simplu să se bucure de liniștea și frumusețea peisajului maramureșean.

Alte comparabile

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vanzare-teren-in-suprafata-de-de-32-000-mp-in-moisei-zona-purcaret/7796883e05397i3h2f52fhf1q0e0e9d7.html>

Vânzare teren în suprafață de de 32.000 mp în Moisei, zona Purcaret

32 009 EUR negociabil

Specificații

Destinație	De vacanță, Negociabil
Amplasare stradă	De parcare
Statut general	Apă
Alte caracteristici	Acces auto, Pașuni

Descriere

Vând teren în suprafață de 32.000 mp (32 ani), împreună, utilitat, în o distanță de 600 metri de DN 18, prețabil, case de locuit, pensiune, camping, surșă de apă, parcare+2019 cu multe înște informați telefon

Timis Gavrilă

0740465420

Contactează vânzătorul

Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan/g8did175d9d274dh2i5he5ihdf3ff4h5.html>

Teren extravilan

5 000 EUR negociabil

Adrian Adrian

0730577884

Contactează vânzătorul

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp

Descriere

Vând teren (pășune+stejari) în Cioncasul Berbeștiului, suprafață 1,68 ha, mai multe detalii la telefon

ID anunț 1663834764

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pretabil-cabana-in-loc-barsana-IDi9VIY.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_extended_distance&sliderIndex=3



11 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață utilă: 8 000 m² Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vând livada în localitatea Bărsana, în suprafață de aproximativ 8000 mp. Pe teren sunt plantați meri de 8 ani și pe o porțiune sunt pruni. Terenul se află situat la aproximativ 200 m de drumul principal pe un deal cu o priveliște foarte frumoasă. Denumirea locală fiind Sub Dealul Babelor. Terenul este întabulat, se oferă extras CF. Prețul este 11000 euro negociabil.

ID: 28552678

Vizualizări: 222

Reportează

Comparabilele au fost verificate telefonic.

Alte oferte din studiul de piață prezente pe site-ul primăriei Târgu Lăpuș

Vând teren agricol situat în localitatea Târgu Lăpuș, județul Maramureș, suprafață de 7,8430 (ha), la prețul de (*)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință (ha) (**)	Observații
	Orașul/ Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral / (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	TÂRGU LAPUȘ MARAMUREȘ	7,8430	59016	3106			7,8430 Teren agricol Târgu Lăpuș	
Verificat primărie (*)								

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de _____ (ha), la prețul de (*)
6000 lei (taxe incluse) (lei)

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: _____
 Date privind identificarea terenului _____

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/ Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciara ⁴⁾ (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcela ⁵⁾ (**)		
Se completează de către vânzător.	<u>IG LAPUS / MARAMUREȘ</u>	<u>0,1250</u>	<u>60167</u>	<u>60167</u>	—	—	<u>PĂDURE</u>	—
Verificat primărie ⁴⁾	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>			<u>X</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se sancționează conform Legii nr. 304/2004 privind Codul penal, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,5012 (ha), la prețul de (*)
12000 (douăsprezece mii lei) (lei)

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: _____
 Date privind identificarea terenului _____

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/ Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral ¹⁾ (**)	Număr de carte funciara ⁴⁾ (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcela ⁵⁾ (**)		
Se completează de către vânzător.	<u>TÂRNOVA / MARAMUREȘ</u>	<u>0,5012</u>	<u>59917</u>	<u>59917</u>			<u>SALE</u>	
Verificat primărie ⁴⁾								

Cunoscând că falsul în declarații se sancționează conform Legii nr. 304/2004 privind Codul penal, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,1504 (ha), la prețul de (*)
1500 lei (un mii cincizeci lei) (lei)

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: _____
 Date privind identificarea terenului _____

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orașul/ Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral ¹⁾ (**)	Număr de carte funciara ⁴⁾ (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcela ⁵⁾ (**)		
Se completează de către vânzător.	<u>IG LAPUS / MARAMUREȘ</u>	<u>0,1504</u>	<u>59640</u>	<u>59640</u>	—	—	<u>PĂDURE</u>	—
Verificat primărie ⁴⁾	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>			<u>X</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se sancționează conform Legii nr. 304/2004 privind Codul penal, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de _____ (ha), la prețul de (*) _____ (lei)

Calculul valorii de piață se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Loc. Tîrgu Lăpuș, Jud. Maramures / Vârtoape 1	Loc.Mănău, Jud. Maramures		loc. Borsa, jud. Maramureș		loc. Moisei / Vișeu, jud. Maramures	
Suprafața	150.000 m.p.	11.600 m.p.		7.193 m.p.		478.000 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		7.000 €		4.776 €		340.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		0,60 €/mp		0,66 €/mp		0,71 €/mp	
Tip comparabilă		ofertă		ofertă		ofertă	
Marja negociere (%) / total		-15%	-0,1 €	-15%	-0,1 €	-15%	-0,1 €
Preț de vânzare ajustat		0,51 €		0,56 €		0,60 €	
Ajustări specifice tranzacționării							
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)		Deplin (integral)		Deplin (integral)	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
<i>Preț ajustat -drepturi de proprietate transmise</i>		0,51 €/mp		0,56 €/mp		0,60 €/mp	
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	extravilan / pășune	extravilan / pășune		extravilan / pășune		extravilan pășune, parțial în intravilan	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	-30,0%	-0,2 €
<i>Preț ajustat Restricții legale - coeficienti urbanistici</i>		0,51 €/mp		0,56 €/mp		0,42 €/mp	
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar		Obiective/numerar		Obiective/numerar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții de finanțare</i>		0,51 €/mp		0,56 €/mp		0,42 €/mp	
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare		Tranzacție nepărtinitoare		Tranzacție nepărtinitoare	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții de vânzare</i>		0,51 €/mp		0,56 €/mp		0,42 €/mp	
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	nu		nu		nu	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
<i>Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare</i>		0,51 €/mp		0,56 €/mp		0,42 €/mp	
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării		data evaluării		data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%	0,00 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
<i>Preț ajustat Condiții ale pieței</i>		0,51 €/mp		0,56 €/mp		0,42 €/mp	
Ajustări specifice proprietății							
7. Localizare	Loc. Tîrgu Lăpuș, Jud. Maramures / Vârtoape 1	Loc.Mănău, Jud. Maramures		loc. Borsa, jud. Maramureș		loc. Moisei / Vișeu, jud. Maramures	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
<i>Preț ajustat Localizare</i>		0,51 €/mp		0,56 €/mp		0,42 €/mp	
8. Caracteristici fizice							
Mărime (dimensiune), formă	150000mp / neregulată / neconstruibil	11600mp / regulată / neconstruibil		7193mp / neregulată / neconstruibil		478000mp / neregulată / construibil	
Ajustare (%) / total		-30,0%	-0,15 €	-35,0%	-0,2 €	-20,0%	-0,1 €
Topografie	panta usoara / panta	similar		similar		similar	
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
Acces	drum exploatare (pământ)	drum exploatare (pământ)		drum exploatare (pământ)		drum exploatare (pământ)	
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total		0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
<i>Ajustare caracteristici fizice (%) / total</i>		-30,0%		-35,0%		-20,0%	
<i>Preț ajustat caracteristici fizice</i>		0,36 €/mp		0,36 €/mp		0,34 €/mp	

9. Utilități								
Energie electrică	~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță bransament			~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Cost total diferență bransament	cost unitar	25 €	0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total			0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
Apă	~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță bransament			~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Cost total diferență bransament	cost unitar	20 €	0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total			0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
Canalizare / fosa septică	~ 0,0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Diferență distanță bransament			~ 0 ml		~ 0 ml		~ 0 ml	
Cost total diferență bransament	cost unitar	25 €	0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Ajustare (%) / total			0,00%	0,00 €	0,00%	0,0 €	0,00%	0,0 €
Gaz metan	fără		fără		fără		fără	
Preț ajustat utilitati			0,36 €/mp		0,36 €/mp		0,34 €/mp	
10. CMBU	agricol		agricol		agricol		agricol	
Ajustare (%) / total			0,0%	0,00 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat Utilizare			0,36 €/mp		0,36 €/mp		0,34 €/mp	
Preț ajustat (rotund)			0,36 €/mp		0,36 €/mp		0,34 €/mp	
Ajustare netă (%) / total			-30%	-0,2 €	-35%	-0,2 €	-44%	-0,3 €
Ajustare totală brută			€ 0,15		€ 0,20		€ 0,26	
Ajustare brută procentuală			30%		35%		44%	
Număr ajustări negative			1		1		2	
Număr ajustări pozitive			0		0		0	
Total număr ajustări			1		1		2	

Suprafața	150.000 m.p.	Opinie unitara	0,36 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	54.000 €	echivalent a	274.100 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0753 lei	la data de	22-sept.-25

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (interval 10%-15%).

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Ajustări aduse comparabilei nr.3, aceasta având o parte în intravilan. Ajustare din studiul de piață al evaluatorului și analiza pe perechi de date.
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția.
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Nu au fost necesare ajustări.
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării.
Localizare	Ajustare pozitivă aplicată comparabilelor deoarece se află în zonă mai slab / mai bine cotate față de proprietatea subiect din punct de vedere logistic și economic. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	Ajustari aduse comparabilelor pentru diferente semnificative de suprafata, tinandu-se cont de dezvoltarea posibilă și suprafețele optime pentru acestea. Ajustari provenite din studiul de piata
Topografie	Nu au fost necesare ajustări.
Acces	Nu au fost necesare ajustări.
Utilitati	
Energie electrică	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele sunt de tip agricol (arabil/pășune) fără utilități.
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele și prop. subiect sunt poziționate în zone cu posibilă dezvoltare agricolă.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

4.1 Tehnici (metode) alternative

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică adeptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile /ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

4.2 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și utilizarea desemnată a evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată a proprietăților imobiliare descrise este:

Valoarea de piață pentru parcela de teren subiect este:

Centralizator abordarea prin piață								
Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață	Categorია de folosință propusă (CMBU)	Opinie unitară	Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)
				(mp)		(€/mp)		
1	58165 Târgu Lăpuș	58165	loc. Târgu Lăpuș, extravilan, "Vârtoape 1", jud. Maramureș	150.000 mp	pășune	0,36 €/mp	54.000 €	274.066 lei
Total				Suprafață	Valoarea de piață (€)	Valoarea de piață (lei)		
				150.000 mp	54.000 €	274.100 lei		

la cursul valutar de 5,0753 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 22.09.2025. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L.

EVALUATOR FLORIN CHEȘA
Legitimația
17909/2025



ANEXE

4.3 Fotografii:



4.4 Documentație



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Lăpuș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58165 Târgu Lăpuș

Nr. cerere	14478
Ziua	15
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121929300



**CONFORM
CU EXEMPLARUL
DIN ARHIVA ELECTRONICĂ**

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Maramureș, loc. Târgu Lăpuș, extravilan, "Vartoape 1"

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58165	150.000	Teren neîmprejmuit; Terenul nu este împrejmuit. Pe latura nordică este marginit de o padure înscrisă în amenajamentele silvice

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14478 / 15/12/2022	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 403, din 08/12/2022 emis de Consiliul Județean Maramureș; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 106, din 29/11/2022 emis de Consiliul Local al Orașului Tg. Lăpuș; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 350, din 31/10/2022 emis de Consiliul Județean Maramureș;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) JUDEȚUL MARAMUREȘ, Domeniul public	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

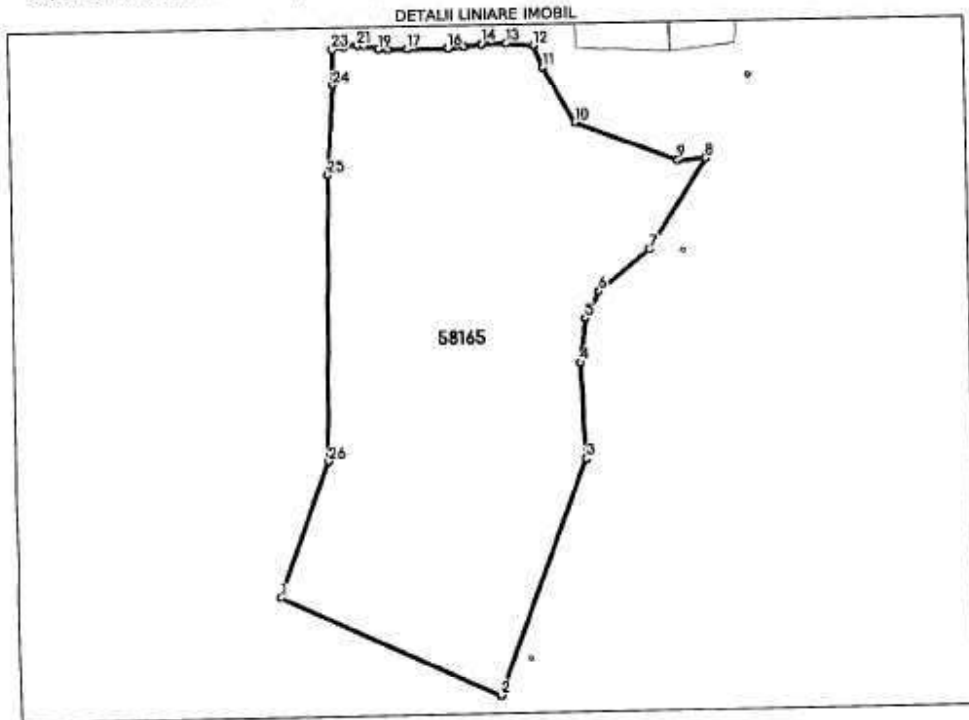
Carte Funciară Nr. 58165 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lapus

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58165	150.000	Terenul nu este împrejmuit. Pe latura nordică este marginit de o pădure înscrisă în amenajamentele silvice

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Ort	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pășuni (P) - pășuni cu tufărișuri și mărăcișișur	NU	150.000	-	-	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	231.256
3	4	93.49
5	6	28.902
7	8	102.795

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	242.068
4	5	42.458
6	7	63.301
8	9	26.998

Carte Funciară Nr. 58165 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lapus

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
9	10	105.062	10	11	62.087
11	12	22.762	12	13	26.408
13	14	23.703	14	15	16.795
15	16	15.569	16	17	39.517
17	18	18.346	18	19	9.363
19	20	13.348	20	21	7.087
21	22	12.51	22	23	12.155
23	24	34.279	24	25	86.846
25	26	275.443	26	1	138.839

** 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 dezbateră 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. 231.

Data soluționării,
16-12-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MARIA-MIRELA LIBOTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Prezentarea evaluatorului

S.C. ASTRAEA VALUE S.R.L. – membru corporativ ANEVAR, aut.nr. 0585

CHESA I. FLORIN

EVALUATOR TITULAR – ANEVAR



Legitimația nr. 17909/2025

Certificat de evaluator nr. 13/10.12.2013

Specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare)

Specializarea EBM (evaluarea bunurilor mobile)

Certificat de evaluator nr. 384/28.10.2019

Expert tehnic judiciar Autorizația nr. 8317062025

e-mail: chesa.florin@astraea.ro

mobil: 0740- 086 246

