

Florești, str. Eroilor nr. 278, ap. 24, jud. Cluj Telefon: 0740 086 246;
E-mail: evaluator.autorizat.1@gmail.com;

Nr. Rap. 857/15.01.2025
(utilizator **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**)

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare reprezentând

6 loturi de teren intravilan situate în **Loc. Târgu Lăpuș, Jud. Maramureș**



Adresa proprietății:	Loc. Târgu Lăpuș, jud. Maramureș, cod poștal 435600;
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: Cheșa 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 de tip industrial: "6 loturi de teren intravilan, situată în Localitatea Târgu Lăpuș, jud. Maramureș, zonă de „CREARE ȘI DEZVOLTARE PARCURI INDUSTRIALE ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ – PARC INDUSTRIAL TÂRGU LĂPUȘ”

Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel:

Identificare	Nr. CF.	Suprafață
LOT 2	59804 Târgu Lăpuș	7.747 mp
LOT 3	59805 Târgu Lăpuș	7.587 mp
LOT 4	59806 Târgu Lăpuș	4.453 mp
LOT 5	59807 Târgu Lăpuș	4.212 mp
LOT 6	59808 Târgu Lăpuș	5.623 mp
LOT 7	59809 Târgu Lăpuș	4.822 mp
TOTAL		34.444 mp

Scopul prezentului raport de evaluare este pentru informarea clientului în vederea estimării redevenței și valorii de piață la finalizarea dezvoltării de tip parc industrial conform Proiect nr. 401/2022 „CREARE ȘI DEZVOLTARE PARCURI INDUSTRIALE ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ – PARC INDUSTRIAL TÂRGU LĂPUȘ” și Hotărâre de Consiliu Județean.

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.

Concesionarea terenurilor pentru construcții - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin Hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 20 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991.

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** 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de **referință** ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 - Raportare

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra **proprietății** imobiliare

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 redevență 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)	Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991 (lei/an)
				(mp)					
2	59804 Târgu Lăpuș	59804	Târgu Lăpuș	7.747 mp	industrial	8,6 €/mp	66.624 €	331.309 lei	16.565 lei
3	59805 Târgu Lăpuș	59805		7.587 mp	industrial	8,6 €/mp	65.248 €	324.466 lei	16.223 lei
4	59806 Târgu Lăpuș	59806		4.453 mp	industrial	8,6 €/mp	38.296 €	190.437 lei	9.522 lei
5	59807 Târgu Lăpuș	59807		4.212 mp	industrial	8,6 €/mp	36.223 €	180.131 lei	9.007 lei
6	59808 Târgu Lăpuș	59808		5.623 mp	industrial	8,6 €/mp	48.358 €	240.474 lei	12.024 lei
7	59809 Târgu Lăpuș	59809		4.822 mp	industrial	8,6 €/mp	41.469 €	206.218 lei	10.311 lei
Total				Suprafață	Valoarea de piață (€)		Valoarea de piață (lei)		Valoarea de redevență (lei/an)
				34.444 mp	296.218 €		1.473.035 lei		73.652 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 (€)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de redevență (lei/an)
	34.444 mp	296.218 €	1.473.035 lei	73.652 lei

la cursul valutar de 4,9728 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 10.01.2025. 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, fiind situat în Localitatea Târgu Lăpuș, zonă Stația de transfer a deșeurilor din Târgu Lăpuș, jud. Maramureș, 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 destinația 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,

Florin Cheșa

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

Legitimația 17909/2025



1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1	Identificarea și competența evaluatorului. Certificare	6
1.2	Identificarea/Descrierea raportului	6
1.3	Identificarea clientului	7
1.4	Identificarea proprietarului	7
1.5	Identificarea utilizatorului raportului	7
1.6	Scopul evaluării	7
1.7	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	7
1.8	Tipul valorii și moneda raportului	7
1.9	Data evaluării și amploarea investigației	8
1.10	Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV	8
1.11	Natura și sursa informațiilor utilizate	8
1.12	Activitatea pieței	9
1.13	Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale	9
1.14	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare. Condiții limitative	10
2	PREZENTAREA DATELOR	11
2.1	Identificarea proprietății. Situația juridică	11
2.2	Descrierea zonei de amplasare	11
2.3	Descrierea terenului	18
3	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	21
3.1	Cea mai bună utilizare (CMBU)	36
4.	Evaluarea terenului	37
4.1	Tehnici (metode) alternative	45
4.2	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.	45
	ANEXE	47
4.3	Fotografii:	47
4.4	Documentație	49

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 **Identificarea și competența** evaluatorului. Certificare

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 părțitori 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 stimulent 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 2022 (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.**

Florin Cheșa

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

Legitimația 17909/2025



1.2 Identificarea/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 857/15.01.2025 în baza de date a evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).

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 Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat pentru informarea clientului **PARCURI INDUSTRIALE MARAMUREȘ SA**.

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: "6 loturi teren intravilan", situate în Localitatea **Târgu Lăpuș, lângă stația de transfer a deșeurilor din Targu Lăpuș, jud. Maramureș**. Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel centralizator.

Proprietatea imobiliară analizată este compusă conform documentelor din:

Identificare	Nr. CF.	Suprafață
LOT 2	59804 Târgu Lăpuș	7.747 mp
LOT 3	59805 Târgu Lăpuș	7.587 mp
LOT 4	59806 Târgu Lăpuș	4.453 mp
LOT 5	59807 Târgu Lăpuș	4.212 mp
LOT 6	59808 Târgu Lăpuș	5.623 mp
LOT 7	59809 Târgu Lăpuș	4.822 mp
TOTAL		34.444 mp

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil și transferabil aparținând **JUDEȚULUI MARAMUREȘ** CIF 3627315, domeniu privat, dobândit prin Lege, 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-Cadrul general (ediția 2022).

Conform standardelor, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în

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 4,9728 LEI/EUR.

Conform cererii clientului - **Concesionarea terenurilor pentru construcții - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin Hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 20 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991.**

1.9 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de 10.01.2025.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate până la data de 10.01.2025, 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 10.01.2025, în prezența reprezentantului clientului DI. MARINESCU MARIUS. 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 (SEV) ale ANEVAR, 2022

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 - Raportare

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În cadrul procesului de evaluare nu s-au făcut abateri de la standarde.

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 lot în parte
 - A.04. Plan de situație loturi- parc industrial
 - Certificat de urbanism nr. 79 din 29.11.2024
- 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** (în Târgu Lăpuș) 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 Pandemiei Covid-19, 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 luată 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. MARINESCU MARIUS, **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 identificate și descrise 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 prudentiale;**
- 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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, distribuire 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

Coniții 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

"6 loturi de teren intravilan, situate în loc. **Târgu Lăpuș, jud. Maramureș**. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înțabulat conform tabel centralizator :

Identificare	Nr. CF.	Suprafață
LOT 2	59804 Târgu Lăpuș	7.747 mp
LOT 3	59805 Târgu Lăpuș	7.587 mp
LOT 4	59806 Târgu Lăpuș	4.453 mp
LOT 5	59807 Târgu Lăpuș	4.212 mp
LOT 6	59808 Târgu Lăpuș	5.623 mp
LOT 7	59809 Târgu Lăpuș	4.822 mp
TOTAL		34.444 mp

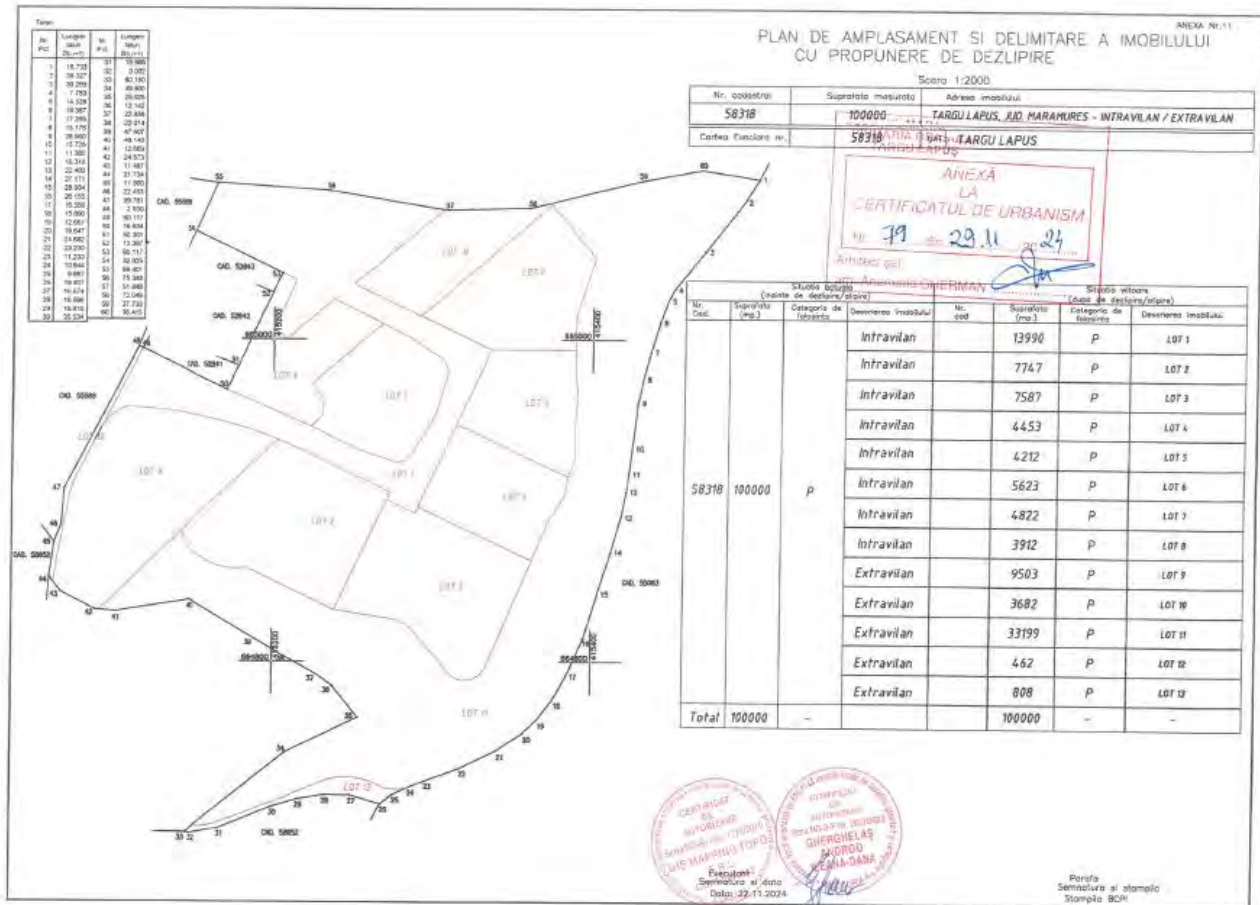
Proprietarul imobilelor este **JUDEȚUL MARAMUREȘ**, CIF 3627315, domeniu privat, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate, bun propriu dobândit prin Lege, în cota actuala de 1/1 parte.

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

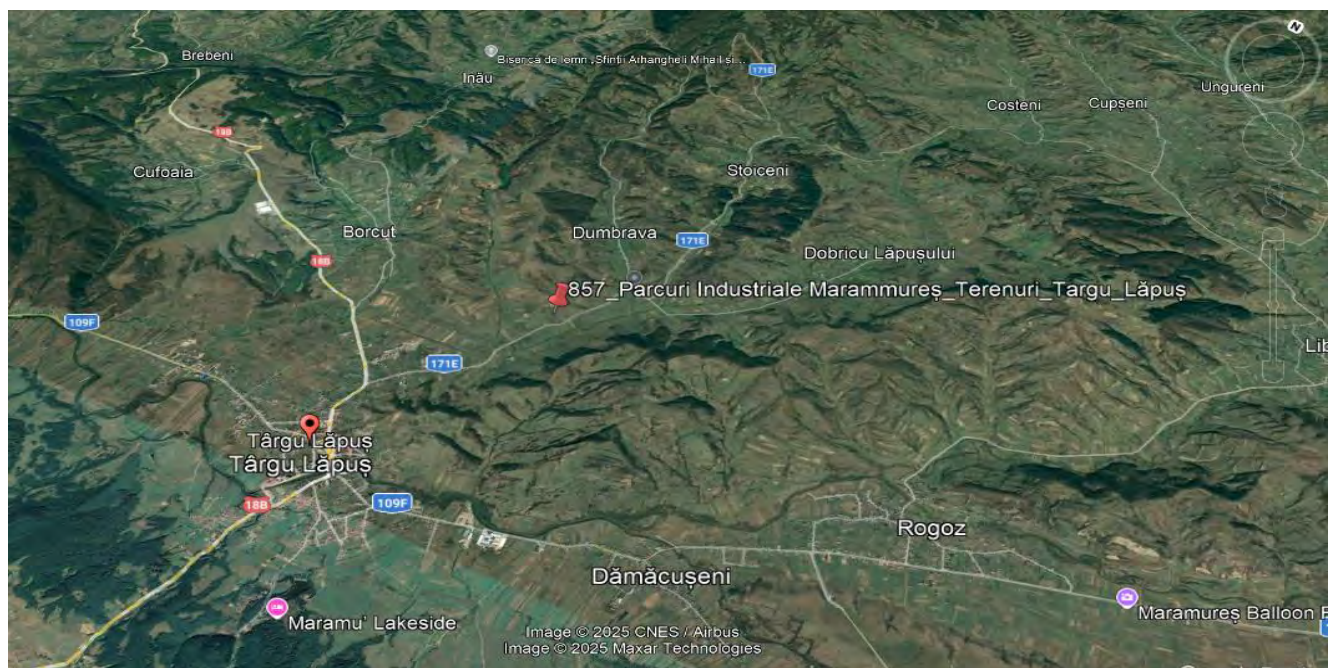
2.2 Descrierea zonei de amplasare

Terenuri intravilane compuse din 6 parcele de teren în suprafață totală de 34.444 mp este situat într-o zonă periferică a Localității Târgu Lăpuș, zonă Stația de transfer a deșeurilor din Târgu Lăpuș, jud. Maramureș. Zona este una preponderent mixtă: industrială – rezidențială dar și cu terenuri libere . În zonă se regăsesc clădiri industriale -rezidențiale și terenuri libere. Terenul este situat la ieșire din localitate pe stângă a drumului de mers în direcția de mers dinspre Târgu Lăpuș spre localitatea Dumbrava. În apropiere se află Stația de transfer a deșeurilor din localitatea Târgu Lăpuș, Tabara Aldo Camp, Istvan Trans.

Accesul la proprietății se realizează astfel: din DJ171E care este drum asfaltat și care este înscris în CF 55083 Târgu Lăpuș din direcția de mers dinspre Târgu Lăpuș spre localitatea Dumbrava , într-o curbă ușor la dreapta se va face stânga pe drumul înscris în CF 58952 Târgu Lăpuș, drum pietruit la data inspecției se va merge pe lângă Tabăra Aldo Camp, după care se va intra peste drumul care este de asemenea pietruit și înscris în CF 59814 Târgu Lăpuș, după care înainte de Stația de transfer a deșeurilor se va intra pe drumul înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș, drum care va fi amenajat în interiorul parcului industrial. Din punct de vedere economic, zona este în dezvoltare, aici fiind amplasate alte câteva proprietății similare cu cea evaluată. În zone sunt proprietății industriale – rezidențiale și terenuri libere.



Hartă localizare subiect cu rol informativ





CF 59804 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59804 – intravilan suprafața de 7.747 mp



CF 59805 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59805 – intravilan suprafața de 7.587 mp



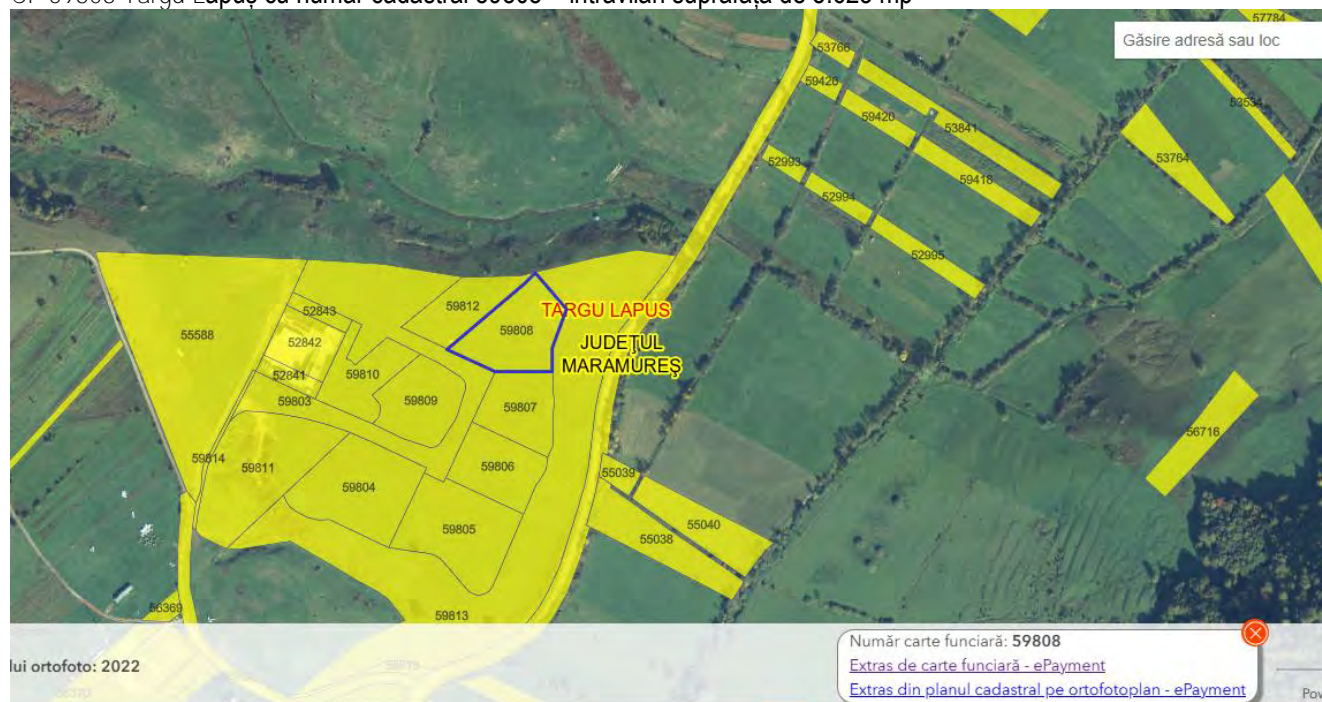
CF 59806 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59806 – intravilan suprafața de 4.453 mp



CF 59807 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59807 – intravilan suprafața de 4.212 mp



CF 59808 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59808 – intravilan suprafața de 5.623 mp

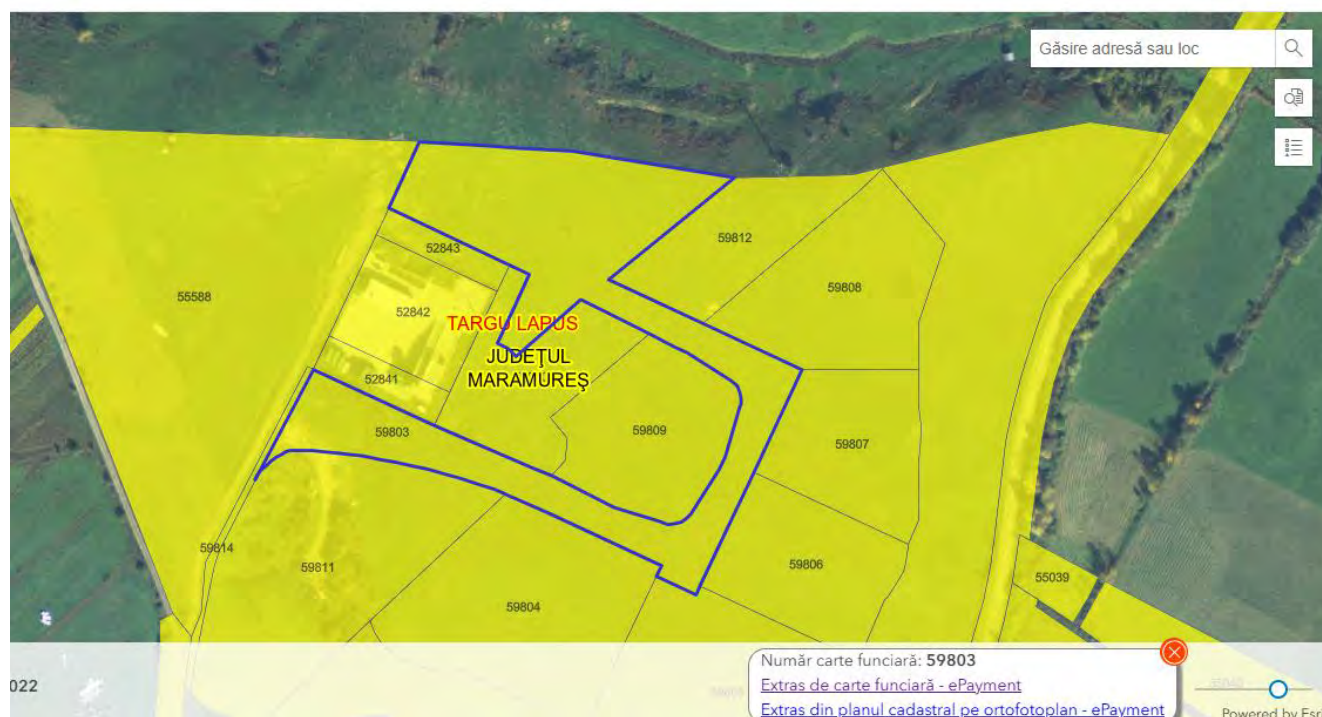


CF 59809 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59809 – intravilan suprafața de 4.822 mp



Mai jos sunt prezentate numerele cadastrale ale parcelelor de teren peste care se vor face accesul la parcelele subiect.

Accesul la imobilele subiect se va face peste parcela de teren din interiorul parcului înscrisă în CF 59803 Târgu Lăpuș



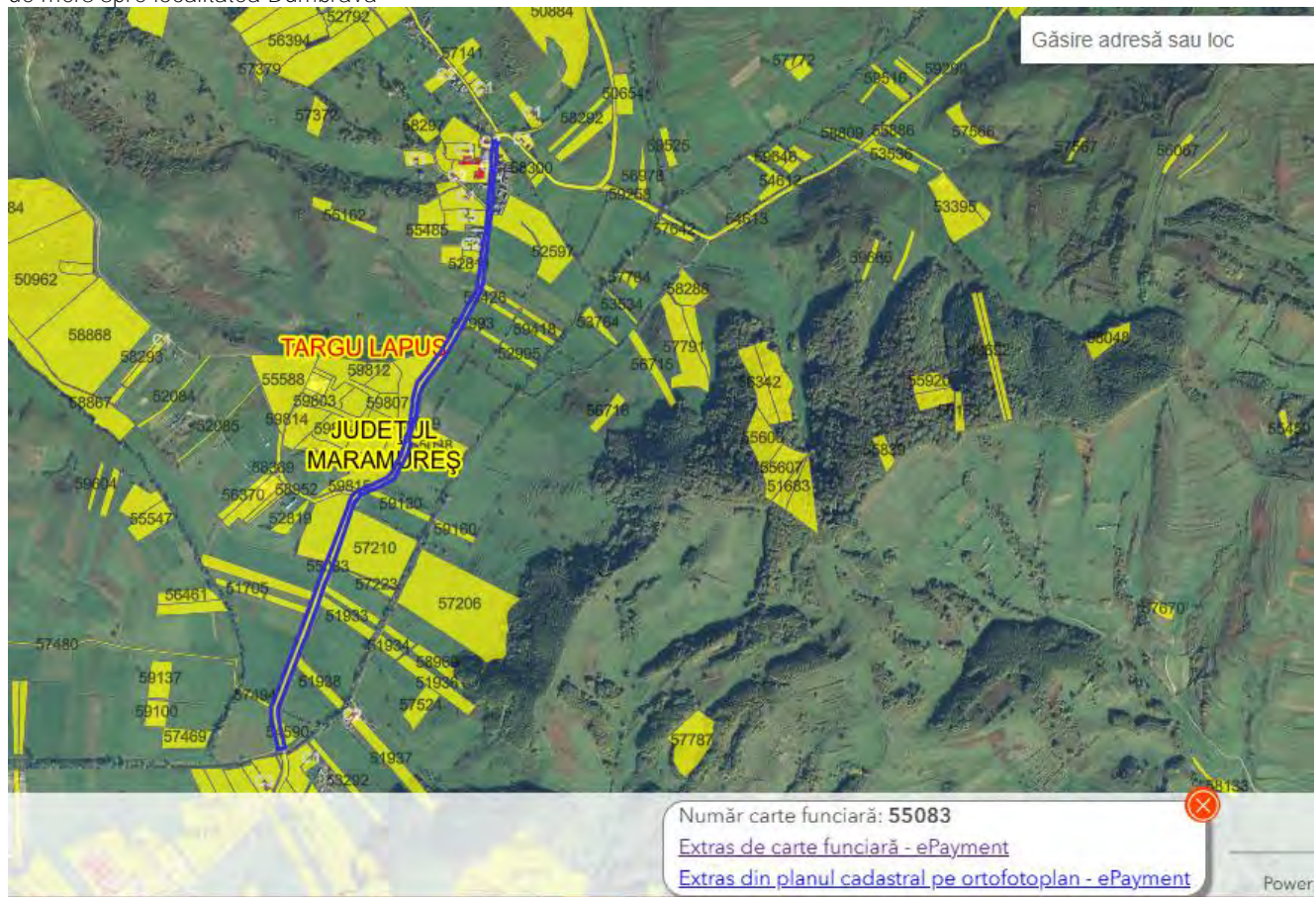
Accesul la imobilele subiect se fa face si peste parcela de teren înscrisă în CF 58952 Târgu Lăpuș



Accesul la imobilele subiect se fa face si peste parcela de teren înscrisă în CF 59814 Târgu Lăpuș



Accesul la imobilele subiect se fa face si peste parcela de teren înscrisă în CF 55083 Târgu Lăpuș care este DJ171E direcția de mers spre localitatea Dumbrava



2.3 Descrierea terenului

Teren intravilan compus din 6 loturi de teren având suprafața totală de 34.444 mp, înscris în CF conform tabel centralizator. Conform planului de situație loturi planșa A4 din proiect nr 22.11.2024, terenul a fost recent lotizat în 13 loturi.

Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață	Categoria de folosință	Categoria de folosință propusă (CMBU)
				(mp)		
2	59804 Târgu Lăpuș	59804	Târgu Lăpuș	7.747 mp	pășune	industrial
3	59805 Târgu Lăpuș	59805		7.587 mp	pășune	industrial
4	59806 Târgu Lăpuș	59806		4.453 mp	pășune	industrial
5	59807 Târgu Lăpuș	59807		4.212 mp	pășune	industrial
6	59808 Târgu Lăpuș	59808		5.623 mp	pășune	industrial
7	59809 Târgu Lăpuș	59809		4.822 mp	pășune	industrial

Accesul la proprietăți se realizează astfel: din DJ171E care este drum asfaltat și care este înscris în CF 55083 Târgu Lăpuș din direcția de mers dinspre Târgu Lăpuș spre localitatea Dumbrava , într-o curbă ușor la dreapta se va face stânga pe drumul înscris în CF 58952 Târgu Lăpuș, drum pietruit la data inspecției se va merge pe lângă Tabăra Aldo Camp, după care se va intra peste drumul care este de asemenea pietruit și înscris în CF 59814 Târgu Lăpuș, după care înainte de Stația de transfer a deșeurilor se va intra pe drumul înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș, drum care va fi amenajat în interiorul parcului industrial.

Categoria de folosință a terenurilor este **pășune** conform CF-uri.

Destinația zonei, conform utilizării curente, este zonă industrială – Zonă de Dezvoltare Parc Specializare Inteligență Târgu Lăpuș, conform certificat de urbanism nr. 79 din 29.11.2024 emis de Primăria Orașului Târgu Lăpuș.

Destinația terenurilor este de construcții hale, spațiu verde și drum conform planului de lotizare din proiect

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt pentru terenul înscris în CF 59804 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59804 – intravilan suprafața de 7.747 mp:

- La nord : Proprietate privată teren viran și drum de acces din interiorul parcului înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș
- La vest : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59811 Târgu Lăpuș
- La sud : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59813 Târgu Lăpuș
- La est : Proprietate privată terenuri virane înscris în CF 59805 Târgu Lăpuș

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate, drum care va fi construit în interiorul parcului specializat înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș
- fără posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- utilitățile reprezentând curent electric, apă, la Stația de transfer a deșeurilor, iar canalizare și gaz la DN171E
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la drumul din incinta parcului
- Parcul industrial va fi deservit de un drum, conform planului de situație loturi conform proiect
- parcela de teren are o formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt pentru terenul înscris în CF 59805 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59805 – intravilan suprafața de 7.587 mp:

- La nord : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59806 Târgu Lăpuș și drum de acces din interiorul parcului înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș
- La vest : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59804 Târgu Lăpuș
- La sud : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59813 Târgu Lăpuș
- La est : Proprietate privată terenuri virane înscris în CF 59813 Târgu Lăpuș

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate, drum care va fi construit în interiorul parcului specializat înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș
- fără posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- utilitățile reprezentând curent electric, apă, la Stația de transfer a deșeurilor, iar canalizare și gaz la DN171E
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la drumul din incinta parcului
- Parcul industrial va fi deservit de un drum, conform planului de situație loturi conform proiect
- parcela de teren are o formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană

- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt pentru terenul înscris în CF 59806 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59806 – intravilan suprafața de 4.453 mp:

- La nord : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59807 Târgu Lăpuș
- La vest : drum de acces din interiorul parcului înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș și Proprietate privată teren viran înscris în CF 59809 Târgu Lăpuș
- La sud : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59805 Târgu Lăpuș
- La est : Proprietate privată terenuri virane înscris în CF 59813 Târgu Lăpuș

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate, drum care va fi construit în interiorul parcului specializat înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș
- fără posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- utilitățile reprezentând curent electric, apă, la Stația de transfer a deșeurilor, iar canalizare și gaz la DN171E
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la drumul din incinta parcului
- Parcul industrial va fi deservit de un drum, conform planului de situație loturi conform proiect
- parcela de teren are o formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt pentru terenul înscris în CF 59807 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59807 – intravilan suprafața de 4.212 mp:

- La nord : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59808 Târgu Lăpuș
- La vest : drum de acces din interiorul parcului înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș și Proprietate privată teren viran înscris în CF 59809 Târgu Lăpuș
- La sud : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59806 Târgu Lăpuș
- La est : Proprietate privată terenuri virane înscris în CF 59813 Târgu Lăpuș

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate, drum care va fi construit în interiorul parcului specializat înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș
- fără posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- utilitățile reprezentând curent electric, apă, la Stația de transfer a deșeurilor, iar canalizare și gaz la DN171E
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la drumul din incinta parcului
- Parcul industrial va fi deservit de un drum, conform planului de situație loturi conform proiect
- parcela de teren are o formă neregulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt pentru terenul înscris în CF 59808 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59808 – intravilan suprafața de 5.623 mp:

- La nord : Proprietate privată teren viran înscris în CF 59813 Târgu Lăpuș
- La vest : drum de acces din interiorul parcului înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș și Proprietate privată teren viran

înscris în CF 59812 Târgu Lăpuș

- **La sud : Proprietate privată** teren viran înscris în CF 59807 Târgu Lăpuș
- **La est : Proprietate privată** terenuri virane înscris în CF 59813 Târgu Lăpuș

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate, drum care va fi construit în interiorul parcului specializat înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș
- **fără posibilitate de acces la alte căi de transport** secundare
- **utilitățile reprezentând curent electric, apă, la Stația de transfer a deșeurilor, iar canalizare și gaz la DN171E**
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- **suprafață adecvată utilizării curente**
- deschidere la drumul din incinta parcului
- Parcul industrial va fi deservit de un drum, **conform planului de situație loturi conform proiect**
- parcela de teren are o **formă neregulată**
- raportul laturilor adecvat
- topografie **plană**
- **condiții de fundare** normale
- **fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)**

Limitele **proprietăților (conform observațiilor din teren)** sunt pentru terenul înscris în CF 59809 Târgu Lăpuș cu număr cadastral 59809 – **intravilan suprafața de 4.822 mp:**

- La nord : drum de acces din interiorul parcului înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș **și Proprietate privată** teren viran înscris în CF 59812 Târgu Lăpuș, **Proprietate privată** teren viran înscris în CF 59808 Târgu Lăpuș
- **La vest : Proprietate privată** teren viran înscris în CF 59810 Târgu Lăpuș
- La sud : drum de acces din interiorul parcului înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș **și Proprietate privată** teren viran înscris în CF 59804 Târgu Lăpuș
- La est : drum de acces din interiorul parcului înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș **și Proprietate privată** terenuri virane înscris în CF 59807 Târgu Lăpuș **și CF 59807 Târgu Lăpuș**

Acces și dotări imobile:

- drum de acces la proprietate, drum care va fi construit în interiorul parcului specializat înscris în CF 59803 Târgu Lăpuș
- **fără posibilitate de acces la alte căi de transport** secundare
- **utilitățile reprezentând curent electric, apă, la Stația de transfer a deșeurilor, iar canalizare și gaz la DN171E**
- Nu este împrejmuit

Terenul are următoarele caracteristici

- **suprafață adecvată utilizării curente**
- deschidere la drumul din incinta parcului
- Parcul industrial va fi deservit de un drum, **conform planului de situație loturi conform proiect**
- parcela de teren are o **formă neregulată**
- raportul laturilor adecvat
- topografie **plană**
- **condiții de fundare** normale
- **fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)**

3 ANALIZA PIETEI 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 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 480.660 mp 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 comenzilor 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 Brinzea, 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-patrați>

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 țintite 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.

Prezentare comuna Târgu Lăpuș

Comuna Târgu Lăpuș se situează în partea de vest a județului Maramureș, pe râul Someș, la 23 km de municipiul Baia Mare. Localitatea este situată în cadrul mării unități de relief numită Depresiunea Baia Mare, și are un climat temperat, cu precipitații în general suficiente pe parcursul întregului an.

Comuna Târgu Lăpuș are în componență 4 sate aparținătoare: Târgu Lăpuș, Sârbi, Tămaia, Buzești. Atestată documentar de la începutul secolului al XIII-lea, comuna este printre primele localități din Transilvania.

Prima localitate despre care există mențiuni scrise este satul Tămaia, în anul 1231, și este printre primele 30 de localități din Transilvania atestate documentar. Cea de-a doua localitate menționată în documentele scrise ale vremii este satul Târgu Lăpuș și apare sub denumirea "La lupi", în anul 1424. Localitatea Sârbi este atestată documentar în anul 1424, cu numele tradus "posesiunea românească a lui Toth".

Denumirile maghiarizate sau germanizate pe care le-a avut de-a lungul timpului se leagă de dominația străină asupra Transilvaniei. Cea de-a patra localitate componentă a comunei Târgu Lăpuș, Buzești, este cea mai recentă, primele mențiuni scrise despre ea apar în documente în anul 1648. Documente din anul 1828 fac referire la Localitatea Târgu Lăpuș, zonă Stația de transfer a deșeurilor din Târgu Lăpuș sub numele germanizat Busepsstye, în traducere "producători de lână", probabil de la faptul că vechii locuitori erau în principal crescători de oi și capre, iar principalele venituri proveneau din vânzarea lânii și cașului.

Obiective turistice

Pe teritoriul comunei Târgu Lăpuș există câteva edificii culturale demne de amintit. Cel mai important lăcaș de cult este Biserica "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril" din satul Buzești. Aceasta datează din anul 1799 și este declarată monument istoric de interes național având codul MM-II-m-A-04533. Sfântul edificiu cultural are o construcție aparte, arhitectura acesteia fiind puternic influențată de stilul baroc. Pictura bisericii datează din secolul al XIX-lea, însă din lipsă de interes aceasta s-a deteriorat complet. Biserica de lemn din Buzești este în plin proces de restaurare și va fi inclusă în circuitul turistic din Nordul Transilvaniei" reinviind în acest fel turismul ecumenic din zonă. În incinta Bisericii de lemn s-a construit un punct de informare turistică care vine în ajutorul turiștilor oferind informații, pliante, fotografii ale monumentului etc. Este în curs de amenajare și o parcare pentru autocare. Alături de monumentala biserică, pe teritoriul comunei Târgu Lăpuș demne de amintit sunt: Biserica Ortodoxă Nouă din Buzești cu hramul "Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril" datată din anul 1992, Biserica "Pogorârea Sfântului Duh" din Târgu Lăpuș ctitorită în anul 1978, Biserica Romano-catolică cu hramul "Sfântul Nicolae" din Târgu Lăpuș, construită în secolul al XIV-lea, Biserica "Sfinții Arhangheli" din satul Sârbi ridicată în anul 1998, Biserica "Adormirea Maicii Domnului" din satul Tămaia construită în anul 1889 și Biserica greco-catolică cu hramul "Adormirea Preacuratei" din satul Tămaia, precum și Bisericile pentecostale Bettel din Sîrbi și Elim din Târgu Lăpuș. De asemenea pe teritoriul comunei mai pot fi vizitate trei cimitire evreiești: Buzești, Tămaia (reabilitate) și Târgu Lăpuș- în curs de reabilitare. Un alt obiectiv turistic îl poate constitui și Fabrica de sticlă aflată în prezent în curs de privatizare și repornire. În scurt timp vor începe lucrările de amenajare a Muzeului satului, obiectiv care va fi introdus, de asemenea în circuitul turistic.

Economie

Comuna Târgu Lăpuș dispune de un număr de peste 2400 locuri de muncă în diferite domenii: fabricarea de componente electrice, prelucrarea lemnului, transporturi, balastiere, agricultură-zootehnie etc. Cel mai mare obiectiv economic este Fabrica de contactoare "["EATON" Electro Producție SRL](#) care are aprox. 1800 de angajați. Comuna oferă locuitorilor săi și potențialilor investitori o infrastructură bine pusă la punct: drumuri asfaltate sau pietruite, apă curentă (există o modernă uzină de apă), canalizare (inclusiv stație de epurare), telefonie digitală, internet de mare viteză, televiziune prin cablu (fibră optică), rețea de gaz metan, iluminat public nocturn (inclusiv între sate în zone nelocuite), serviciu de Pompieri și SMURD, Serviciu de evidență a populației, Centru Medical de Permanență, Banca, Birou Notarial etc. Pentru angajații de pe raza comunei Târgu Lăpuș, care nu dispun de o locuință, s-au construit 3 blocuri prin ANL, care dispun de 36 de apartamente confortabile. În prezent se mai construiesc încă trei asemenea blocuri, aflate în stadiul de execuție a finisajelor interioare, urmând ca în 2014 să fie date în folosință.

În perioada comunistă, în Târgu Lăpuș a funcționat secția de sticlărie a întreprinderii producătoare de faianță [Faimar](#) din Baia Mare. [\[7\]](#)

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Târgu Lăpuș se ridică la 4.015 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.782 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (95,64%), cu o minoritate de romi (1,54%). Pentru 2,07% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (84,93%), dar există și minorități de penticostali (9,51%) și romano-catolici (1,25%). Pentru 2,07% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

<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, Târgu Lăpuș 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

681 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 selerelul 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: Baia Sprie, Groși, Fărcașa și Șomcuta Mare” – potrivit lui Bogdan, cel din Baia 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

<https://glasulmm.ro/parcuri-industriale-in-baia-sprrie-farcaasa-si-somcuta-mare/>



Parcuri industriale în Baia Sprie, Fărcașa și Șomcuta Mare

Parcuri industriale în Baia Sprie, Fărcașa și Șomcuta Mare

MG / DECEMBRIE 30, 2022 / DIN JUDET

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 primăriilor 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.

https://www.stiripesurse.ro/primul-parc-industrial-din-maramures-va-primi-investitori-din-2023_2724650.html



Twitter

Primul parc industrial din Maramureș va primi investitori din 2023

Autor: Radu Pop

Publicat: 30/12/2022 17:59

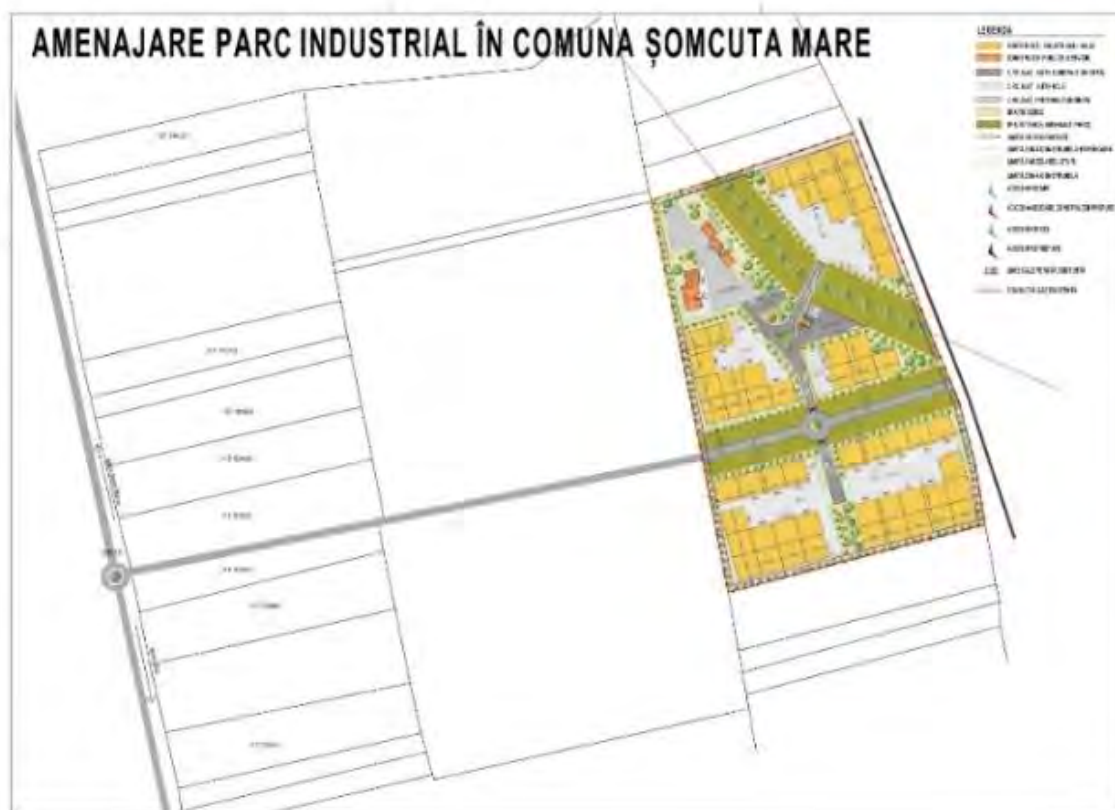
Parcul industrial de la Baia Sprie este pregătit să primească investitori din 2023. Au fost finalizate lucrările la drumul de acces și utilitățile publice, astfel încât antreprenorii din țară și străinătate să își dezvolte companiile și în Maramureș. Acest parc va avea o suprafață de 34 de hectare, cu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



<https://ziarmaramures.ro/consiliul-județean-vrea-sa-faca-parc-industrial-si-la-targu-lapus/>

Consiliul Județean Maramureș intenționează să realizeze un parc industrial și la Târgu Lăpus, după ce a demarat de câteva luni procedurile pentru viitoarele parcuri industriale de la Fărcașa, Șomcuta Mare, Baia Sprie, Groși.

În ședința extraordinară de vineri, 18 martie, consilierii județeni au aprobat solicitarea trecerii unui teren din domeniul public al orașului Târgu Lăpus în domeniul public al Județului Maramureș. Vorbim aici de un teren în suprafață de 10 hectare.

”E important ca și în zona Țara Lăpușului să reușim să construim un parc industrial, chiar și de 10 hectare. În acest moment,

Întocmit CHESA I. FLORIN – EV. AUTORIZAT – Teren Târgu Lăpuș

Utilizator: Parcuri Industriale Maramureș SA

avem deja în lucru studiile de fezabilitate pentru parcurile industriale de la Fărcașa și Șomcuta Mare și urmează să intre în lucru studiul de fezabilitate pentru parc industrial în zona Baia Sprie, însă aici așteptăm să fie gata documentațiile pe care Consiliul Local Baia Sprie le mai are de finalizat.

Un lucru foarte important este că deja avem cereri de la investitori străini și locali, care vor să vină în aceste parcuri industriale și să dezvolte afaceri în Maramureș”, a declarat Ionel Bogdan, președintele Consiliului Județean Maramureș.

<https://vasilledale.ro/2024/09/18/licitatie-pentru-construcia-parcului-de-specializare-inteligenta-targu-lapus/>

Licitație pentru construcția parcului de specializare inteligentă Târgu Lăpuș

scris de Vasile Dale · septembrie 18, 2024 · 0 comentarii · 7719 vizualizări

DISTRIBUIE

0

f

t

wa

globe

envelope



Consiliul Județean Maramureș lansează licitația pentru proiectarea și execuția de lucrări pentru obiectivul de investiții DEZVOLTARE PARC DE SPECIALIZARE INTELIGENTĂ TÂRGU LĂPUȘ, JUDEȚUL MARAMUREȘ.

Valoarea contractului se ridică la suma de 21.493.519 lei fără TVA. Cei șapte investitori care vor licita pentru loturile din viitorul parc vor putea beneficia de granturi de 10 milioane de euro.

”Obiectul procedurii de achiziție publică este achiziția de proiectare și execuție lucrări pentru obiectivul de investiție Dezvoltare parc de specializare inteligentă Târgu Lăpuș, prin realizarea unui parc industrial care să ofere infrastructura necesară pentru investitorii locali și străini, în vederea stimulării înființării și dezvoltării noilor afaceri și care să contribuie la dezvoltarea unui ecosistem economic rezilient și competitiv, la nivelul județului Maramureș”, se arată într-un anunț al CJ Maramureș.

Implementarea lucrărilor de creare, dezvoltare și inovare vor răspunde următoarelor obiective:

- oferirea unor servicii specializate de calitate;
- sporirea volumului investițiilor suplimentare la nivel local;
- prin intermediul realizării zonei industriale se va crea un vector de imagine locală capabil să acționeze ca ancoră de promovare pentru atragerea de investiții la nivelul orașului;
- creșterea economiei locale ca urmare a veniturilor realizate atât administrativ, cât și de întreprinderile chiriașe.

Aceste venituri vor avea o contribuție indirectă la creșterea PIB-ului local, ceea ce va avea ca rezultat creșterea competitivității economiei locale comparativ cu economiile altor unități administrativ teritoriale.

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:

- a) Societați comerciale private ;
- b) Promotori imobiliari;
- c) Societați 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 :

- a) proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- b) 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 Târgu Lăpus. 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 din comuna Târgu Lăpus se găsesc puține informații privind oferta la vânzare de proprietăți similare, astfel ca aria analizată a fost extinsă la nivelul județului Maramureș.

Terenurile pentru dezvoltare industrială din zona analizată se situează în jurul valorilor de 8 - 13 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		<input checked="" type="checkbox"/> Favorabil	<input type="checkbox"/> nefavorabil
Disponibilitatea de finanțare /creditare	<input type="checkbox"/> mică	<input type="checkbox"/> medie	<input checked="" type="checkbox"/> 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 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 100.0000 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-inchirieri, 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 în special din partea urmatoarelor entități :

- 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 ;
- 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;
- 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. În ceea ce privește localitățile din apropierea municipiului Baia Mare, cererea pentru spații comercial-industriale se manifesta cu precădere în zona localității Târgu Lăpuș, zona localității Cicărlau, zona localității Bușag, zona localității Tăuții Măgherauș, zona localității Tăuții de Sus etc.

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

Cererea potențială 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 vânzărilor²	<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** legată, 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 6 loturi de teren intravilan subiect, ca fiind liber:

Terenurile analizate: teren intravilan având categoria de **folosință pășune**, cu posibilitate de dezvoltare – **construcții** industriale conform certificat de nr. 79 din 29.11.2024 emis de **Primăria Orașului Târgu Lăpuș**.

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

Terenul intravilan, este amplasat în zona **periferică** din **Localitatea Târgu Lăpuș, zonă Stația de transfer a deșeurilor** din **Târgu Lăpuș, jud. Maramureș, zonă mediu populată, zonă industrială** conform certificatului de urbanism. 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, **pieța** face distincție între terenurile cu **destinație industrială** și terenuri cu **destinație rezidențială**, în aria de **pieță 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 ca 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.

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 piața 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 comparație).

Proprietățile comparabile pentru terenul intravilan Târgu Lăpuș sunt prezentate mai jos:


Intravilan constructibil

Comparabila 1


<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-80-ari-loc-case-tg-lapus-str-maramuresului-IDiZmIU.html>



PRIVAT ⓘ


 **Radu**
Pe OLX din ianuarie 2019
Activ pe 29 decembrie 2024


Trimite mesaj

 **072 437 4892**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Targu Lapus,**
Maramures



Teren Intravilan 80 ari, loc case , Tg Lapus str Maramuresului

12 € Prețul e negociabil

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 7 932 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Targu Lapus, Str Maramuresului loc numit Rechetes-Fanate, teren intravilan perfect plan amplasat intr-o zona foarte buna.

Loc foarte bun de forma dreptunghiulara format din trei corpuri [cu 3 numere cadastrale: 3299 mp prima parcela, 2726 mp a doua parcela, 1907 mp a treia parcela. Insumate rezulta 7932 mp.] 12 euro mp.

Toate facilitatile unei vieti intr-o zona confortabila : curent, gaz, apa, canalizare ,drum cu acces usor , zona sigura linistita in orasul Targu Lapus . Nu rape , nu noroi, nu varf de deal, nu drumuri desfundate . Acte in regula, intabulat plus titlu

Terenurile bune sunt investitii sigure . Mai ales acum cand banii se devalorizeaza zi de zi.

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-copalnic-manastur-18500mp-215086949>**Teren intravilan parcelabil Copalnic-Manastur**Copalnic-Mânăştur, Judeţul Maramureş - [Vezi Hartă](#)

8 € / mp

148.000 €Rate de la 3.355 RON/lună [simulează credit](#)

Nechita Adrian
Manager
Omen Properties **PRO**

0744953716
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Descriere

Teren intravilan parcelabil Copalnic-Manastur

Copalnic-Manastur | 148 000 euro | 1,85 hectare | Exclusivitate | optiunea de a achizitiona in rate (intre 1 an si 1 an si jumătate) | Parcelabil (minim 30 ari) -800 euro/ar

Va propunem pentru achizitie un teren intravilan in suprafata de 18 500 mp ,situat in Copalnic Manastur.

Terenul are acces direct dintr-o sosea asfaltata , la mica distanta aflandu-se si utilitatile.

Se preteaza atat pentru investitii cat si pentru constructii rezidentiale.

Pentru mai multe detalii sau pentru vizionare ma puteti contacta:

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: XBIL1300T

Actualizat în: 18.12.2024

Suprafață teren:

18500 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Construcții

Lățime drum acces:

6 m

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cernesti-7600mp-240984081>

Teren de vanzare in centrul comunei Cernesti

Cernesti, Judetul Maramures - Vezi Harta

5,99 € / mp

45.500 €

Rate de la 1.032 RON/lună [simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Ioan Cupcea

Sales Associate

ReMAX TERRA PRO



0722

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.



Descriere

Teren de vanzare in centrul comunei Cernesti

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 76 ari in centrul comunei Cernesti Maramures.

Terenul este relativ patrat si are o deschidere la drum de 83 m.

Poate fi folosit in diverse scopuri.

Pentru mai multe detalii si vizionari va stau la dispozitie.

Specificații

ID anunț: XEA513090

Actualizat în: 14.01.2025

Suprafață teren:

7600 mp Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

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		39.588 €	148.000 €	45.500 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		12,00 €/mp	8,00 €/mp	5,99 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
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. Târgu Lăpus, Jud. Maramures	Loc. Târgu Lăpus, Jud. Maramures	loc. Copalnic-Manastur, jud. Maramureș	loc. Cernești, jud. Maramureș
Caracteristici fizice				
<i>Suprafața totală teren:</i>	5.000 m.p.	3.299 m.p.	18.500 m.p.	7.600 m.p.
<i>Forma:</i>	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil
<i>Front stradal - aprox:</i>	~ 50,0 ml	~ 20,0 ml	~ 6,0 ml	~ 83,0 ml
<i>Raport front / adâncime:</i>	8/16	2/16	0	15/16
<i>Topografie:</i>	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / pietruit	secundar / pietruit	secundar / asfalt	drum exploatare
Utilități				
<i>Energie electrică (distanța):</i>	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
<i>Apă (distanța):</i>	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml
<i>Canalizare / fosa septică (distanța):</i>	~ 50,0 ml	~ 50 ml	~ 50 ml	~ 100 ml
<i>Gaz metan (distanța):</i>	~ 50,0 ml	~ 50 ml	~ 50 ml	~ 200 ml
Utilizare	industrial	rezidențial / dezvoltare	industrial	industrial

S-a considerat un lot median de 5,000 mp ca și prop. subiect în calculul valorii de piață, calculul se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Loc. Târgu Lăpus, Jud. Maramures	Loc. Târgu Lăpus, Jud. Maramures	loc. Copalnic-Manastur, jud. Maramureș	loc. Cernesti, jud. Maramureș
Suprafața	5.000 m.p.	3.299 m.p.	18.500 m.p.	7.600 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		39.588 €	148.000 €	45.500 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		12,00 €/mp	8,00 €/mp	5,99 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -1,8 €	-15% -1,2 €	-15% -0,9 €
Preț de vânzare ajustat		10,00 €	6,80 €	5,09 €
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	6,80 €/mp	5,09 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
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	6,80 €/mp	5,09 €/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	6,80 €/mp	5,09 €/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	6,80 €/mp	5,09 €/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	6,80 €/mp	5,09 €/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	6,80 €/mp	5,09 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Loc. Târgu Lăpus, Jud. Maramures	Loc. Târgu Lăpus, Jud. Maramures	loc. Copalnic-Manastur, jud. Maramureș	loc. Cernesti, jud. Maramureș
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	10,0% 0,7 €	25,0% 1,3 €
<i>Preț ajustat Localizare</i>		10,00 €/mp	7,48 €/mp	6,36 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărime (dimensiune) și formă	5000mp / regulată / constructibil	3299mp / regulată / constructibil	18500mp / regulată / constructibil	7600mp / regulată / constructibil
Ajustare (%) / total		-5,0% -0,50 €	10,0% 0,7 €	0,0% 0,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 50,00 ml 8/16	~ 20 ml 2/16	~ 6 ml 0	~ 83 ml 15/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	15,0% 1,1 €	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	secundar / pietruit	secundar / pietruit	secundar / asfalt	drum exploatare
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	-15.000,0 €	10.000,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	-10,84% -0,8 €	20,68% 1,3 €
<i>Ajustare caracteristici fizice (%) / total</i>		-5,0% -0,5 €	14,2% 1,1 €	20,7% 1,3 €
<i>Preț ajustat caracteristici fizice</i>		9,50 €/mp	8,54 €/mp	7,68 €/mp

9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Diferență distanță brașament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență brașament	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	~ 100 ml
Diferență distanță brașament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml
Cost total diferență brașament	cost unitar 20 €	0,0 €	0,0 €	2.000,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	3,43% 0,3 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 50,0 ml	~ 50 ml	~ 50 ml	~ 100 ml
Diferență distanță brașament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 50 ml
Cost total diferență brașament	cost unitar 25 €	0,0 €	0,0 €	1.250,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	2,14% 0,2 €
d. Gaz metan	~ 50,0 ml	~ 50 ml	~ 50 ml	~ 200 ml
Diferență distanță brașament		~ 0 ml	~ 0 ml	~ 150 ml
Cost total diferență brașament	cost unitar 25 €	0,0 €	0,0 €	3.750,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,00 €	6,43% 0,5 €
Total cost diferență brașament		0,0 €	0,0 €	7.000,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	12,0% 0,92 €
Preț ajustat utilitati		9,50 €/mp	8,54 €/mp	8,60 €/mp
10. Utilizare	industrial	rezidențial / dezvoltare	industrial	industrial
Ajustare (%) / total		-10,0% -0,95 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		8,55 €/mp	8,54 €/mp	8,60 €/mp
Preț ajustat (rotund)		8,6 €/mp	8,5 €/mp	8,6 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-15% -1,5 €	26% 1,7 €	69% 3,5 €
Ajustare totală brută		€ 1,45	€ 3,36	€ 3,51
Ajustare brută procentuală		15%	49%	69%
Număr ajustări negative		2	1	0
Număr ajustări pozitive		0	3	5
Total număr ajustări		2	4	5

În urma analizelor efectuate se observă că proprietatea de la comparabila 3 seamănă cel mai mult cu proprietatea evaluată, având și cele mai puține ajustări brute. Astfel, valoarea prin abordarea prin piață pentru terenul de evaluat este de 8,6 euro/mp.

Suprafața	5.000 m.p.	Opinie unitara	8,6 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9728 lei	la data de	10-ian.-25

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.

Având în vedere pe de o parte suprafața cumulată (foarte mare) a proprietății subiect, iar pe de altă parte faptul ca aceasta va fi compusa din loturi (construibile) majoritatea cu suprafețe de aprox. 0,4-0,7 h, în analiza de piață efectuată au fost selectate / identificate proprietăți comparabile cu suprafețe cuprinse între 0,2 – 2 ha, iar indicația asupra valorii (unitara - euro/mp) a fost alocată fiecărei parcele în parte, acestea putând fi exploatate / dezvoltate distinct.

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 adecvare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării. Nu au fost necesare ajustări.			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Constructii demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost demolare	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €
	Aria afectata contaminanti	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
	Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €	
Total costuri	0 €	0 €	0 €	
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării.			
Localizare	Ajustare pozitivă aplicată comparabilelor nr. 2 și 3 deoarece se află în zonă mai slab cotate față de proprietatea subiect. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului.			
Caracteristici fizice				
Mărime (dimensiune)	S-a considerat o parcelă mediană de 5000 de mp ca și dimensiune pentru subiect. Ajustari aduse comparabilelor unde exista diferente semnificative de suprafata.			
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 negativă adusă comparabilelor 2 și 3 pentru tipul drumului de acces. Ajustare provenita din costul de ajustare adaptat la suprafata totala a terenului.			
Utilitati	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.			
Energie electrică				
Apă				
Canalizare / fosa septică				
Gaz metan				
Utilizare	Ajustare adusă comparabile nr.1 pentru utilizarea diferită, parcelele de dezvoltare rezidențială fiind mai desirabile pe piață, confrom studiului evaluatorului.			
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:

- 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/inchiriat, 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 scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață, după dezvoltarea industrială propusă conform proiect nr. 401/2022, estimată a proprietăților imobiliare descrise este:

Valoarea de piață și redevență pentru loturile de teren subiect este:

Centralizator abordarea prin piață										
Nr. Ct	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață (mp)	Categoria de folosință propusă (CMBU)	Opinie unitară (€/mp)	Valoarea de piață		Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991 (lei/an)	
							(€)	(lei)		
2	59804 Târgu Lapus	59804	Târgu Lăpuș	7.747 mp	industrial	8,6 €/mp	66.624 €	331.309 lei	16.565 lei	
3	59805 Târgu Lapus	59805		7.587 mp	industrial	8,6 €/mp	65.248 €	324.466 lei	16.223 lei	
4	59806 Târgu Lapus	59806		4.453 mp	industrial	8,6 €/mp	38.296 €	190.437 lei	9.522 lei	
5	59807 Târgu Lapus	59807		4.212 mp	industrial	8,6 €/mp	36.223 €	180.131 lei	9.007 lei	
6	59808 Târgu Lapus	59808		5.623 mp	industrial	8,6 €/mp	48.358 €	240.474 lei	12.024 lei	
7	59809 Târgu Lapus	59809		4.822 mp	industrial	8,6 €/mp	41.469 €	206.218 lei	10.311 lei	
Total				34.444 mp		296.218 €	1.473.035 lei		73.652 lei	



la cursul valutar de 4,9728 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 10.01.2025. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

EVALUATOR FLORIN CHEȘA

**Legitimția
17909/2025**

ANEXE

4.3 Fotografii:





4.4 Documentație



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Lapus

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59804 Târgu Lapus

Nr. cerere	16018
Ziua	23
Luna	12
Anul	2024



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Lapus, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59804	7.747	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit. Partial pe latura sudica si estica este marginit de un drum de acces, iar pe partea estica este marginit de un drum judetean.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16018 / 23/12/2024	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 71, din 10/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 66, din 18/03/2022 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 24, din 28/02/2023 emis de Consiliul Local Tg. Lapus;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL MARAMURES, Domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lapus, inscrisa prin incheierea nr. 4488 din 16/03/2023;
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 89, din 30/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean;	
B3	Se noteaza schimbarea domeniialității imobilului de sub A1, din domeniul public in domeniul privat al Judetului Maramures. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lapus, inscrisa prin incheierea nr. 5749 din 04/04/2023;

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 59804 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

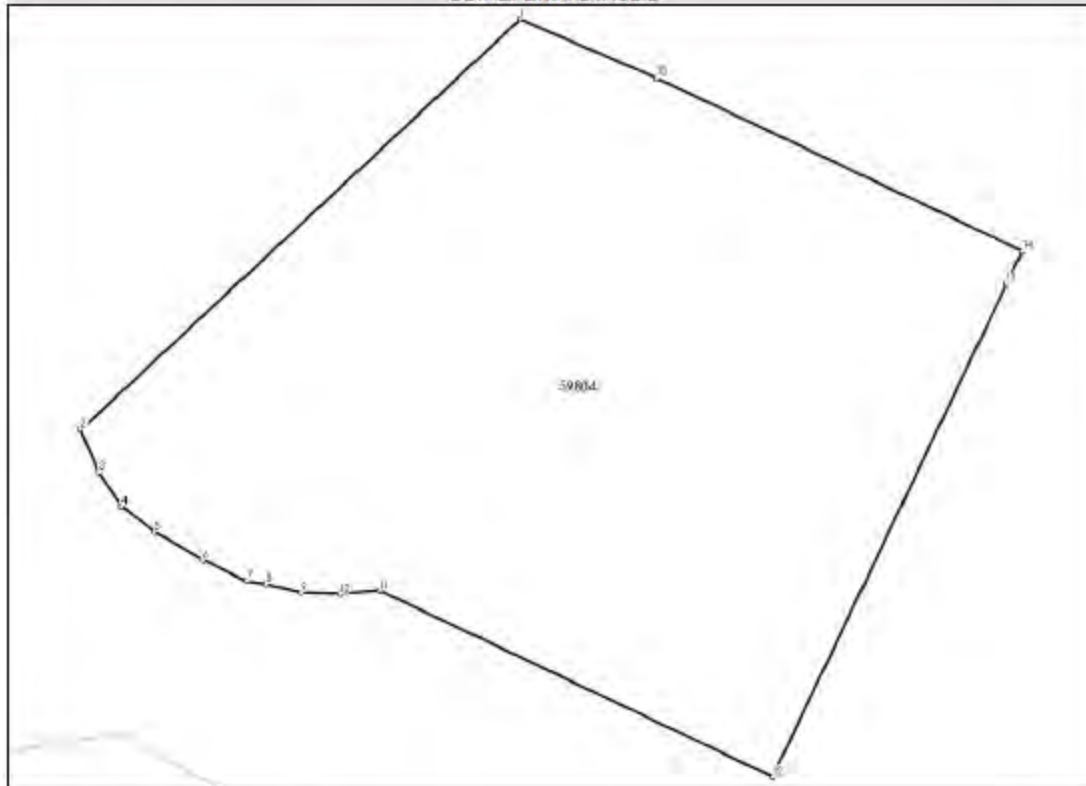
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59804	7.747	Terenul nu este împrejmuit. Parțial pe latura sudică și estică este marginit de un drum de acces, iar pe partea estică este marginit de un drum județean.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Ort	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	7.747	-	-	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	83.875
2	3	6.424
3	4	5.793
4	5	5.793
5	6	7.769

Carte Funciară Nr. 59804 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	6.782
7	8	2.782
8	9	5.033
9	10	5.487
10	11	5.522
11	12	60.7
12	13	76.088
13	14	5.074
14	15	56.421
15	1	20.848

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.

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

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

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

Data soluționării,

30-12-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MARIA-MIRELA LIBOTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Lăpuș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59805 Târgu Lăpuș

Nr. cerere	16018
Ziua	23
Luna	12
Anul	2024



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Lăpuș, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59805	7.587	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit. Partial pe latura sudica si estica este marginit de un drum de acces, iar pe partea estica este marginit de un drum judetean.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16018 / 23/12/2024	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 71, din 10/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 66, din 18/03/2022 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 24, din 28/02/2023 emis de Consiliul Local Tg. Lăpuș;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL MARAMURES, Domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lăpuș, inscrisa prin incheierea nr. 4488 din 16/03/2023;
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 89, din 30/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean;	
B3	Se noteaza schimbarea domeniialității imobilului de sub A1, din domeniul public in domeniul privat al Judetului Maramures. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lăpuș, inscrisa prin incheierea nr. 5749 din 04/04/2023;

C. Partea III. SARCINI .

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

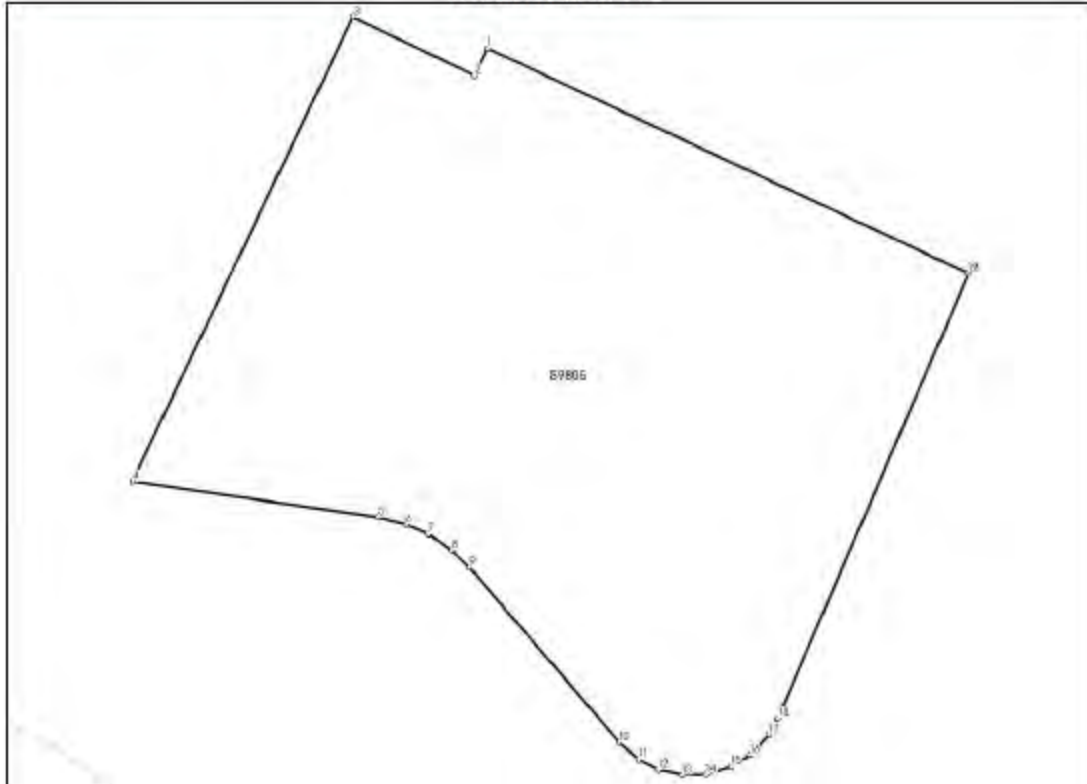
Carte Funciară Nr. 59805 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59805	7.587	Terenul nu este împrejmuit. Parțial pe latura sudică și estică este marginit de un drum de acces, iar pe partea estică este marginit de un drum județean.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	7.587	-	-	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.431
2	3	19.964
3	4	76.088
4	5	36.774
5	6	4.271

Carte Funciară Nr. 59805 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lapuș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
6	7	3.617
7	8	4.129
8	9	3.759
9	10	34.106
10	11	3.74
11	12	3.297
12	13	3.584
13	14	3.529
14	15	3.983
15	16	3.218
16	17	4.076
17	18	2.872
18	19	71.564
19	1	78.697

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.

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

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

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

Data soluționării,
30-12-2024

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIA-MIRELA LIBOTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Lapus

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59806 Târgu Lapus

Nr. cerere	16018
Ziua	23
Luna	12
Anul	2024



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Lapus, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	59806	4.453	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit. Partial pe latura sudica si estica este marginit de un drum de acces, iar pe partea estica este marginit de un drum judetean.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16018 / 23/12/2024		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 71, din 10/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 66, din 18/03/2022 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 24, din 28/02/2023 emis de Consiliul Local Tg. Lapus;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1/B.3
1) JUDETUL MARAMURES, Domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lapus, inscrisa prin incheierea nr. 4488 din 16/03/2023;		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 89, din 30/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean;		
B3	Se noteaza schimbarea domeniialității imobilului de sub A1, din domeniul public in domeniul privat al Judetului Maramures.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lapus, inscrisa prin incheierea nr. 5749 din 04/04/2023;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 59806 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

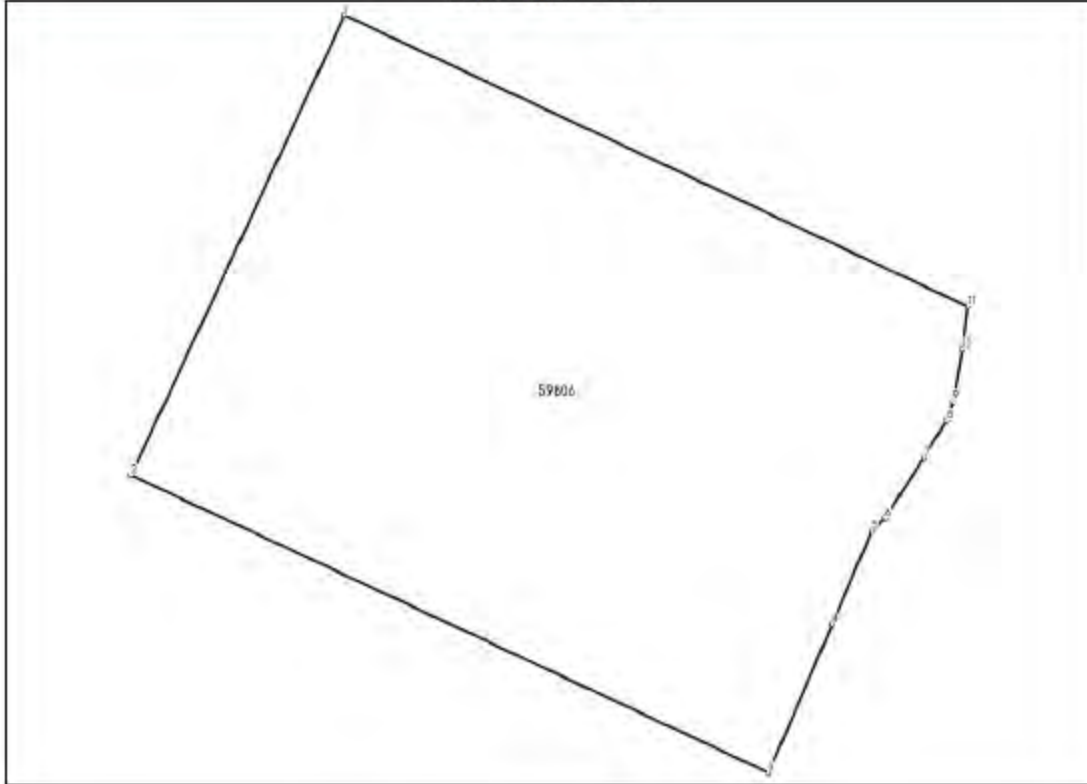
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59806	4.453	Terenul nu este împrejmuit. Parțial pe latura sudică și estică este marginit de un drum de acces, iar pe partea estică este marginit de un drum județean.

* 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	4.453	-	-	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	56.651
2	3	78.697
3	4	18.062
4	5	11.255
5	6	2.201

Carte Funciară Nr. 59806 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	7.94
7	8	4.893
8	9	2.24
9	10	5.913
10	11	4.83
11	1	76.967

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.

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

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

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

Data soluționării,
30-12-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
MARIA-MIRELA LIBOTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Lăpuș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 59807 Târgu Lăpuș

Nr. cerere	16018
Ziua	23
Luna	12
Anul	2024



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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Lăpuș, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59807	4.212	Teren nelmprejmuit. Terenul nu este imprejmuit. Parțial pe latura sudică și estică este marginit de un drum de acces, iar pe partea estică este marginit de un drum județean.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16018 / 23/12/2024		
Act Administrativ nr. Hotărare nr. 71, din 10/03/2023 emis de Județul Maramures - Consiliul Județean; Act Administrativ nr. Hotărare nr. 66, din 18/03/2022 emis de Județul Maramures - Consiliul Județean; Act Administrativ nr. Hotărare nr. 24, din 28/02/2023 emis de Consiliul Local Tg. Lăpuș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1 / B.3
1) JUDETUL MARAMURES, Domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lăpuș, inscrisa prin incheierea nr. 4488 din 16/03/2023;</i>		
Act Administrativ nr. Hotărare nr. 89, din 30/03/2023 emis de Județul Maramures - Consiliul Județean;		
B3	Se notează schimbarea domeniialității imobilului de sub A1, din domeniul public în domeniul privat al Județului Maramures.	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lăpuș, inscrisa prin incheierea nr. 5749 din 04/04/2023;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 59807 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

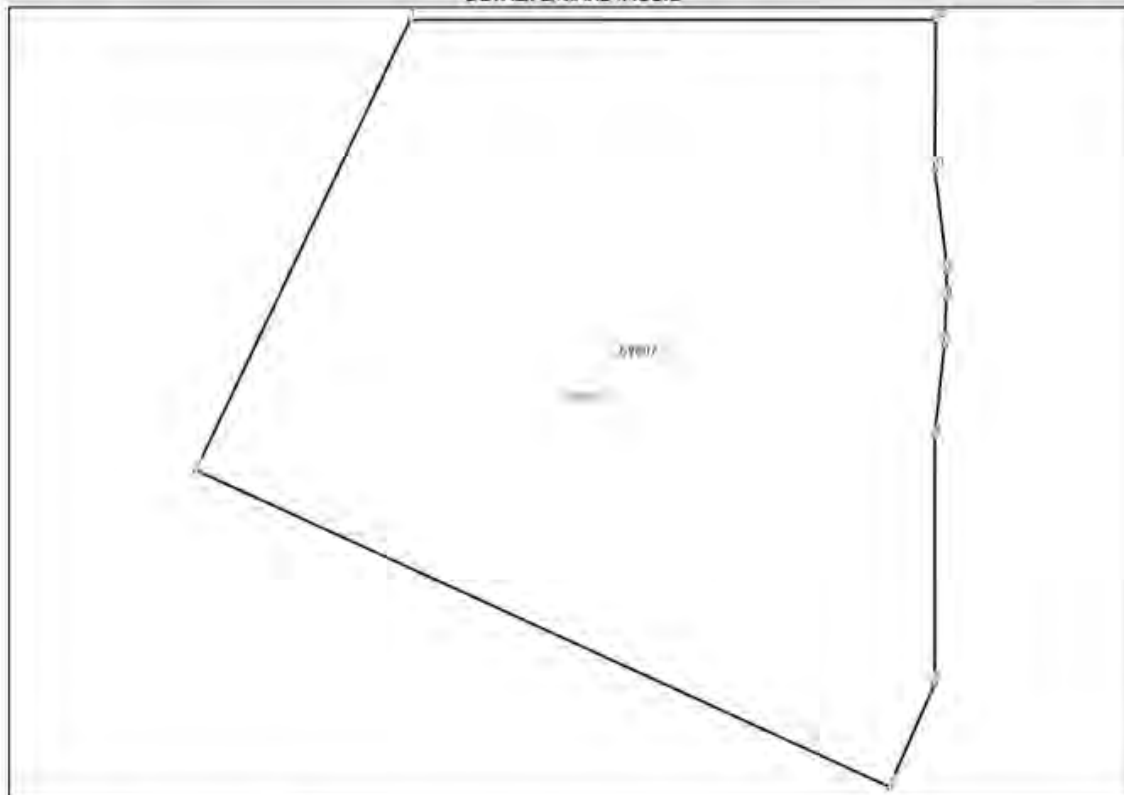
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59807	4.212	Terenul nu este împrejmuit. Parțial pe latura sudică și estică este marginit de un drum de acces, iar pe partea estică este marginit de un drum județean.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereum 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	4.212	-	-	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	51.04
2	3	76.967
3	4	0.291
4	5	11.295
5	6	25.413



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Lăpuș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59808 Târgu Lăpuș

Nr. cerere	16018
Ziua	23
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184502442



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Lăpuș, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59808	5.623	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit. Partial pe latura sudica si estica este marginit de un drum de acces, iar pe partea estica este marginit de un drum județean.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16018 / 23/12/2024		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 71, din 10/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 66, din 18/03/2022 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 24, din 28/02/2023 emis de Consiliul Local Tg. Lăpuș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.3
1) JUDETUL MARAMURES, Domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lăpuș, inscrisa prin incheierea nr. 4488 din 16/03/2023;		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 89, din 30/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean;		
B3	Se noteaza schimbarea domentialității imobilului de sub A1, din domeniul public in domeniul privat al Judetului Maramures. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lăpuș, inscrisa prin incheierea nr. 5749 din 04/04/2023;	A1

C. Partea III. SARCINI ,

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

Carte Funciară Nr. 59808 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

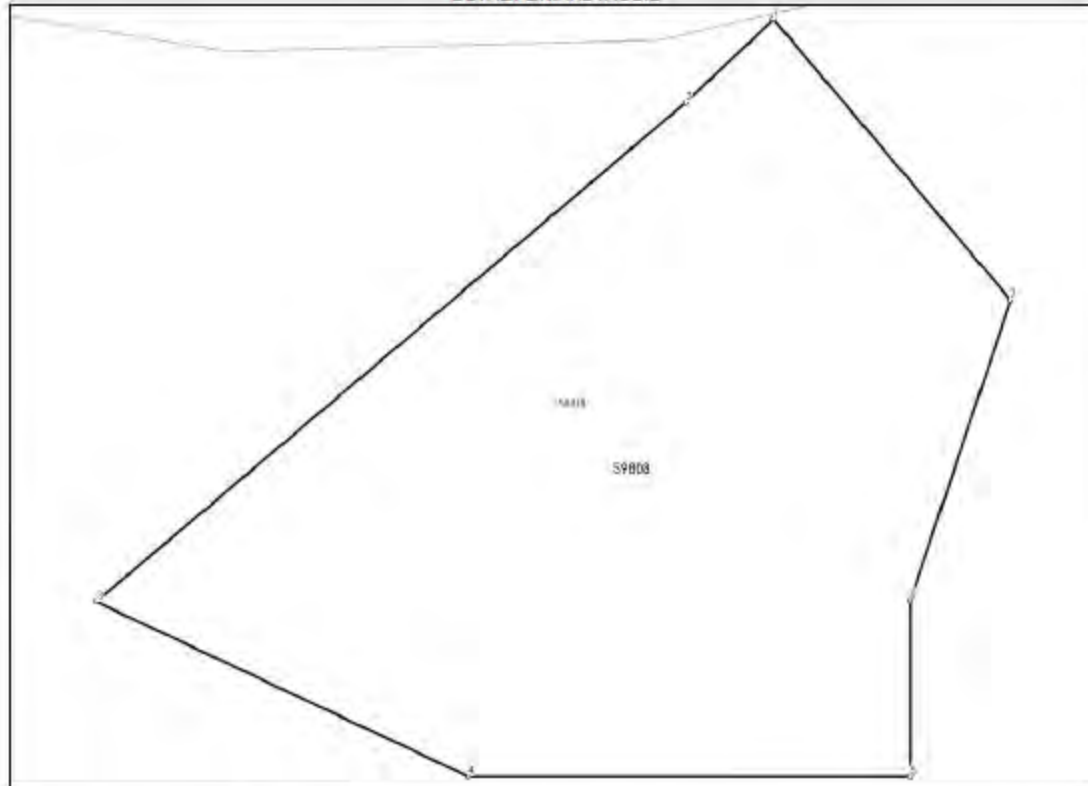
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59808	5.623	Terenul nu este împrejmuit. Parțial pe latura sudică și estică este marginit de un drum de acces, iar pe partea estică este marginit de un drum județean.

* 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	5.623	-	-	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.458
2	3	92.264
3	4	49.163
4	5	52.75
5	6	21.087

Carte Funciară Nr. 59808 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
6	7	37.789
7	1	43.939

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.

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

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

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

Data soluționării,

30-12-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIA-MIRELA LIBOTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Lăpuș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59809 Târgu Lăpuș

Nr. cerere	16018
Ziua	23
Luna	12
Anul	2024



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Lăpuș, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59809	4.822	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit. Partial pe latura sudica si estica este marginit de un drum de acces, iar pe partea estica este marginit de un drum judetean.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16018 / 23/12/2024	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 71, din 10/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 66, din 18/03/2022 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 24, din 28/02/2023 emis de Consiliul Local Tg. Lăpuș;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1/B.3
1) JUDETUL MARAMURES , Domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lăpuș, inscrisa prin incheierea nr. 4488 din 16/03/2023;	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 89, din 30/03/2023 emis de Judetul Maramures - Consiliul Judetean;	
B3	Se noteaza schimbarea domeniialității imobilului de sub A1, din domeniul public in domeniul privat al Judetului Maramures.
	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58318/Târgu Lăpuș, inscrisa prin incheierea nr. 5749 din 04/04/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 59809 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59809	4.822	terenul nu este împrejmuit. Parțial pe latura sudică și estică este marginit de un drum de acces, iar pe partea estică este marginit de un drum județean.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4.822	-	-	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	58.437	2	3	11.949
3	4	10.123	4	5	9.548
5	6	31.753	6	7	22.449
7	8	1.154	8	9	1.79
9	10	3.532	10	11	3.004

Carte Funciară Nr. 59809 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Lăpuș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	2.702	12	13	2.384
13	14	23.657	14	15	6.519
15	16	23.706	16	17	0.813
17	18	2.432	18	19	3.21
19	20	3.134	20	21	3.529
21	22	23.706	22	23	5.812
23	1	13.071			

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

XXX 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. 222.

Data soluționării,

30-12-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MARIA-MIRELA LIBOTEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
PRIMARIA ORASULUI TÂRGU LĂPUȘ
Primar
Nr. 17475 din 27.11.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 79 din 29.11.2024

În Scopul: PARCELARE IMOBILE CF58318, nr. CAD 58318 ÎN 13 IMOBILE

Ca urmare a cererii adresate de JUDEȚUL MARAMUREȘ reprezentată prin Gabriel Valer ZETEA, în calitate de Președinte al Consiliului Județean Maramureș, cu sediul în județul Maramureș, municipiul BAIJA MARE, cod poștal,, Gh. Șincai, nr. 46, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0262-214170, e-mail, înregistrat la nr. 17475 din 27.11.2024,

Pentru imobilul teren situat în: județul Maramureș, orașul Targu Lapus, cod poștal, "PĂȘUNE DOBRICEL 1", nr., bl., sc., et., ap.

sau identificat prin Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare; CF 58318, Nr. cadastral: 58318;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.78/2023, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea Consiliul Local al orașului Târgu Lăpuș nr. 72/2024,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul se afla situat în parțial intravilanul orașului TÂRGU LĂPUȘ, UTR ZPA - zona parc de specializare inteligentă cu două subzone:

• ZPA-i - zona parc de specializare inteligentă intravilan care va cuprinde parcelele destinate edificării și realizării drumului de acces

• ZPA-e - zona parc de specializare inteligentă extravilan care va grupa terenul care va rămâne extravilan, pășune, conform RLU aferent PUZ aprobat;

- Imobilul aparține domeniului privat al Județului Maramureș, conform CF 53381;

- Imobilul NU SE situează în zonă inundabilă;

- Imobilul NU SE află în raza de protecție a Monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: pășune;

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: ZPA - zona parc de specializare inteligentă/pășune.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

• Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc.;

• activități de producție industrială și cvasiindustrială nepoluantă hală de producție, atelier, laborator etc.;

• Activități complementare producției industriale: administrative, de cercetare/ proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe);

• Depozitare de obiecte, mărfuri și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie;

• Spații logistice și manipularea mărfurilor (parc logistic);

• Servicii asociate activităților de producție și depozitare;

• Incubator de afaceri, infrastructură și spații aferente acestora;

• Activități de producție manufacturieră;

• Spații de prezentare (Showroom);

• Activități comerciale;

• Sediul/birouri administrative, întreprinderi și microîntreprinderi;

• Centre, facilități și laboratoare de cercetare și dezvoltare

• Echipamente tehnice aferente activităților parcului de activități;

• Parc de specializare Inteligentă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

• alimentație publică cu circuit închis pentru deservirea forței de muncă a parcului de activități;

• Centrale neconvenționale de producere a energiei electrice (parc fotovoltaic, eolian etc);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

• Activități productive poluante, cu risc tehnologic;

• locuințe de orice natură;

• anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

• depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

• activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile

publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolul 1 și articolul 2.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Parcela de teren în suprafață de 100.000 mp este amplasată în zona nordică a orașului Târgu Lăpuș, iar prin propunerea de dezmembrare a parcelelor vor rezulta:

- Lotul 1 – în suprafață de 13990 mp – Circulații - drum incintă (FN1) și parcare - teren intravilan;
- Lotul 2 – în suprafață de 7747 mp – Lot edificare construcții - teren intravilan;
- Lotul 3 – în suprafață de 7587 mp – Lot edificare construcții - teren intravilan;
- Lotul 4 – în suprafață de 4453 mp – Lot edificare construcții - teren intravilan;
- Lotul 5 – în suprafață de 4212 mp – Lot edificare construcții - teren intravilan;
- Lotul 6 – în suprafață de 5623 mp – Lot edificare construcții - teren intravilan;
- Lotul 7 – în suprafață de 4822 mp – Lot edificare construcții - teren intravilan;
- Lotul 8 – în suprafață de 3912 mp – Echipamente și instalații tehnico-edilitare, parcare, spații verzi - teren intravilan;
- Lotul 9 – în suprafață de 9503 mp – Pășune - teren extravilan;
- Lotul 10 – în suprafață de 3682 mp – Pășune - teren extravilan;
- Lotul 11 – în suprafață de 33199 mp – Pășune - teren extravilan;
- Lotul 12 – în suprafață de 462 mp – Drum acces - teren extravilan;
- Lotul 13 – în suprafață de 808 mp – Drum acces - teren extravilan;

ZPA-i - zona parc de specializare inteligentă intravilan

POT maxim = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc/ mp teren

H max = 15 metri

ZPA-e - zona parc de specializare inteligentă extravilan

Nu sunt admise construcțiile

ZPA-i - Zona parc de specializare inteligentă intravilan

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR:

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibilă, o parcelă va trebui să aibă o suprafață de cel puțin 3500 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 25 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Limitele de loturilor cadastrale către strada propusă (FN1) se vor trata ca și aliniamente, indiferent de situația juridică a străzii FN1 de la momentul edificării loturilor. Limitele de proprietate comună cu stația de transfer a deșeurilor se constituie ca aliniamente.

Față de aliniamente de la strada FN1 (limitele de proprietate către stradă) și față de aliniamentul de la străzile FN2 și DJ171E se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri.

În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament se admite amplasarea echipamentelor tehnice, a infrastructurii edilitare și a cabinelor de pază cu condiția ca acestea să nu afecteze vizibilitatea și circulația de-a lungul circulațiilor.

În cazul lotului nr 8 situat între culoarul LEA și stația de transfer a deșeurilor se va respecta o retragere de minimum 10 metri față de incinta stației de transfer a deșeurilor. În cadrul acestei retrageri se vor planta arbori cu rol de protecție.

Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Grad de rezistență la foc / Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc

(I-II, III, IV-V):

- I-II: 6m, 8m, 10m;

- III: 8m, 10m, 12m;

- IV-V: 10m, 12m, 15m.

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează

cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

În cazul sistemelor fotovoltaice sau alte instalații de producere a energiei electrice, amplasarea acestora se va realiza la o distanță de cel puțin 3 metri față de orice limite de proprietate, cu excepția limitelor către DJ171E față de care se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri.

Față de posterioare laterale de proprietate se va respecta o retragere de minimum 5,00 metri.

În cazul loturilor de teren care sunt afectate de culoar de protecție al LEA 110 kv, respectiv 20 kv, retragerea față de limitele laterale/posterioare se va corobora cu retragerea impusă de condițiile de siguranță și protecție ale culoarului LEA.

În spațiul dintre retragerea minimă și limitele laterale sau posterioare se admite amplasarea echipamentelor tehnice, a infrastructurii edilitare și a cabinelor de pază cu condiția ca acestea să nu afecteze vizibilitatea și circulația de-a lungul străzii FN1.

Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți

corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Grad de rezistență la foc / Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc

(I-II, III, IV-V):

- I-II: 6m, 8m, 10m;

- III: 8m, 10m, 12m;

- IV-V: 10m, 12m, 15m.

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

În cazul sistemelor fotovoltaice sau alte instalații de producere a energiei electrice, amplasarea acestora se va realiza la o distanță de cel puțin 3 metri față de orice limită laterală sau posterioară de proprietate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate, cuplate sau înșiruite.

Pe un lot sunt admise una sau mai multe construcții, cu condiția ca acestea să respecte condițiile de securitate la incendiu și indicatorii urbanistici.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcelatele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de cel puțin 4 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct. Porțile de acces realizate la limita de proprietate se vor deschide în mod obligatoriu spre interiorul parcelei.

Accesul în cadrul Parcului de Specializare Inteligentă Târgu Lăpuș se va realiza din drumul de acces (FN2) care face legătura cu drumul județean DJ171E.

În cazul loturilor destinate construcțiilor aferente parcului de specializare inteligentă (loturile 2-7) accesul carosabil se va asigura din strada FN1.

Este admisă realizarea a două accesuri pe lot în vederea optimizării fluxurilor de intrare-ieșire pentru autocamioane.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice sau circulații de incintă comune ale parcului de activități, pe trotuare, spații verzi sau.

Numărul de locuri de parcare se va determina în funcție de necesitățile fiecărei entități economice care se va localiza în interiorul parcului de activități, dar nu mai puțin decât valorile minime prevăzute în cadrul Anexei 5 a HGR 525/1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Termeni utilizați și considerente generale:

Demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului)

înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală.

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, va fi de 15 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime maxim P+2, sau echivalentul a maximum 3 niveluri supraterane. Construcțiile nu vor putea depăși înălțimea de 15 metri pe nicio fațadă a acesteia. Înălțimea maximă se va măsura de la cota terenului amenajat în jurul construcției și până la atic/cornişă pe fațada cea mai înaltă a construcției.

Sunt admise demisolurile și subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora.

Înălțimea maximă a construcțiilor în vecinătatea LEA poate fi influențată de condițiile de coexistență ale rețelei electrice de transport.

Sunt admise steagurile, totemurile și alte elemente de signalistică în cadrul unei înălțimi maxime de 25 metri, cu respectarea condițiilor de coexistență impuse de LEA.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

• Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatica brandului firmei.

• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);

• Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);

• Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă necirculabilă. În cazul construcțiilor de tip hală industrială este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică, specific acestui tip de funcțiune.

• Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

• Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.

• Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.

• Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.

• Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

• Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile necesare funcționării. Extinderile necesare ale rețelilor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

• Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

• Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;

• De-a lungul rețelei electrice aeriene LEA 110 kv, conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, lățimea normală a zonei de protecție și siguranță este de 37,00 metri (18,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 110 kV). În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.

• Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).

• Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În acest sens trebuie să se completeze documentația cu un studiu de coexistență în care să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor de coexistență dintre LEA 110 kV, obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă (clădiri, trafic rutier, parcuri etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).

• Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare;

• Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să

înlocuiește măcar parțial utilizarea combustibililor fosili;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective, conform cerințelor R.G.U. Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Târgu Lăpuș (județul Maramureș) pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, amenajarea peisagistică va utiliza specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- La nivelul UTR ZPA se va respecta un procent de spațiu verde echivalent cu cel puțin 40% din suprafața sa. În suprafața de spațiu verde va fi inclusă atât suprafața nemineralizată de la nivelul subzonei ZPA-i, cât și suprafața verde din cadrul ZPA-e.
- Față de incinta stației de transfer a deșeurilor se va respecta o retragere de minimum 10 metri, spațiu în care vor fi plantați arbori cu rol de protecție;
- În vecinătatea stației de transfer, între împrejurimea acestora și circulațiile carosabile se vor amplasa arbori cu rol de protecție;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Este obligatorie realizarea împrejuririlor loturilor pe limitele comune cu circulațiile publice și cu proprietățile învecinate. Împrejuririle vor avea înălțimi de maximum 2,00 metri și minim 1,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea.
- Împrejuririle către limitele laterale de proprietate vor avea înălțimi de minim 2 metri și maxim 2,5 metri.
- Împrejuririle se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- Este permisă dublarea împrejuririi, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Este admisă realizarea accesului controlat cu bariera/poartă, cu condiția amplasării barierelor/porții de acces retras față de aliniament cu un spațiu suficient (minim o lungime de autovehicul) pentru staționarea autovehiculelor până la ridicarea barierelor sau deschiderea porților astfel încât să nu fie incomodat fluxul carosabil de pe drumurile publice;
- În dreptul accesului carosabil pe lot împrejuririle se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre domeniul public, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici – Instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scârilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

- $(POT = mp \text{ AC} / mp \text{ teren} * 100)$

POT maxim = 50% la nivelul subzonei ZPA-i

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. CUT volumetric reprezintă raportul dintre volumul construcției și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. (CUT volumetric = $mc / mp \text{ teren}$)

CUT volumetric maxim = 7,5 mc/mp teren la nivelul subzonei ZPA-i

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Terenul care a generat PUZ este încadrat într-un UTR ZPA - zona parc de specializare inteligentă cu două subzone ZPA-i - zona parc de specializare inteligentă intravilan care va cuprinde parcelele destinate edificării și realizării drumului de acces și ZPA - zona parc de specializare inteligentă - zona parc de specializare inteligentă extravilan care va grupa terenul care va rămâne extravilan, pășune. ZPA-i - zona parc de specializare inteligentă intravilan:

POT maxim = 50%.

CUT volumetric max = 7,5 mc/ mp teren

H max = 15 metri

ZPA-e - zona parc de specializare inteligentă extravilan;

Nu sunt admise construcțiile

În cazul terenurilor cu nr cadastrale 55588, 52841, 52842, 52843 se păstrează reglementările urbanistice existente, conform PUG UAT Târgu Lăpuș.

G2 - gospodărie comunală

POT maxim = 60%

CUT volumetric max = 0,6 mp adc/ mp teren

H max = 10 metri

Conform art.9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții - de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor suprațerane și a celor subterane; - de ingineri construcții și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor suprațerane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora; - de conducător arhitect, urbanist și/sau de subinginer de construcții, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanță redusă și aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii. Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 și art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizația de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente; documentațiile necesare autorizării se vor întocmi în conformitate cu conținutul-cădru reglementat prin Anexa nr. 1 la Legea nr.50/1991. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții va respecta prevederile Codului civil, Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor - republicată, ale Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și ale Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap - republicată. Documentația tehnică (DTAC și DTOE), compusă din piese scrise și piese desenate va fi elaborată conform reglementărilor și specificațiilor din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare (se va respecta conținutul Anexei nr.1 la Legea 50/1991), precum și din ORDINUL 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru PARCELARE IMOBILE CF58318, NR. CAD 58318 ÎN 13 IMOBILE

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

4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI, BAIA MARE, str. Iza, nr. 1/A;

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**a) certificatul de urbanism (copie);****b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (intravilan).****c) documentația tehnică - D.T pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, după caz** D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.**d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:****d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban

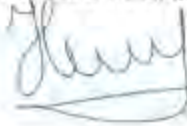
Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind: securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației**d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

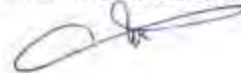
.....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.**PRIMAR,**
Andrei-Vlad HERMAN

LS.

**SECRETAR GENERAL,**
jr. Neculina CHIRA**ARHITECT ȘEF,**
arh. Anamaria GHERMANÎntocmit,
Demian Dorin

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. - SCUTIT- din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

.....

SECRETAR GENERAL,

.....

L.S.

ARHITECT ȘEF*),

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

