

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare reprezentând

12 loturi de teren intravilan situate în loc. Buzești, comuna Fărcașa, jud. Maramureș



Adresa proprietății:	Localitatea Buzești, comuna Fărcașa, jud. Maramureș, cod poștal 437156;
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 2024



REZUMAT

În acest raport sunt prezentate procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip industrial: "12 loturi de teren intravilan, situată în Localitatea Buzești, com. Fărcașa, jud. Maramureș, zonă de „CREARE ȘI DEZVOLTARE PARCURI INDUSTRIALE ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ – PARC INDUSTRIAL FĂRCAȘA”, Conform Proiect nr. 401/2022.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel:

Identificare	Nr. CF.	Suprafață
LOT 1	53439 Fărcașa	10.750 mp
LOT 2	53440 Fărcașa	6.717 mp
LOT 3	53441 Fărcașa	9.367 mp
LOT 4	53442 Fărcașa	13.152 mp
LOT 5	53443 Fărcașa	12.604 mp
LOT 6	53444 Fărcașa	7.990 mp
LOT 7	53445 Fărcașa	13.929 mp
LOT 8	53446 Fărcașa	11.327 mp
LOT 9	53447 Fărcașa	10.129 mp
LOT 10	53448 Fărcașa	23.811 mp
LOT 11	53449 Fărcașa	15.567 mp
LOT 12	53450 Fărcașa	12.533 mp
TOTAL		147.876 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 FĂRCAȘA”.

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	Opinie unitară	Valoarea de piață	Valoarea de piață	Redevență conform art.17 din Legea nr.50/1991
				(mp)	(CMBU)	(€/mp)	(€)	(lei)	(lei/an)
1	53439 Fărcașa	53439	jud. Maramureș, com.Fărcașa, loc. Buzești	10.750 mp	industrial	9,4 €/mp	101.050 €	502.683 lei	25.134 lei
2	53440 Fărcașa	53440		6.717 mp	industrial	9,4 €/mp	63.140 €	314.095 lei	15.705 lei
3	53441 Fărcașa	53441		9.367 mp	industrial	9,4 €/mp	88.050 €	438.013 lei	21.901 lei
4	53442 Fărcașa	53442		13.152 mp	industrial	9,4 €/mp	123.629 €	615.004 lei	30.750 lei
5	53443 Fărcașa	53443		12.604 mp	industrial	9,4 €/mp	118.478 €	589.379 lei	29.469 lei
6	53444 Fărcașa	53444		7.990 mp	industrial	9,4 €/mp	75.106 €	373.622 lei	18.681 lei
7	53445 Fărcașa	53445		13.929 mp	industrial	9,4 €/mp	130.933 €	651.337 lei	32.567 lei
8	53446 Fărcașa	53446		11.327 mp	industrial	9,4 €/mp	106.474 €	529.665 lei	26.483 lei
9	53447 Fărcașa	53447		10.129 mp	industrial	9,4 €/mp	95.213 €	473.645 lei	23.682 lei
10	53448 Fărcașa	53448		23.811 mp	industrial	9,4 €/mp	223.823 €	1.113.432 lei	55.672 lei
11	53449 Fărcașa	53449		15.567 mp	industrial	9,4 €/mp	146.330 €	727.932 lei	36.397 lei
12	53450 Fărcașa	53450		12.533 mp	industrial	9,4 €/mp	117.810 €	586.059 lei	29.303 lei
Total				Suprafață	Valoarea de piață (€)		Valoarea de piață (lei)		Valoarea de redevență (lei/an)
				147.876 mp	1.390.034 €		6.914.865 lei		345.743 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)
	147.876 mp	1.390.034 €	6.914.865 lei	345.743 lei

la cursul valutar de 4.9746 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 30.10.2024. 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 situate în Localitatea Buzești, 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 17909/2024



CUPRINS

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1	Identificarea și competența evaluatorului. Certificare	6
1.2	Identificarea/Descrierea raportului	7
1.3	Identificarea clientului	7
1.4	Identificarea utilizatorului raportului	7
1.5	Scopul evaluării	7
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	7
1.7	Tipul valorii și moneda raportului	8
1.8	Data evaluării și amploarea investigației	8
1.9	Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV	8
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate	8
1.11	Activitatea pieței	9
1.12	Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale	9
1.13	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare. Condiții limitative	11
2	PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1	Identificarea proprietății. Situația juridică	11
2.2	Descrierea zonei de amplasare	12
2.3	Descrierea terenului	15
3	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	35
3.1	Cea mai bună utilizare (CMBU)	35
4.	Evaluarea terenului	36
4.1	Tehnici (metode) alternative	43
4.2	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.	43
	ANEXE	45
4.3	Fotografii:	45
4.4	Documentație	47

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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR ediția 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 17909/2024



1.2 Identificarea/Descrierea raportului

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 836/05.11.2024 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: "12 loturi teren intravilan", situate în Localitatea Buzești, comuna Florești, 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 1	53439 Fărcașa	10.750 mp
LOT 2	53440 Fărcașa	6.717 mp
LOT 3	53441 Fărcașa	9.367 mp
LOT 4	53442 Fărcașa	13.152 mp
LOT 5	53443 Fărcașa	12.604 mp
LOT 6	53444 Fărcașa	7.990 mp
LOT 7	53445 Fărcașa	13.929 mp
LOT 8	53446 Fărcașa	11.327 mp
LOT 9	53447 Fărcașa	10.129 mp
LOT 10	53448 Fărcașa	23.811 mp
LOT 11	53449 Fărcașa	15.567 mp
LOT 12	53450 Fărcașa	12.533 mp
TOTAL		147.876 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 schimbat/ă la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângere.

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

Cursul valutar la data evaluării este **4.9746** 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 **30.10.2024**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate până la data de **30.10.2024**, 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 17909/2024 în data de 30.10.2024, 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
 - HCJ 378 din 23.10.2024
 - Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 83, din 17/05/2021 emis de Consiliul Județean Maramureș

- Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 321, din 23/12/2022 emis de Consiliul Județean Maramureș
 - Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 56, din 19/10/2022 emis de Consiliul Local al Comunei Fărcașa;
 - A.01. Plan de încadrare în zonă
 - A.02. Plan de situație existent
 - A.04. Plan de situație loturi- parc industrial
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 - Certificat de urbanism nr. 31 din 31.05.2022 emis de Primăria Comunei Fărcașa
- 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 localitatea Buzești, comuna Fărcașa) 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 că 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 identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asumă răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Se consideră că între data inspecției și data raportului de evaluare (sau data predării raportului de evaluare) nu au mai intervenit modificări ale proprietăților evaluate și nici ale pieței imobiliare.

Ipoteze speciale:

- Nu

1.14 Restricții de utilizare, 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 destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

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

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

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**

"12 loturi de teren intravilan, situată în Localitatea Buzești, comuna Fărcașa, jud. Maramureș. Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat conform tabel centralizator :

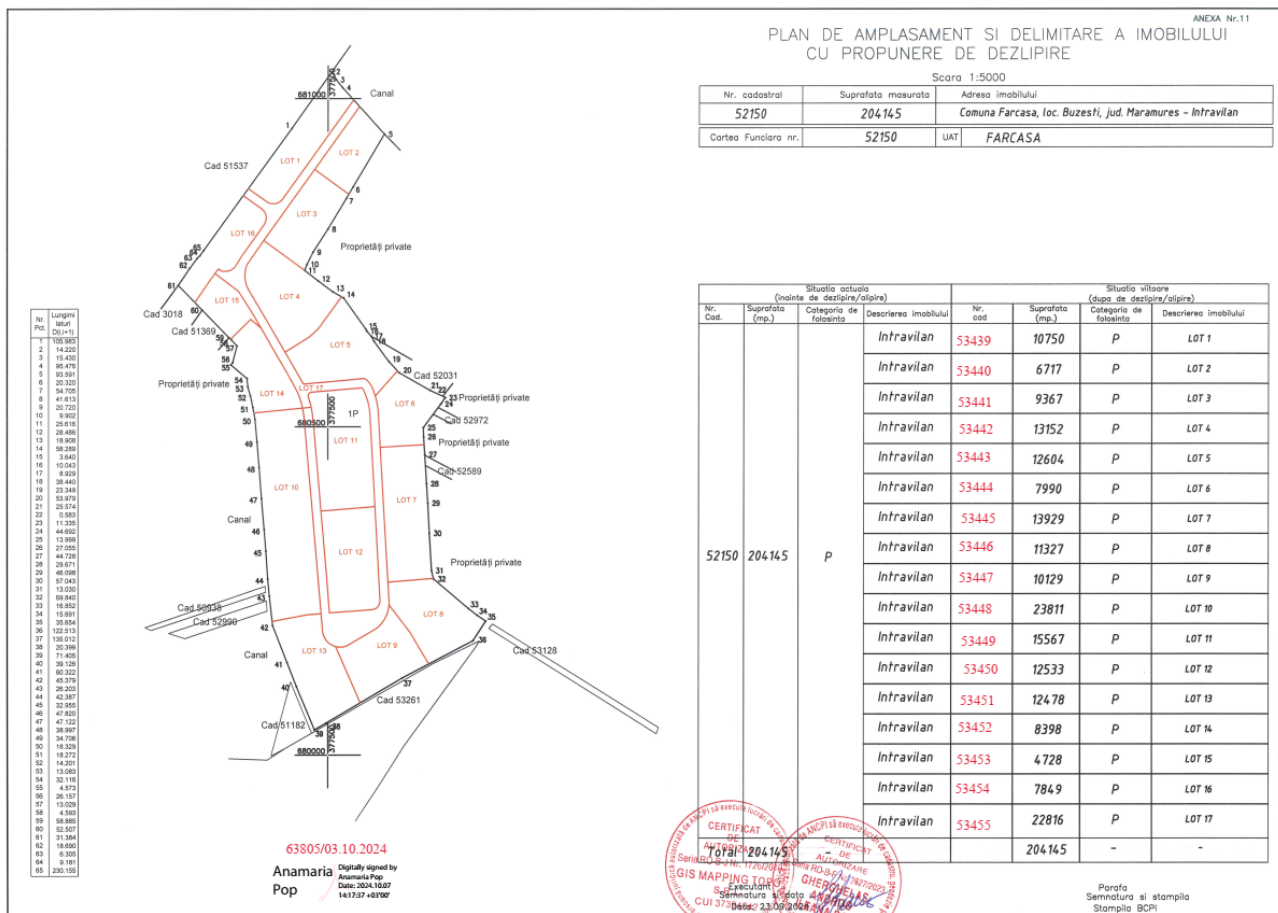
Identificare	Nr. CF.	Suprafață
LOT 1	53439 Fărcașa	10.750 mp
LOT 2	53440 Fărcașa	6.717 mp
LOT 3	53441 Fărcașa	9.367 mp
LOT 4	53442 Fărcașa	13.152 mp
LOT 5	53443 Fărcașa	12.604 mp
LOT 6	53444 Fărcașa	7.990 mp
LOT 7	53445 Fărcașa	13.929 mp
LOT 8	53446 Fărcașa	11.327 mp
LOT 9	53447 Fărcașa	10.129 mp
LOT 10	53448 Fărcașa	23.811 mp
LOT 11	53449 Fărcașa	15.567 mp
LOT 12	53450 Fărcașa	12.533 mp
TOTAL		147.876 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 extrasului de CF, imobilele nu sunt grevate de sarcini.

2.2 Descrierea zonei de amplasare

Terenuri intravilane compuse din 12 parcele de teren în suprafață totală de 147.876 mp este situat într-o zonă periferică a Localității Buzești, comuna Fărcașa, jud. Maramureș. Zona este una preponderent mixtă: industrială – rezidențială. În zonă se regăsesc clădiri industriale -rezidențiale și terenuri libere. Terenul este situat la ieșire din localitate pe partea dreaptă direcția de mers spre Baia Mare. În apropiere se află EATON situată în localitatea Sârbi, pe strada Independenței, clădiri industriale situate în localitatea Sârbi, localitatea Fărcașa.

Din punct de vedere economic, zona este în dezvoltare, aici fiind amplasate alte câteva proprietăți similare cu cea evaluată. În zone sunt proprietăți industriale – rezidențiale și terenuri libere.





PLAN ANCPİ SC. 1:10.000

LIMITĂ TEREN STUDIAT
Nr. CAD 52150

GRUP CONSTRUCȚII
proiectare integrată

S.C. DRAGOS ERACON SRL
Județul Cluj
Strada nr. 174, sat Măgureni
mragconstruc.ro

Proiect: CREARE ȘI DEZVOLTARE PARCURI INDUSTRIALE ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ - PARC INDUSTRIAL FĂRCĂȘA
str. Independenței nr. F.N. Nr. CAD 0218000, Sucevița, com. Fărcășia, jud. Maramureș

Proiect nr. 401/2022

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCALĂ	REZERVĂ	S.C. Parcuri Industriale Maramureș S.A.	Faza
Suf. proiect	Ing. Marian Dugoc		SCALĂ: 1:5000, 1:10000		str. George Șincai, nr. 46, mun. Baia Mare, jud. Maramureș	S.F.
Proiectat	arch. Cătălina Angheluta					
Desenat	des. Bogdan Balogh					

PLAN DE ÎNCADRARE SC. 1:5000

În conformitate cu Legea 52/1991, Ordin 83/2003, art. 71e, executorul lucrării are obligația de a realiza inventarul și planurile necesare formării și/sau reconstrucției constanței în proiect. Traseul de însoțire a lucrării, în vederea soluționării acestora de către proiectant.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONSTRUCȚII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



51906

52111

ARDUSAT

52004

JUDEȚUL MARAMUREȘ

52150

51631

53189

FĂRCĂȘA

Imobil

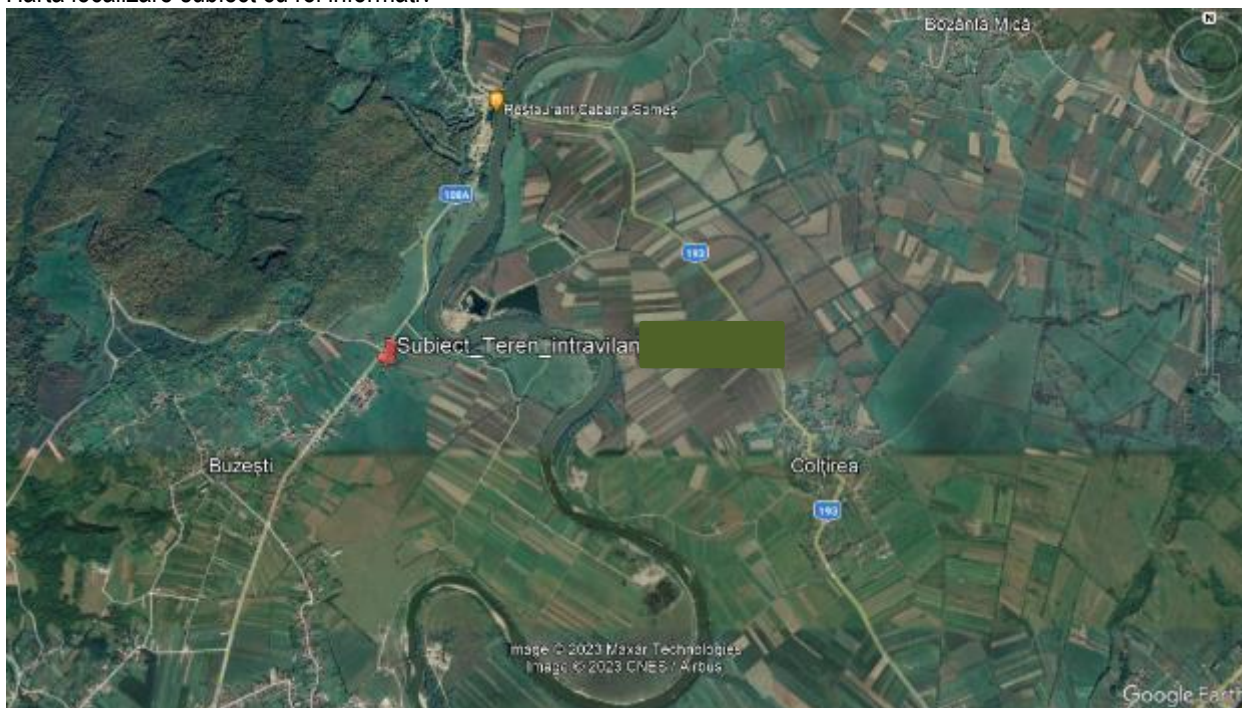
Număr carte funciară: 52150

[Extras de carte funciară - ePayment](#)

[Extras din planul cadastral și ortofotoplan - ePayment](#)

🔍 Transfocare la

Hartă localizare subiect cu rol informativ



2.3 Descrierea terenului

Teren intravilan compus din 12 lot de teren având suprafața totală de 147.876 mp, înscris în CF conform tabel centralizator. Conform planului de situație loturi planșa A4 din proiect nr 401/2022, terenul a fost recent lotizat în 17 loturi.

Nr. Crt	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață	Categoricia de folosință	Categoricia de folosință propusă (CMBU)
				(mp)		
1	53439 Fărcașa	53439	jud. Maramureș, com.Fărcașa, loc. Buzești	10.750 mp	pășune	industrial
2	53440 Fărcașa	53440		6.717 mp	pășune	industrial
3	53441 Fărcașa	53441		9.367 mp	pășune	industrial
4	53442 Fărcașa	53442		13.152 mp	pășune	industrial
5	53443 Fărcașa	53443		12.604 mp	pășune	industrial
6	53444 Fărcașa	53444		7.990 mp	pășune	industrial
7	53445 Fărcașa	53445		13.929 mp	pășune	industrial
8	53446 Fărcașa	53446		11.327 mp	pășune	industrial
9	53447 Fărcașa	53447		10.129 mp	pășune	industrial
10	53448 Fărcașa	53448		23.811 mp	pășune	industrial
11	53449 Fărcașa	53449		15.567 mp	pășune	industrial
12	53450 Fărcașa	53450		12.533 mp	pășune	industrial

Accesul la proprietăți se realizează astfel: din strada Independenței direcția de mers dinspre Mun. Baia Mare la intrare în localitatea Buzești, pe partea stângă înainte de Onț Service Auto. Terenul are acces direct din drumul principal, respectiv strada Independenței, stradă asfaltată. Parcul industrial va fi deservit de un drum care urmează să fie amenajat conform planului de lotizare din proiect 401/2022. La data inspecției terenul era liber și nu era amenajat.

Categoricia de folosință a terenurilor este pășune conform CF-uri.

Destinația zonei, conform utilizării curente, este zonă industrială, conform certificat de urbanism nr. 31 din 31.05.2022 emis de Primăria Comunei Fărcașa.

Destinația terenurilor este de construcții hale, spațiu verde și drum conform planului de lotizare din proiect 401/2022.

Limitele proprietăților (conform observațiilor din teren) sunt:

- La nord : Proprietate privată teren viran și drum de acces secundar
- La vest : Proprietate privată teren viran și drum de acces
- La sud : Proprietate privată teren viran
- La est : Proprietate privată terenuri virane

Acces și dotări imobile:

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

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschidere la drumul principal strada Independenței
- Parcul industrial va fi deservit de un drum, conform planului de situație loturi conform proiect nr 401/2022
- 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 PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

Piața 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 Brînzea, Partner, Industrial | Logistics & Land Agency Cushman & Wakefield Echinox.

PIATA 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-Ifov 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-Ifov 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 chiriilor, 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, suprafață 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 Fărcașa

Comuna Fărcașa 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 Fărcașa are în componență 4 sate aparținătoare: Fărcașa, 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 Fărcașa 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 Fărcașa, Buzești, este cea mai recentă, primele mențiuni scrise despre ea apar în documente în anul 1648. Documente din anul 1828 fac referire la localitatea Buzești 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 lăunii și cașului.

Obiective turistice

Pe teritoriul comunei Fărcașa 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" reînviind 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 Fărcașa 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 Fărcașa ctitorită în anul 1978, Biserica Romano-catolică cu hramul "Sfântul Nicolae" din Fărcașa, 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 Sârbi și Elim din Fărcașa. De asemenea pe teritoriul comunei mai pot fi vizitate trei cimitire evreiești: Buzești, Tămaia (reabilitate) și Fărcașa- 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 Fărcașa 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 Productie 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 Fărcașa, 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 Fărcașa a funcționat secția de sticlărie a întreprinderii producătoare de faianță [Faimar](#) din Baia Mare. [7]

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Fărcașa 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, Fărcașa 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-farcașa-si-somcuta-mare-necesita-o-investitie-totală-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-sprie-farcașa-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



[Tweet](#)

Primul parc industrial din Maramureș va primi investitori din 2023

Autor: Radu Pop

Publicat: 30/12/2022 17:59

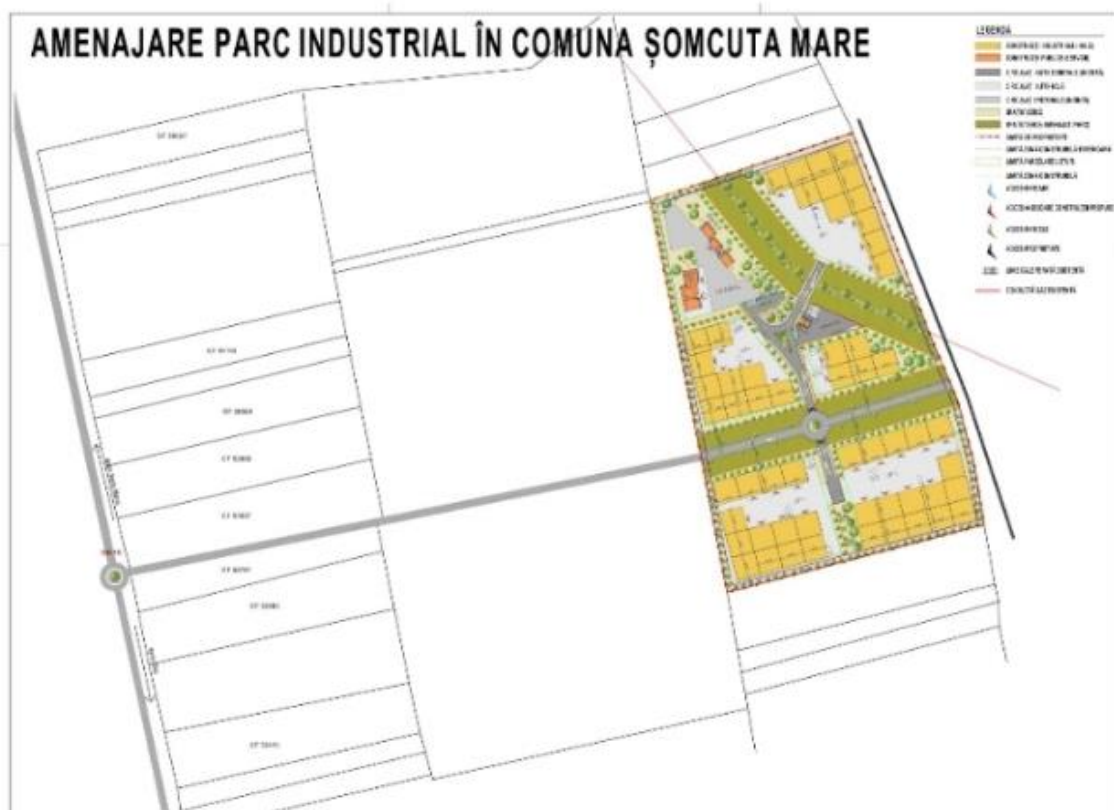
Parcul industrial de la Baia Sprie este pregătit să primească investitori din 2023. Au fost finalizate lucrările la drumul de acces și utilitățile publice, astfel încât antreprenorii din țară și străinătate să își dezvolte companiile și în Maramureș. Acest parc va avea o suprafață de 34 de hectare, cu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



Oferta

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

Ofertanții se împart în 3 categorii:

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

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți imobiliare de tip industrial pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente de exploatare.

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

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

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

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

Numărul de proprietăți de tip industrial oferite spre închiriere este relativ redus în comuna Fărcașa. 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 Fărcașa 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 Favorabil nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie mare

Concluzii generale

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

Cererea

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

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

de JLL România.

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

Pentru activități de producție au fost închiriați aproape 100.0000 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-închirieri, restul fiind reînnoiri de contracte și relocări.

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

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

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

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

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

În prezent în localitatea Fărcașa 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 vânzărilor ²	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Rata închirierilor	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Ocuparea forței de muncă	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> neinfluentabil	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj

Concluzii generale

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

Echilibrul pieței

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

Piața activă: Da

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

"Echilibru relativ": Da

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

Piața în declin: Nu

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

Piața 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)


Piața 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.

Oferte de vânzare alte terenuri din zona analizată (altele decât cele din grila de comparații directe):

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-ilba-langa-soseaua-principala-IDBkV7.html>

← Înapoi la listă
Distribuie
Salvează



De vânzare Teren Intravilan Ilba langa Soseaua Principala

52 500 € 10 €/m²

Ilba, Cicarlatu, Maramures

David Zima
Anunț agentie
☎ 0775 273 397

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Teren de vânzare

5500m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	5.500 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan in localitatea Ilba la 50M fata de drumul național, lângă stația de sortare.

Preț 52500 euro(negociabil)

Comision 0%

Terenul are o suprafață totală de 5500 MP;


Terenul este intabulat și liber de sarcini.

Pentru alte detalii va aștept la numărul de telefon David Zima

RE/MAX TERRA Arată toate anunțurile

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Maramures > Seini > Sabisa > Strada Cimitirului > TEREN DE VANZARE SABISA 1.45HA(LANGA DRUMUL NATIONAL)




David Zima
 Agenție
 0775 273 397

Nume*
 Email*
 +40 | Numar de telefon*
 Alege motivul pentru contact*
 Introduceți mesajul tău



TEREN DE VANZARE SABISA 1.45HA(LANGA DRUMUL NATIONAL)

90 000 €

[Maramures \(judet\)](#), [Strada Cimitirului null](#), [Maramures \(judet\)](#), [Sabisa](#), [Maramures \(judet\)](#), [Seini](#)

Descriere

Agenția RE/MAX Gold Baia Mare va propune spre vânzare un teren extravilan cu demersurile făcute pentru a trece în intravilan(pana la sfârșitul lui Septembrie)

PRET:90000EURO(NEGOCIABIL)

Terenul are o suprafață totală de 14500 MP;

Terenul este situat la ieșire din Săbișa lângă drumul național DN1C,dincolo de calea ferata.

Terenul are o deschidere de 81M la un drum secundar.

Terenul este intabulat si liber de sarcini.

Exista un proiect făcut pentru o stație ITP de camioane

UTILITATILE SE AFLA IN ZONA 20M(APA,GAZ)/CURENT IN FATA TERENULUI

Comision 0% PENTU O VIZIONARE SAU ALTE DETALII VA AȘTEPT LA NUMARUL DE TELEFON 0775273397 David

RE/MAX TERRA [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#)

Teren de vânzare > Maramures > Cărlău > Ilba > Teren intravilan- 4,580 mp Ilba / DN 1C



Mirela Filip
Agenție
0742 362 037

Numar*

Email*

+40 Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău



Teren intravilan- 4,580 mp Ilba / DN 1C

27 000 €

[Maramures \(Iudet\)](#), [Ilba](#), [Maramures \(Iudet\)](#), [Cărlău](#), [Maramures \(Iudet\)](#)
Prezentare generală

Suprafață	4.580 m ²	Tip teren	agricol
Împrejurimi	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Agencia imobiliara REMAX Terra Baia Mare va ofera la vanzare parcela TEREN INDUSTRIAL- INTRAVILAN . Aflat la intrarea in Ilba, cu deschidere la soseaua nationala. Parcela de teren reprezinta o oportunitate pentru investitie. Terenul este amplasat in zona de unitati industriale mici si mijlocii si Conform Certificatului de Urbanism detinut sunt permise o gama larga de domenii de activitate (transport si depozitare, parc auto, industria prelucratoare, hoteluri si restaurante.....).

Pentru mai multe informatii si o eventuala vizionare va invit sa sunati la 0742362037 Mihaela Filip



PRIVAT ⓘ



Florin

Nu există în baza de date

ACTIV DIN 2018

☎ 072 284 6179

Trimite mesaj

Mai multe detalii despre acest vânzător >

LOCALIZARE

Farcasa,
Maramures

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Teren intravilan impreamuit, apa si curent electric, 29m front stradal

38 000 € Preț negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 900 m²

DESCRIERE

Teren intravilan 2900 mp, impreamuit total cu gard de sarma metalica localizat in Farcasa MM, 29m front stradal (se poate vinde si jumate la intelegere, adica partea din spate, unde este putul sapat. Pe aceasta se poate ajunge pe un alt drum pietruit. Curentul si apa este la partea din fata, Aceasta a 2 a parte, adica 1450 mp costa doar 12.000).


Terenul total are urmatoarele proprietati si utilitati :

- este toata ziua pe soare
- apa de la retea
- curent electric
- drum pietruit din sosea pe teren 65m
- impreamuire totala cu gard de sarma metalica(300m), porti fata si spate
- pomi si arbusti fructiferi mai multi de 100 buc.
- put pt apa potabila forat la 55 m(cu pompa submersibila pt acces imediat la apa curata si potabila)

Pretul este negociabil

La achizitionare, terenul a fost doar un ogor cu cotoare de porumb. Am adus urmatoarele imbunatariri

- 4000 Euro gardul de sarma metalica impreamuirea totala,
- 4000 euro drumul de acces din sosea pe teren 65m(5 m latime cu decopertare 20 cm -sapat cu buldo-excavat. si pietruit)
- apa de la retea 5000 Ron
- curent 5000 Ron
- putul forat la 55 m, 3000 Euro
- pomi fructiferi 1000 Euro!



PRIVAT ⓘ


Dinu
Pe OLX din februarie 2023
Activ ieri la 19:20

+40 740 011439 **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Buzesti, Maramures



Postat 23 martie 2023

Teren intravilan

37 500 €

Prețul e negociabil


PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan cu suprafata de 30 ari in loc. Buzesti [Maramures] la iesire spre Tamaia , Sarbi pe partea dreapta a drumului 108A. €1,250/ar.

Înapoi la listă Distribuie Salvează



Mihai Naghi
Anunț agenție
0745 834 637

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul


Teren de vânzare în Bozanta Mică, la 15 km de Baia Mare

1200 €

0 €/m²

Recea, Maramures

Teren de vânzare

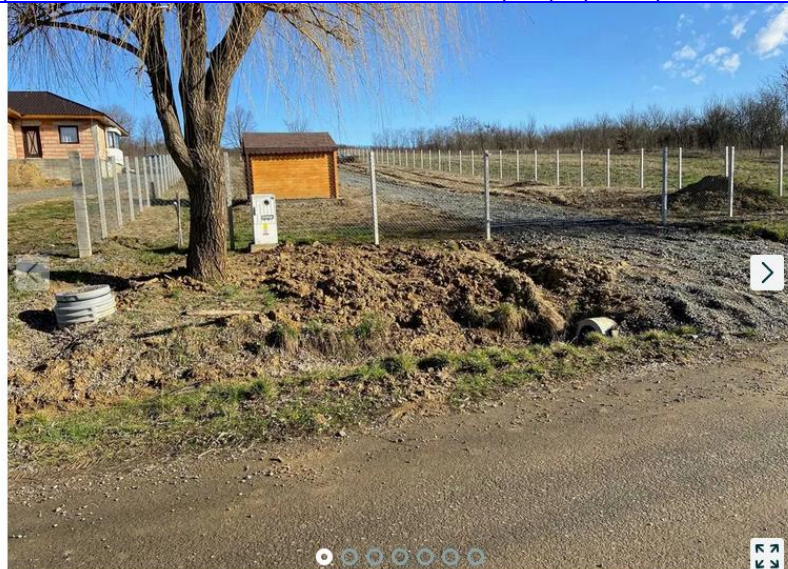
 6810m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	6.810 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oferim spre vânzare un teren intravilan situat în Bozanta Mică, la doar 15 km distanță de Baia Mare. Acest teren are o suprafață generoasă de 6810 mp și se remarcă prin faptul că beneficiază de un dublu front stradal, ceea ce îi conferă un potențial deosebit pentru diverse proiecte de dezvoltare.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2900mp-imprejmuit-apa-curent-IDiDoK5.html>



Flori

Pe OLX din ianuarie 2022

Activ pe 29 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 284 6179

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Farcasa,
Maramures



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 18 octombrie 2024



Teren intravilan 2900mp, imprejmuit, apa, curent

29 900 €

ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

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

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

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

Ea trebuie să fie:

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

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

Analiza CMBU pentru cele 12 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. 31 din 31.05.2022 emis de Comuna Fărcașa .

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 Buzești, str. Independenței FN, 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, piața face distincție între terenurile cu destinație industrială și terenuri cu destinație rezidențială, în aria de piață delimitată, oricare ar fi destinația de dezvoltare a terenului aceasta se află în CMBU.

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

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

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

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

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

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 analiză pe perechi de date pentru anumite ajustări din cadrul grilei de comparație).

Evaluare terenului de tip intravilan curți-construcții - industrial


Proprietățile comparabile pentru terenul intravilan înscris în CF 52150 Fărcașa sunt prezentate mai jos:

Intravilan constructibil

Comparabila 1







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

← Înapoi la listă Distribuie Salvează



2 / 10

aria

camelia chira
Anunț agenție
☎ 0744 266 556

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

TEREN INDUSTRIAL 42.167 mp zona BUSAG pt constructii HALE!

550 000 € 13 €/m²

Tautii-Magheraus, Maramures

Teren de vânzare

42167m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	suburbana
Suprafață utilă:	42.167 m ²
Dimensiuni:	250*168 m
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	camp deschis
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23-ari-in-cicarlau-la-dn-IDBaTt.html>

[← Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren intravilan , 23 ari , in Cicarlau la DN

27 000 € 12 €/m²

[Cicarlau, Cicarlau, Maramures](#)



DAS Imobiliare

Anunț agenție

☎ 0774 513 951

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Teren de vânzare

2300m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	2.300 m ²
Dimensiuni:	deschidere 82 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

DAS Imobiliare va propune pentru achiziție un teren intravilan în suprafața de 2300 mp, în Cicarlau, Maramureș.

Terenul are deschidere de 28 ml la DN, și se află pe partea dreaptă pe direcția Baia Mare- Seini.

Ideal pentru orice fel de destinație.

Pretul este de 1200 euro ar.


Parcela întreaga - 27000 euro

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-industrial-3-172mp-sasar-IDBpFd.html>

← Înapoi la listă

Distribuie Salvează



1/8

Ioan Cupcea
Anunț agenție
☎ 0722 600 023

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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


Trimite mesajul

Teren intravilan industrial 3,172mp Sasar

39 000 € 12 €/m²

Sasar, Recea, Maramures

Teren de vânzare

 3172m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3.172 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va propunem spre vanzare cu comision 0% un teren intravilan 3,172mp in zona industrială Sasar. Terenul se afla pe drumul care face legatura între FLEXIBIL și strada Morii din Sasar și este pretqbil pentru construcții industriale:
Pentru mai multe detalii și vizionari va stau la dispoziție.

Comparabilele au fost verificate telefonic.

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

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		550.000 €	27.000 €	39.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,04 €/mp	11,74 €/mp	12,30 €/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 pietei	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	jud. Maramureș, com. Fărcașa, loc. Buzești	loc. Tăuții Măgherauș, jud. Maramureș	loc. Cicârlau, jud. Maramureș	loc. Săsar, jud. Maramureș
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	10.000 m.p.	42.167 m.p.	2.300 m.p.	3.172 m.p.
Forma:	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil	regulată / constructibil
Front stradal - aprox:	~ 50,0 ml	~ 200,0 ml	~ 29,0 ml	~ 44,0 ml
Raport front / adâncime:	4/16	15/16	6/16	10/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / pietruit	principal / asfalt	principal / asfalt	secundar / pietruit
Utilități				
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Apă (distanță):	~ 100,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 100 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 100,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 100 ml
Gaz metan (distanță):	~ 100,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 100 ml
Utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial

S-a considerat un lot median de 10.0000 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	jud. Maramures, com.Fărcașa, loc. Buzesti	loc. Tăuții Măgherauș, jud. Maramureș	loc. Cicârlau, jud. Maramureș	loc. Săsar, jud. Maramureș
Suprafața	10.000 m.p.	42.167 m.p.	2.300 m.p.	3.172 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		550.000 €	27.000 €	39.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		13,04 €/mp	11,74 €/mp	12,30 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-15% -2,0 €	-15% -1,8 €	-15% -1,8 €
Preț de vânzare ajustat		11,00 €	9,98 €	10,46 €
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>		11,00 €/mp	9,98 €/mp	10,46 €/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>		11,00 €/mp	9,98 €/mp	10,46 €/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>		11,00 €/mp	9,98 €/mp	10,46 €/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>		11,00 €/mp	9,98 €/mp	10,46 €/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>		11,00 €/mp	9,98 €/mp	10,46 €/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>		11,00 €/mp	9,98 €/mp	10,46 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	jud. Maramureș, com.Fărcașa, loc. Buzesti	loc. Tăuții Măgherauș, jud. Maramureș	loc. Cicârlau, jud. Maramureș	loc. Săsar, jud. Maramureș
Ajustare (%) / total		-5,0% -0,55 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
<i>Preț ajustat Localizare</i>		10,45 €/mp	9,98 €/mp	10,46 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărime (dimensiune) și formă	10000mp / regulată / construibil	42167mp / regulată / construibil	2300mp / regulată / construibil	3172mp / regulată / construibil
Ajustare (%) / total		10,0% 1,05 €	-10,0% -1,0 €	-10,0% -1,0 €
b Front stradal / raport front adâncime	~ 50,00 ml 4/16	~ 200 ml 15/16	~ 29 ml 6/16	~ 44 ml 10/16
Ajustare (%) / total		-10,0% -1,05 €	10,0% 1,0 €	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	principal / asfalt	principal / asfalt	secundar / pietruit
Cheltuieli adecvare acces		-50.000,0 €	-2.500,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-11,35% -1,19 €	-10,89% -1,1 €	0,00% 0,0 €
<i>Ajustare caracteristici fizice (%) / total</i>		-11,3% -1,2 €	-10,9% -1,1 €	-10,0% -1,0 €
<i>Preț ajustat caracteristici fizice</i>		9,26 €/mp	8,89 €/mp	9,41 €/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	~ 100,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 100 ml
Diferență distanță brașament		~ 100 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență brașament	cost unitar 20 €	-2.000,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-0,51% -0,05 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 100,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 100 ml
Diferență distanță brașament		~ 100 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență brașament	cost unitar 25 €	-2.500,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-0,64% -0,06 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 100,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 100 ml
Diferență distanță brașament		~ 100 ml	~ 0 ml	~ 0 ml
Cost total diferență brașament	cost unitar 25 €	-2.500,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-0,64% -0,06 €	0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență brașament		-7.000,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare utilitati (%) / total		-1,8% -0,17 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat utilitati		9,10 €/mp	8,89 €/mp	9,41 €/mp
10. Utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		9,10 €/mp	8,89 €/mp	9,41 €/mp
Preț ajustat (rotund)		9,1 €/mp	8,9 €/mp	9,4 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-17% -1,9 €	-11% -1,1 €	-10% -1,0 €
Ajustare totală brută		€ 3,99	€ 3,08	€ 1,05
Ajustare brută procentuală		36%	31%	10%
Număr ajustări negative		6	2	1
Număr ajustări pozitive		1	1	0
Total număr ajustări		7	3	1

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 **9,4 euro/mp**.

Suprafața	10.000 m.p.	Opinie unitara	9,4 €/mp
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9746 lei	la data de	30-oct.-24

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. 1 h, în analiza de piață efectuată au fost selectate / identificate proprietăți comparabile cu suprafețe cuprinse între 0.2 – 4 ha, iar indicația asupra valorii (unitara - euro/mp) a fost alocată fiecărei parcele în parte, acestea putând fi exploatate / dezvoltate distinct.

Explicarea ajustărilor:				
<i>Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.</i>				
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (interval 10%-15%).				
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)			
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători.			
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.			
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția.			
Cheltuieli imediat după cumpărare	Cheltuieli cuprinzând costul construcției demolabile, cheltuieli adevare a terenului, costul de adevare (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 adevare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
	Total cost adevare	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 negativă aplicată comparabilei nr. 1 deoarece se află în zonă mai bine cotate față de proprietatea subiect. Ajustări rezultate din analiza de piață a evaluatorului.			
Caracteristici fizice				
Mărime (dimensiune)	S-a considerat o parcelă mediană de 10000 de mp ca și dimensiune pentru subiect. Ajustari aduse comparabilelor unde exista diferente semnificative de suprafata.			
Front stradal / raport front adâncime	Ajustare aplicata comparabilelor 1 si 2 datorită raportului laturilor mai mic / mare, adecvat-construibil, parcelare superioară în caz de dezvoltare.			
Topografie	Nu au fost necesare ajustări.			
Acces	Ajustări negativă adusă comparabilelor 1 si 2 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	Nu au fost necesare ajustări, atât proprietatea subiect cât și comparabilele având cea mai bună utilizare similară.			
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/închiriat, adică adeptului de proprietate afectat de locațiune.

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

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

4.2 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și 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 redevența pentru loturile de teren subiect este:

Centralizator abordarea prin piață											
Nr. Ct	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral /Nr. topografi	Localizare	Suprafață (mp)	Categorie 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)	
							(€)	(lei)			
1	53439 Fărcașa	53439	jud. Maramures, com. Fărcașa, loc. Buzești	10.750 mp	industrial	9,4 €/mp	101.050 €	502.683 lei	25.134 lei		
2	53440 Fărcașa	53440		6.717 mp	industrial	9,4 €/mp	63.140 €	314.095 lei	15.705 lei		
3	53441 Fărcașa	53441		9.367 mp	industrial	9,4 €/mp	88.050 €	438.013 lei	21.901 lei		
4	53442 Fărcașa	53442		13.152 mp	industrial	9,4 €/mp	123.629 €	615.004 lei	30.750 lei		
5	53443 Fărcașa	53443		12.604 mp	industrial	9,4 €/mp	118.478 €	589.379 lei	29.469 lei		
6	53444 Fărcașa	53444		7.990 mp	industrial	9,4 €/mp	75.106 €	373.622 lei	18.681 lei		
7	53445 Fărcașa	53445		13.929 mp	industrial	9,4 €/mp	130.933 €	651.337 lei	32.567 lei		
8	53446 Fărcașa	53446		11.327 mp	industrial	9,4 €/mp	106.474 €	529.665 lei	26.483 lei		
9	53447 Fărcașa	53447		10.129 mp	industrial	9,4 €/mp	95.213 €	473.645 lei	23.682 lei		
10	53448 Fărcașa	53448		23.811 mp	industrial	9,4 €/mp	223.823 €	1.113.432 lei	55.672 lei		
11	53449 Fărcașa	53449		15.567 mp	industrial	9,4 €/mp	146.330 €	727.932 lei	36.397 lei		
12	53450 Fărcașa	53450		12.533 mp	industrial	9,4 €/mp	117.810 €	586.059 lei	29.303 lei		
Total				147.876 mp	1.390.034 €		6.914.865 lei	345.743 lei			



la cursul valutar de 4.9746 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 30.10.2024. Valoarea de piață nu conține T.V.A.

EVALUATOR FLORIN CHEȘA
Legitimția
17909/2024

ANEXE

4.3 Fotografii:





4.4 Documentație



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53439 Farcasa

Nr. cerere	69287
Ziua	24
Luna	10
Anul	2024



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzesti, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53439	10.750	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
69287 / 24/10/2024	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 83, din 17/05/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 321, din 23/12/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 56, din 19/10/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Farcasa;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52150/Farcasa, inscrisa prin incheierea nr. 12301 din 24/02/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

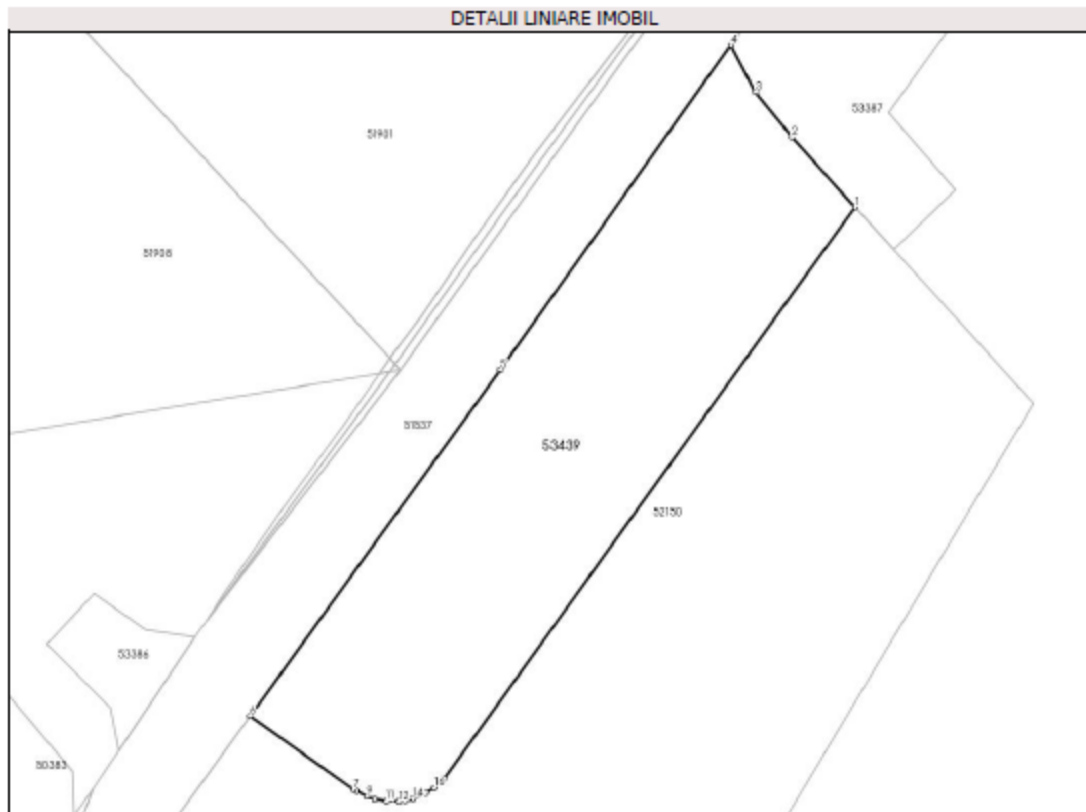
Carte Funciară Nr. 53439 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53439	10.750	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	10.750	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.059
2	3	15.43
3	4	14.22
4	5	105.983
5	6	113.534
6	7	33.924

Carte Funciară Nr. 53439 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	0.928
8	9	3.067
9	10	2.148
10	11	3.213
11	12	3.223
12	13	1.699
13	14	2.278
14	15	3.676
15	16	2.566
16	17	3.676
17	1	187.113

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

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru 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,

29-10-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

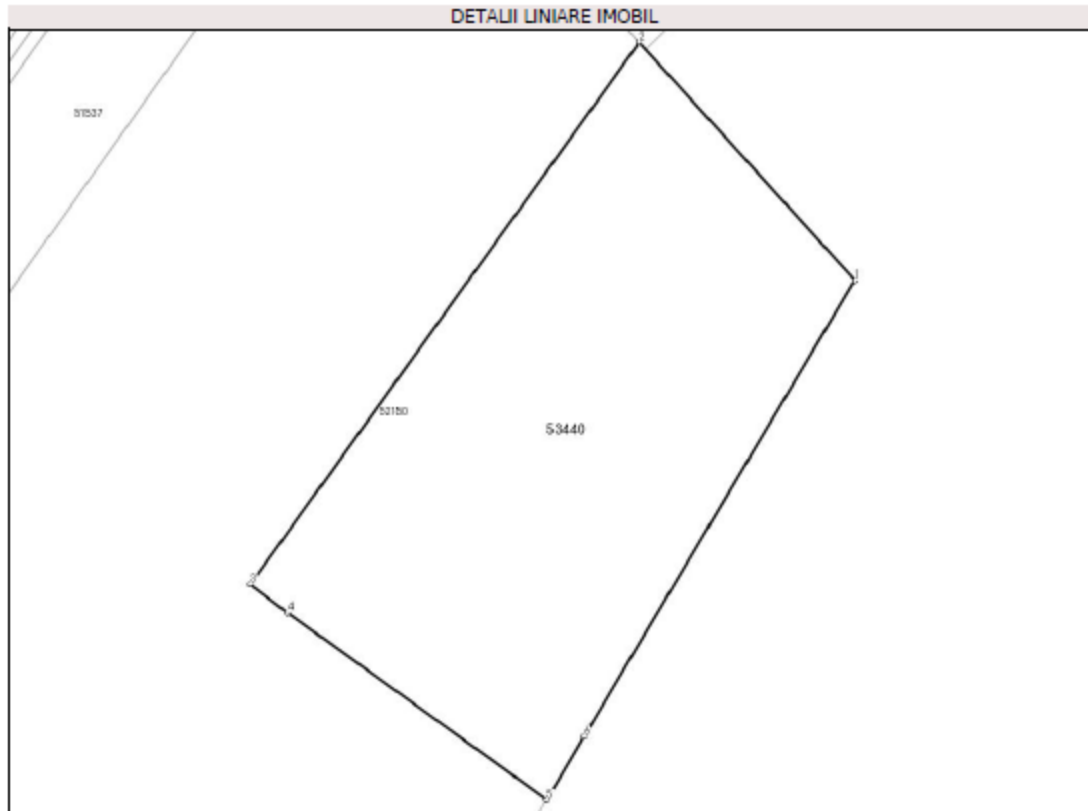
Carte Funciară Nr. 53440 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53440	6.717	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intră vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	6.717	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	56.8
2	3	117.808
3	4	8.284
4	5	56.502
5	6	13.032
6	1	93.591

Carte Funciară Nr. 53440 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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, in condițiile legii.

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

Data soluționării,
29-10-2024

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

Referent.

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53441 Farcasa

Nr. cerere	69287
Ziua	24
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180885894



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzesti, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	53441	9.367	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
69287 / 24/10/2024	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 83, din 17/05/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 321, din 23/12/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 56, din 19/10/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Farcasa;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52150/Farcasa, inscrisa prin incheierea nr. 12301 din 24/02/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

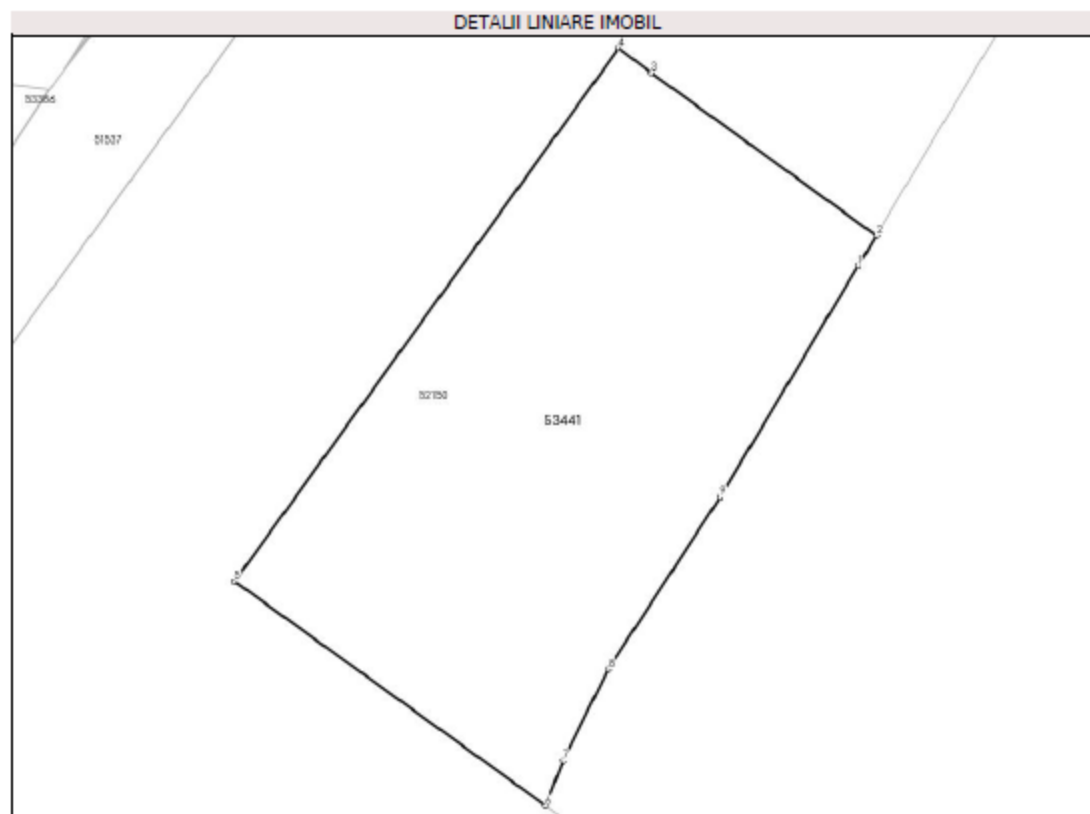
Carte Funciară Nr. 53441 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53441	9.367	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	9.367	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.288
2	3	56.502
3	4	8.284
4	5	133.542
5	6	77.988
6	7	9.902

Carte Funciară Nr. 53441 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	20.72
8	9	41.613
9	1	54.705

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 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,
29-10-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

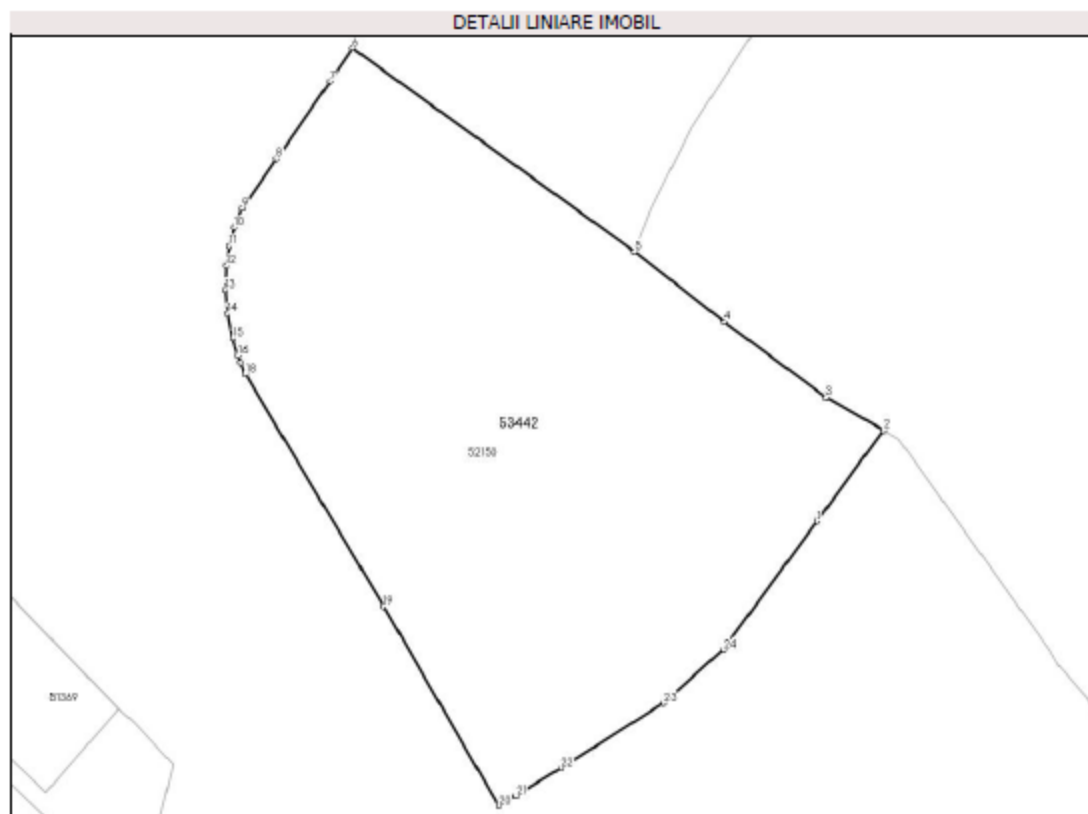
Carte Funciară Nr. 53442 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53442	13.152	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	13.152	-	-	-	

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	25.296	2	3	14.908
3	4	28.486	4	5	25.616
5	6	77.988	6	7	8.997
7	8	21.166	8	9	13.598
9	10	4.542	10	11	4.355
11	12	4.454	12	13	5.378

Carte Funciară Nr. 53442 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	5.442	14	15	5.631
15	16	4.03	16	17	1.681
17	18	2.749	18	19	60.678
19	20	51.75	20	21	4.502
21	22	11.708	22	23	27.464
23	24	17.951	24	1	35.667

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 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,

29-10-2024

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

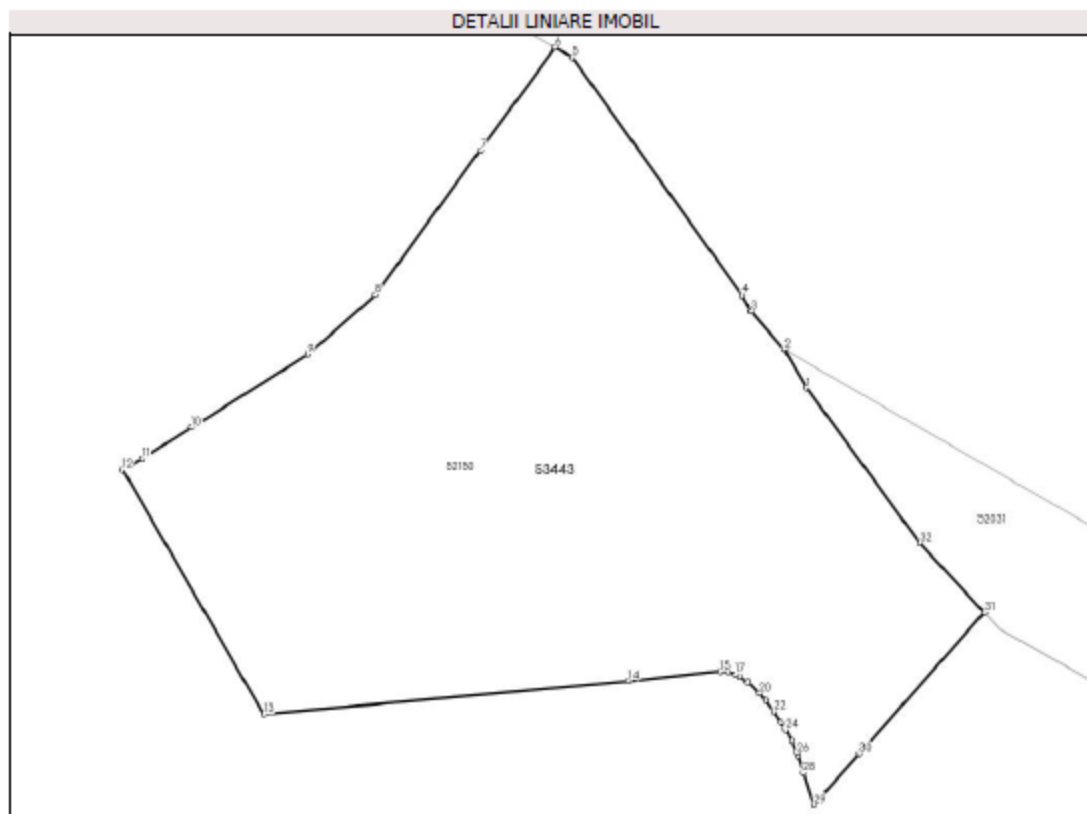
Carte Funciară Nr. 53443 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53443	12.604	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	12.604	-	-	-	

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	8.929	2	3	10.043
3	4	3.64	4	5	58.289
5	6	4.0	6	7	25.296
7	8	35.667	8	9	17.951
9	10	27.464	10	11	11.708
11	12	4.502	12	13	56.376

Carte Funciară Nr. 53443 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	73.17	14	15	18.331
15	16	1.682	16	17	1.54
17	18	1.029	18	19	1.879
19	20	3.164	20	21	2.014
21	22	2.694	22	23	2.58
23	24	1.745	24	25	2.488
25	26	2.605	26	27	0.742
27	28	3.507	28	29	6.748
29	30	13.77	30	31	37.689
31	32	18.87	32	1	38.44

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 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,
29-10-2024

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53444 Farcasa

Nr. cerere	69287
Ziua	24
Luna	10
Anul	2024



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzesti, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53444		7.990	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
69287 / 24/10/2024	
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 378, din 23/10/2024 emis de Județul Maramureș - Consiliul Județean; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805, din 03/10/2024 emis de OCPI Maramures;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 53444 a imobilului cu numarul cadastral 53444 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150;
	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 83, din 17/05/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 321, din 23/12/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 56, din 19/10/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Farcasa;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) JUDETUL MARAMURES , CIF:3627315, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52150/Farcasa, inscrisa prin incheierea nr. 12301 din 24/02/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

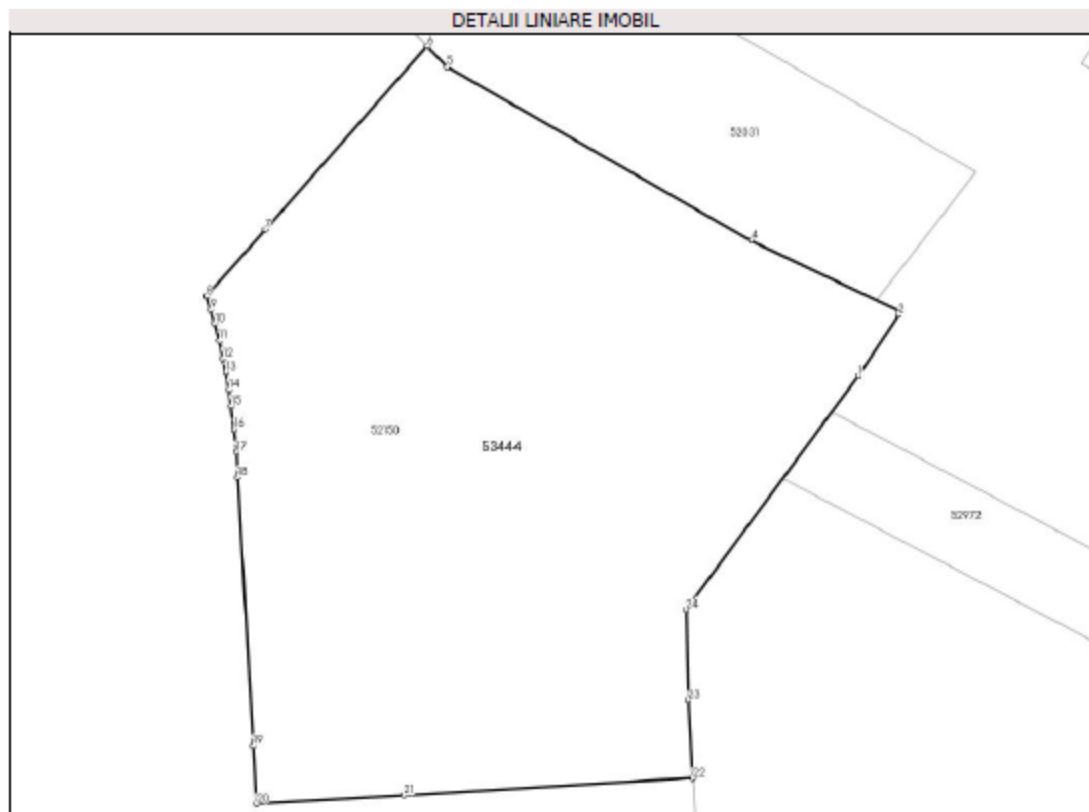
Carte Funciară Nr. 53444 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53444	7.990	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	7.990	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	11.335
3	4	25.574
5	6	4.479
7	8	13.77
9	10	2.187
11	12	2.75

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	0.583
4	5	53.979
6	7	37.689
8	9	2.219
10	11	2.781
12	13	2.174

Carte Funciară Nr. 53444 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	2.715	14	15	2.549
15	16	3.581	16	17	3.561
17	18	3.883	18	19	41.403
19	20	8.984	20	21	22.839
21	22	44.641	22	23	12.025
23	24	13.999	24	1	44.692

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 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,

29-10-2024

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

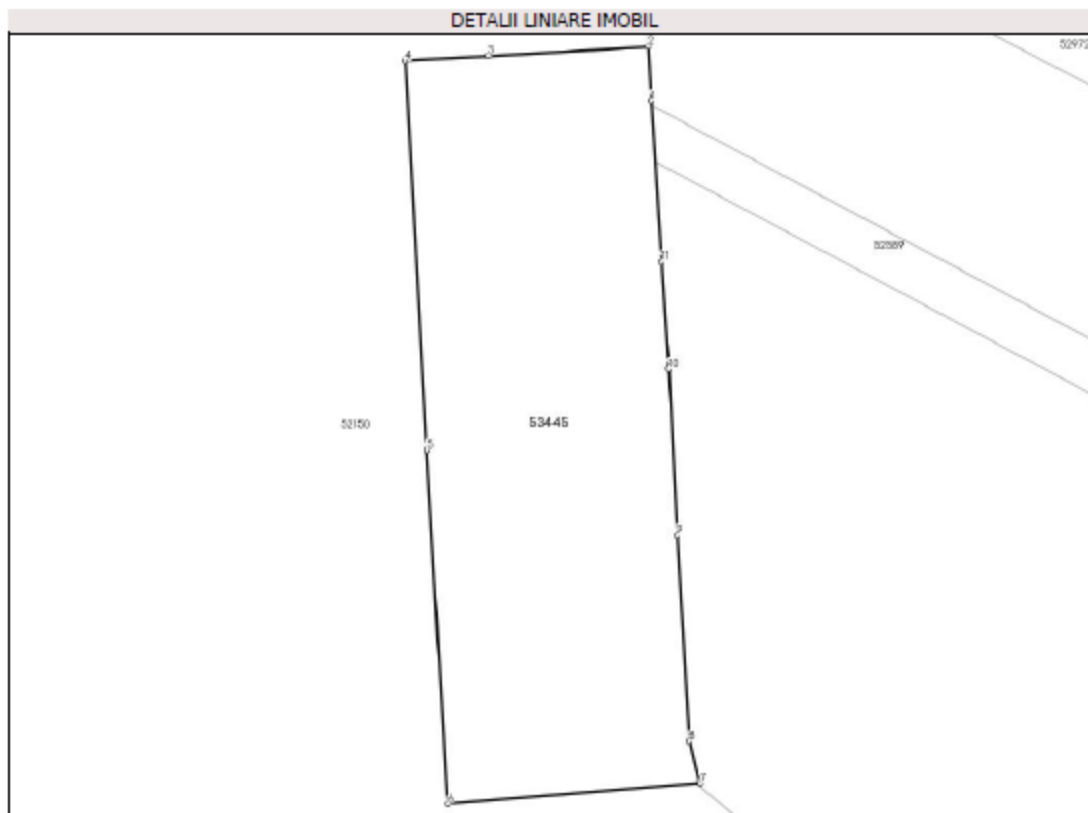
Carte Funciară Nr. 53445 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53445	13.929	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	13.929	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.03
2	3	44.641
3	4	22.839
4	5	107.951
5	6	98.01
6	7	70.185

Carte Funciară Nr. 53445 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
7	8	12.017
8	9	57.043
9	10	46.098
10	11	29.671
11	1	44.728

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 dezbaterea 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,
29-10-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

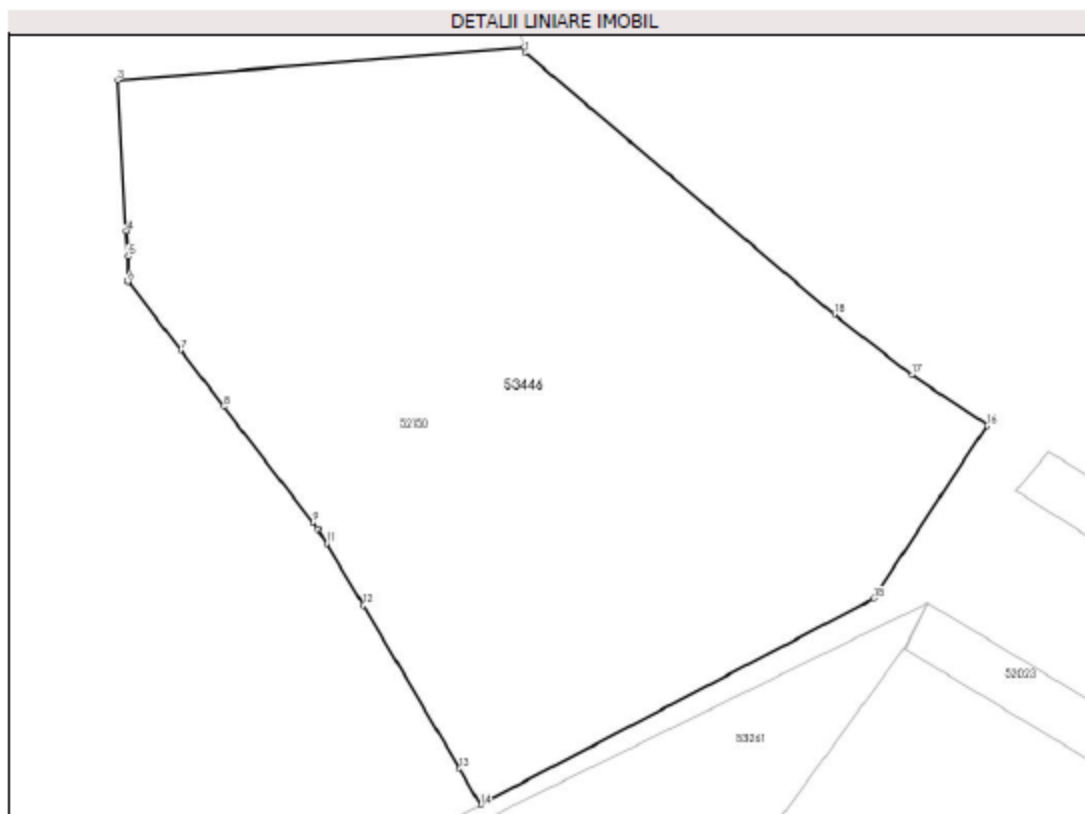
Carte Funciară Nr. 53446 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53446	11.327	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	11.327	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.014
2	3	70.185
3	4	26.036
4	5	4.331
5	6	4.331
6	7	14.995

Carte Funciară Nr. 53446 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	12.162
8	9	25.301
9	10	1.436
10	11	2.776
11	12	12.372
12	13	32.714
13	14	7.199
14	15	76.563
15	16	35.654
16	17	15.691
17	18	16.852
18	1	69.84

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

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

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

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

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

Data soluționării,
29-10-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

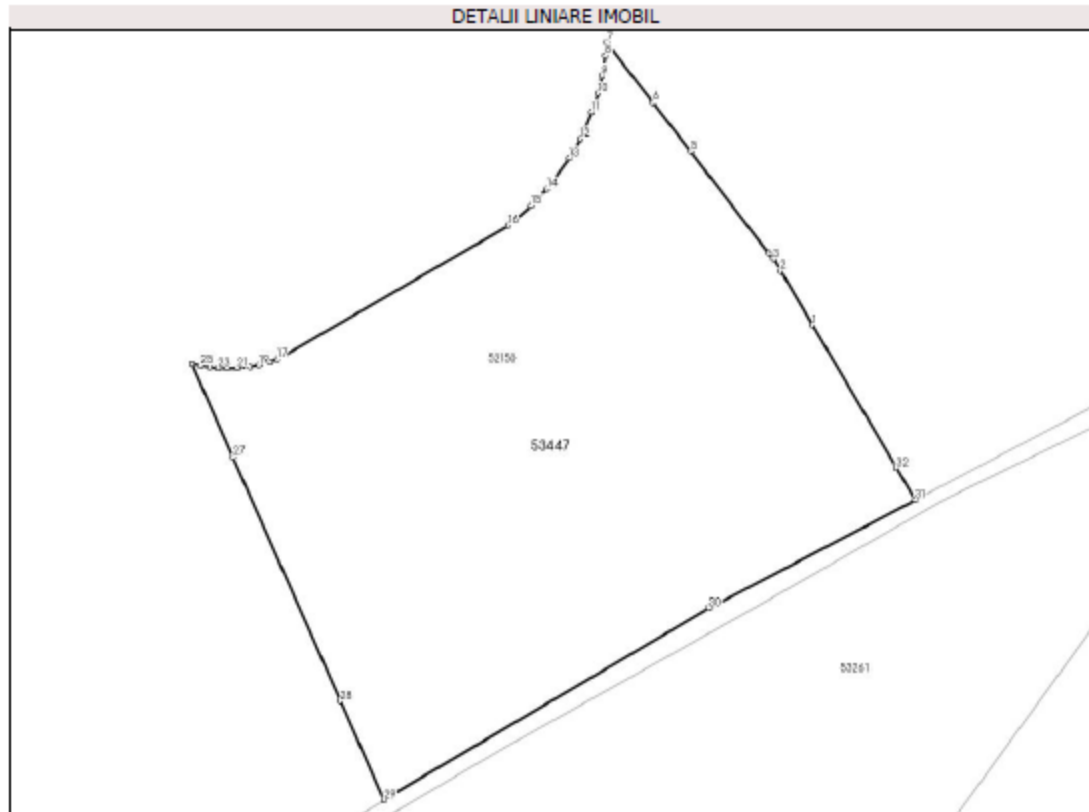
Carte Funciară Nr. 53447 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53447	10.129	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intră vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	10.129	-	-	-	

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	12.372	2	3	2.776
3	4	1.436	4	5	25.301
5	6	12.162	6	7	14.995
7	8	2.764	8	9	3.944
9	10	3.587	10	11	3.855
11	12	5.692	12	13	4.422

Carte Funciară Nr. 53447 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	7.451	14	15	4.565
15	16	5.916	16	17	52.628
17	18	1.45	18	19	2.476
19	20	1.741	20	21	2.482
21	22	2.068	22	23	1.69
23	24	1.768	24	25	1.756
25	26	1.747	26	27	20.152
27	28	52.494	28	29	21.216
29	30	74.419	30	31	45.95
31	32	7.199	32	1	32.714

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 dezbaterea 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,

29-10-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

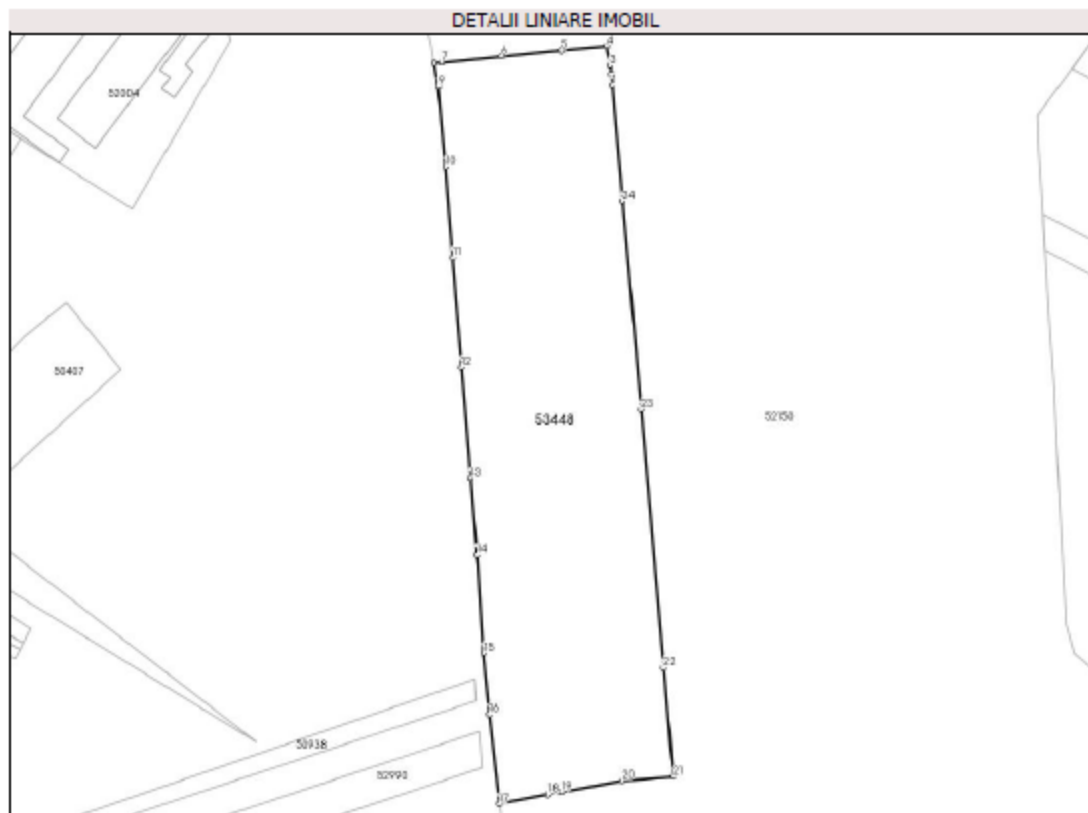
Carte Funciară Nr. 53448 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53448	23.811	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	23.811	-	-	-	

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	4.87	2	3	3.634
3	4	8.601	4	5	19.554
5	6	25.825	6	7	26.033
7	8	3.046	8	9	10.19
9	10	34.706	10	11	38.997
11	12	47.122	12	13	47.82

Carte Funciară Nr. 53448 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	32.955	14	15	42.387
15	16	26.203	16	17	38.759
17	18	21.215	18	19	5.928
19	20	26.492	20	21	21.924
21	22	46.888	22	23	111.437
23	24	89.373	24	1	49.988

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 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,
29-10-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

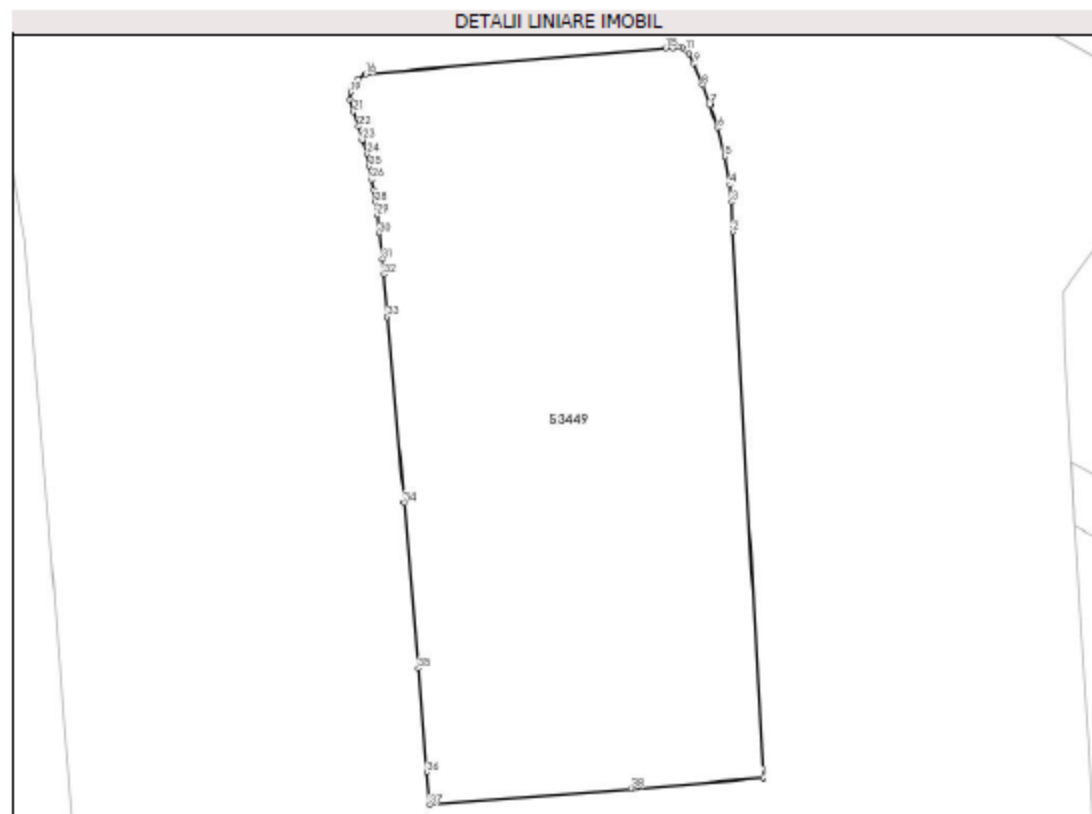
Carte Funciară Nr. 53449 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53449	15.567	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	15.567	-	-	-	

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	135.502	2	3	7.448
3	4	4.335	4	5	7.023
5	6	7.335	6	7	6.039
7	8	5.21	8	9	5.618
9	10	2.902	10	11	0.988
11	12	1.097	12	13	1.041

Carte Funciară Nr. 53449 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	1.344	14	15	1.692
15	16	74.951	16	17	1.966
17	18	1.967	18	19	1.968
19	20	1.966	20	21	2.931
21	22	3.944	22	23	3.393
23	24	3.585	24	25	3.198
25	26	3.237	26	27	2.772
27	28	3.017	28	29	3.197
29	30	4.64	30	31	6.349
31	32	3.801	32	33	10.614
33	34	46.143	34	35	41.274
35	36	25.866	36	37	8.034
37	38	50.28	38	1	32.711

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 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,
29-10-2024

Asistent Registrator,
ALICE CHIVU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53450 Farcasa

Nr. cerere	69287
Ziua	24
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare

100180885824



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzesti, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	53450		12.533	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
69287 / 24/10/2024		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 83, din 17/05/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotarare nr. 321, din 23/12/2021 emis de Consiliul Judetean Maramures; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 56, din 19/10/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Farcasa;		
B2	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) JUDETUL MARAMURES, CIF:3627315, domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52150/Farcasa, inscrisa prin incheierea nr. 12301 din 24/02/2022;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 53450 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

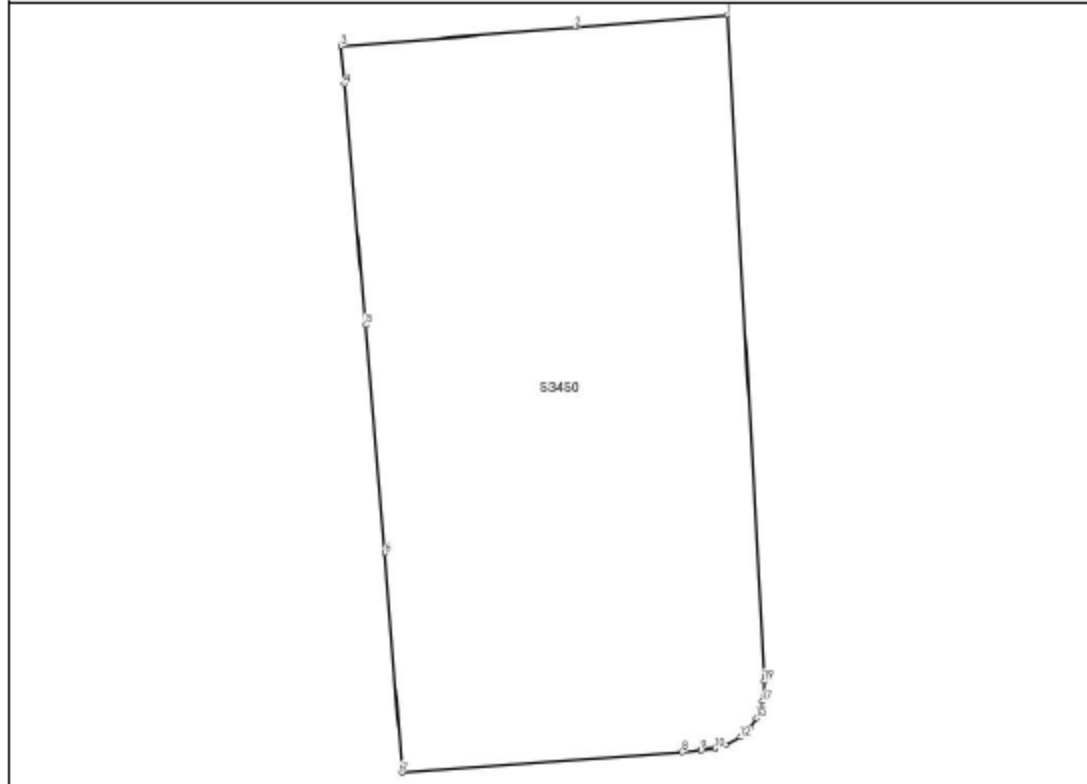
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53450	12.533	

* 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	12.533	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.711
2	3	50.28
3	4	8.067
4	5	51.69
5	6	48.927
6	7	47.147

Carte Funciară Nr. 53450 Comuna/Oraș/Municipiu: Farcasa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	59.957
8	9	4.289
9	10	2.944
10	11	2.522
11	12	3.428
12	13	0.639
13	14	2.129
14	15	2.647
15	16	2.065
16	17	1.67
17	18	1.799
18	19	2.646
19	1	142.464

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 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,

29-10-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALICE CHIVU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100180885824

Incheiere Nr. 69287 / 24-10-2024

**Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

Dosarul nr. 69287 / 24-10-2024

INCHEIERE Nr. 69287**Registrator:** Georgeta-Ramona Chiorean**Asistent:** ALICE CHIVU

Asupra cererii introduse de JUDEȚUL MARAMURES privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Documentatia cadastrala avizata sub nr 63805/03-10-2024 emis de OCPI Maramures;

-Act Administrativ nr.Hotărâre nr. 378/23-10-2024 emis de Județul Maramureș - Consiliul Județean;

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

-

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52150, inscris in cartea funciara 52150 UAT Farcasa avand proprietarii:

JUDEȚUL MARAMURES in cota de 1/1 de sub B.3;

- Se infiinteaza cartea funciara 53448 a imobilului cu numarul cadastral 53448 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53448 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53452 a imobilului cu numarul cadastral 53452 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53452 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53454 a imobilului cu numarul cadastral 53454 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53454 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53440 a imobilului cu numarul cadastral 53440 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53440 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53449 a imobilului cu numarul cadastral 53449 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53449 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53450 a imobilului cu numarul cadastral 53450 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53450 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53455 a imobilului cu numarul cadastral 53455 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53455 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53443 a imobilului cu numarul cadastral 53443 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53443 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53444 a imobilului cu numarul cadastral 53444 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53444 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53453 a imobilului cu numarul cadastral 53453 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53453 UAT Farcasa;

- Se sisteaza cartea funciara 52150 a imobilului cu numarul cadastral 52150 / Farcasa ca urmare a

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 2

Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Incheiere Nr. 69287 / 24-10-2024

dezmembrării acestuia în următoarele 17 imobile:

-- nr.cad.53439\cf.53439;
-- nr.cad.53440\cf.53440;
-- nr.cad.53441\cf.53441;
-- nr.cad.53442\cf.53442;
-- nr.cad.53443\cf.53443;
-- nr.cad.53444\cf.53444;
-- nr.cad.53445\cf.53445;
-- nr.cad.53446\cf.53446;
-- nr.cad.53447\cf.53447;
-- nr.cad.53448\cf.53448;
-- nr.cad.53449\cf.53449;
-- nr.cad.53450\cf.53450;
-- nr.cad.53451\cf.53451;
-- nr.cad.53452\cf.53452;
-- nr.cad.53453\cf.53453;
-- nr.cad.53454\cf.53454;
-- nr.cad.53455\cf.53455;

asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 52150 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53451 a imobilului cu numarul cadastral 53451 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53451 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53441 a imobilului cu numarul cadastral 53441 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53441 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53445 a imobilului cu numarul cadastral 53445 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53445 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53447 a imobilului cu numarul cadastral 53447 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53447 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53439 a imobilului cu numarul cadastral 53439 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53439 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53442 a imobilului cu numarul cadastral 53442 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53442 UAT Farcasa;

- Se infiinteaza cartea funciara 53446 a imobilului cu numarul cadastral 53446 / UAT Farcasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 52150 inscris in cartea funciara 52150; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 53446 UAT Farcasa;

Prezenta se va comunica părților:

JUDEȚUL MARAMUREȘ, prin notar public JUDEȚUL MARAMUREȘ

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
29-10-2024	Georgeta-Ramona Chiorean	ALICE CHIVU

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

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

JUDEȚUL MARAMUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN



ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale de dezlipire a terenului aparținând domeniului privat al Județului Maramureș, înscris în CF 52150 Fărcașa

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Maramureș;
- Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef nr. 23.621/2024;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice nr.24.515 /2024;
- Documentația cadastrală vizată de O.C.P.I. Maramureș cu nr. 63.805/03.10.2024;

În baza prevederilor:

- Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 600 din 8 februarie 2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 354, art. 355, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul favorabil al comisiilor de specialitate: Comisia pentru buget – finanțe, Comisia pentru urbanism, amenajarea teritoriului protecția mediului și administrare teritoriu și Comisia juridică și de disciplină;

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

Consiliul Județean Maramureș adoptă prezenta :

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se însușește documentația cadastrală de dezlipire în 17 loturi a terenului aparținând domeniului privat al județului Maramureș, înscris în CF 52150 Fărcașa, nr. cadastral 52150 în suprafață de 204145 mp, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilelor cu propunerea de dezlipire vizat de O.C.P.I Maramureș cu nr. 63805/03.10.2024 anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă dezlipirea terenului menționat la Art. 1 în 17 imobile cu nr. cadastrale noi atribuite: 53439, în suprafață de 10750 mp. – Lot 1, 53440 în suprafață de 6717 mp. – Lot 2, 53441 în suprafață de 9367 mp. – Lot 3, 53442 în suprafață de 13152 mp. – Lot 4, 53443 în suprafață de 12604 mp. – Lot5, 53444 în suprafață de 7990 mp. – Lot 6, 53445 în suprafață de 13929 mp. – Lot 7, 53446 în suprafață de 11327 mp. – Lot 8, 53447 în suprafață de 10129 mp. – Lot 9, 53448 în suprafață de 23811 mp. – Lot 10, 53449 în suprafață de 15567 mp. – Lot 11, 53450 în suprafață de 12533 mp. – Lot 12, 53451 în suprafață de 12478 mp. – Lot 13, 53452 în suprafață de 8398 mp. – Lot 14, 53453 în suprafață de 4728 mp. – Lot 15, 53454 în suprafață de 7849 mp. – Lot 16, respectiv 53455 în suprafață de 22816 mp. – Lot 17.

Art. 3. În mod corespunzător se modifică Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al județului Maramureș.

Art. 4. Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local Maramureș și se comunică la:

- Instituția Prefectului – județul Maramureș;
- Direcția Arhitect Șef;
- Direcția Juridică;
- Direcția Economică;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș.

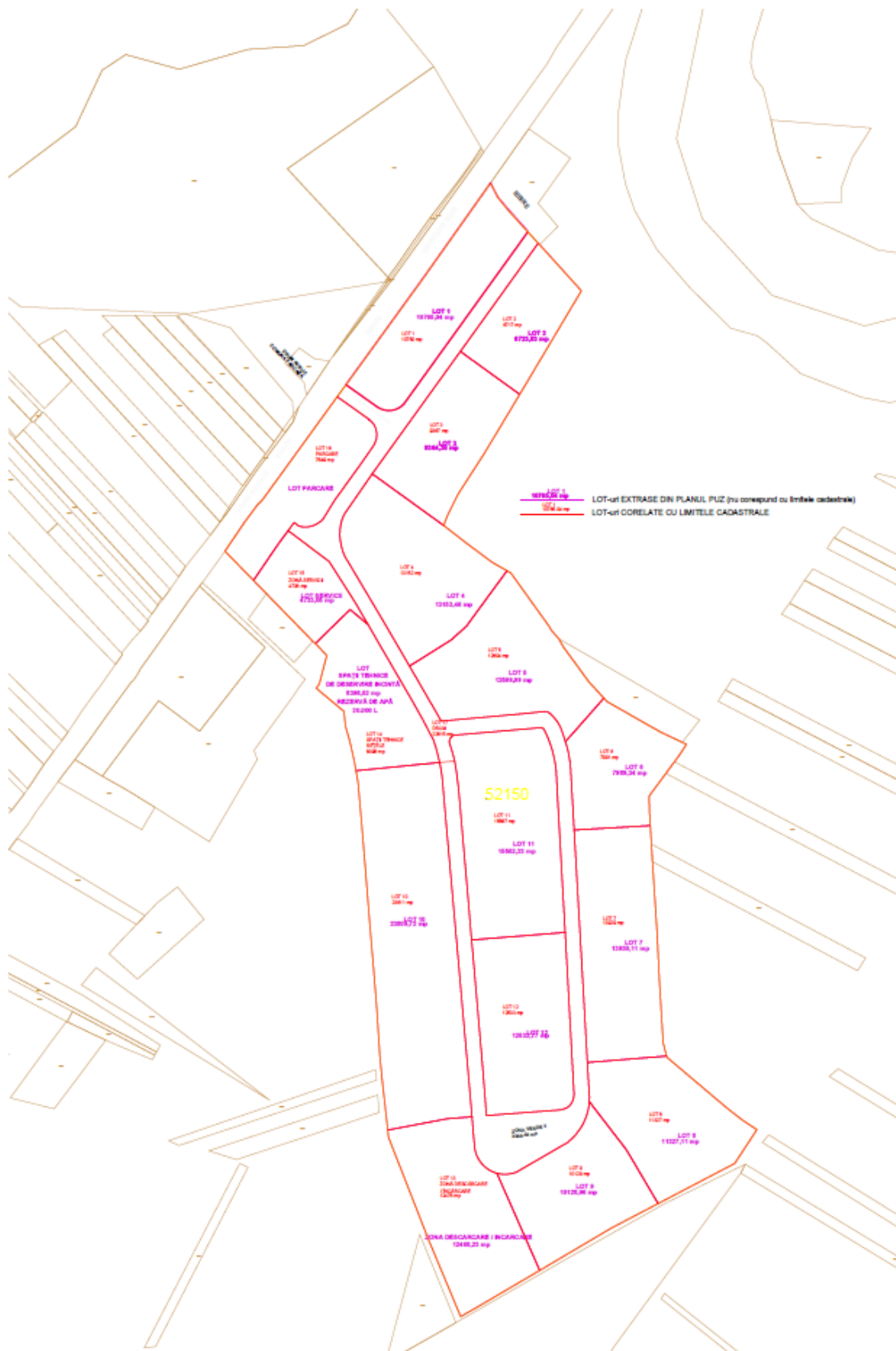
PREȘEDINTE
Ionel- Ovidiu ROGDAN



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Aurica TODORAN

Nr. 378
Baia Mare, 23 octombrie 2024

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 de voturi "pentru", în ședința ordinară a Consiliului Județean Maramureș din data de 23 octombrie 2024. Au fost prezenți 33 din 34 de membri ai consiliului județean.





ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA FĂRÇAȘA
PRIMAR
Nr. 3731 din 31.05.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 31 din 31.05.2022

În scopul: CREARE ȘI DEZVOLTARE PARCURI INDUSTRIALE ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ – PARC INDUSTRIAL FĂRÇAȘA

Ca urmare a cererii adresată de **S.C. Parcuri Industriale Maramureș S.A.**, CUI **44227545**, reprezentantă prin ec. **Ioana-Daniela Stamatoiu**, președinte CA Maramureș, cu sediul în jud. Maramureș, mun. Baia Mare, bld. Gh. Șincai, nr. 46, înregistrată la nr. 3731 din 25.05.2022, pentru imobilul – **teren și/sau construcții**, situat în județul **Maramureș**, comuna **Fărcașa**, localitatea **Buzești**, str. **Independenței**, nr. F.Nr. și identificat prin **CF 52150 - Fărcașa, nr. cad. 52150**, Plan de încadrare în zonă sc 1:10000, plan de situație sc. 1:1000.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 319/2000, faza PUG, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Fărcașa nr. 24/25.03.2010**, prelungit prin **Hotărârea Consiliului Local Fărcașa nr. 16/25.03.2020**, 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:

- a) Situația terenului este în intravilanul localității **Buzești**
- b) Dreptul de proprietate: Județul Maramureș – domeniul privat conform **CF 52150-Fărcașa B3 - Întabulare drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, în favoarea Județului Maramureș, A1 teren - nr. cad. 52150 - 204145 mp.**
- c) Prevedere ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: zona de protecție a Drumului Județean 108A.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a) Folosința actuală: **pășune**
- b) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: **Zone de dotări - A4 - Zone pentru dotări propuse, altele decât cele de utilitate publică**

Condițiile de amplasare și configurare a clădirilor sunt următoarele :

• **Utilizări permise**

Orice obiectiv de interes public și / sau extinderi la clădirile existente, magazine, alimentație publică, sedii de firme și de asociații, precum și locuințe care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

• **Utilizări permise cu condiții**

Conversia în alte funcțiuni a locuințelor sau a anexelor acestora, cu condiția îmbunătățirii aspectului urbanistic și asigurarea unor spații optime pentru activitățile ce se vor desfășura.

• **Utilizări interzise**

Orice lucrări care modifică actualul traseu al arterelor de circulație.

Orice fel de activitate care produce poluare, cu risc tehnologic sau sunt incomode prin traficul generat.

Realizarea de alte construcții și amenajări pe terenurile destinate obiectivelor de utilitate publică, cu excepția celor pentru care au fost rezervate.

- **Posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor**
 - Procent maxim de ocupare (POT – mp.AC/mp.teren) - pe terenuri neaccidentate 40 %
 - pe terenuri cu pantă peste 5 % 30 %
 - Coeficient maxim de utilizare (CUT – mp.ACD/mp.teren) - pe terenuri neaccidentate 0,60
 - pe terenuri cu pantă peste 5 % 0,40

Zone cu unități agrozootehnice - E4 - Activități agrozootehnice propuse

Utilizarea funcțională și condițiile de amplasare și configurare a construcțiilor sunt :

- **Utilizări permise**

În U.T.R. "E2" și "E4" orice fel de funcțiuni din sfera acestor activități.

În U.T.R. "E3" și "E4" conform PUZ / PUD aprobat.

- **Utilizări permise cu condiții**

Activitățile prezente ce se desfășoară în cadrul gospodăriilor vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50 % a poluării actuale de orice natură în termen de 5 ani, iar extinderea sau conversia lor va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării, și numai pe baza de PUZ / PUD aprobat.

În U.T.R. "E2" și "E4" se vor amenaja spații plantate cu rol de perdele de protecție pentru activitățile poluante.

- **Utilizări interzise**

Nu se pot amplasa locuințe, unități de învățământ și alte servicii de interes general, cu excepția locuințelor de serviciu.

- **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor**

- POT - conform PUZ / PUD, dar nu peste 80 %
- CUT - conform PUZ / PUD, funcție de activitățile prevăzute.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. și R.L.U. valabil până în 2020, prelungit prin HCL nr. 16/05.03.2020, pentru imobilul-teren din zona respectiva sunt prevazute următoarele:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Autorizarea executării parcelelor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă de minimum 8 m. pentru clădiri înșiruite, respectiv de 12 m, pentru clădiri izolate sau cuplate; parcela are o suprafață minimă de 150 mp, pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp. pentru clădiri amplasate izolat sau clupat; adâncimea lotului este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; asigurarea accesului la un drum public, direct sau prin servitute; asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea construcțiilor față de aliniament ce reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată se va face de regulă în aliniamentul clădirilor existente în zonele compact construite, dar se pot admite și retrageri cu condiția respectării coerenței și caracterul fronturilor stradale. În zonele preponderent rezidențiale nu se vor amplasa sau amenaja obiective de producție, comerciale și de prestări servicii care pot crea riscuri tehnologice sau disconfort populației. Anexele gospodărești destinate creșterii animalelor pentru mai mult de 5 porci și 5 bovine se vor amplasa la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime; obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil privind servituțiile de vedere; respectarea unor distanțe normate (6-15 m) între construcții, funcție de gradul de combustibilitate la foc a acestora sau cu luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6 m pentru clădiri din material combustibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; gabaritul acceselor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită intervenția salvărilor și a mașinilor de intervenție în caz de incendiu, numărul benzilor și configurația lor determinându-se funcție de zonă și destinația obiectivului. **Acces din strada Independenței.**

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației investiției, autorizarea construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire, conform legii. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea fiecărui obiectiv în parte, cu respectarea normelor legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea acestora.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; 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.

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE: suprafața spațiilor plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului; Se va asigura ca spațiul plantat minim să fie 20% din suprafața fiecărui lot, iar modul de amenajare va fi precizat în planșele ce însoțesc cererea de autorizare.

ÎMPREJMUIRI: este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- e) punct de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) dovada privind achitarea taxelor legale.

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

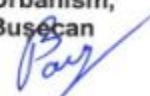
Primarul,
Ioan STEGERAN



Secretar General,
Rodica TOMA



Compartiment Urbanism,
Paul Daniel Bușecan



Achitat taxa de: Scutit lei, conform chitanța nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data .2022

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

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

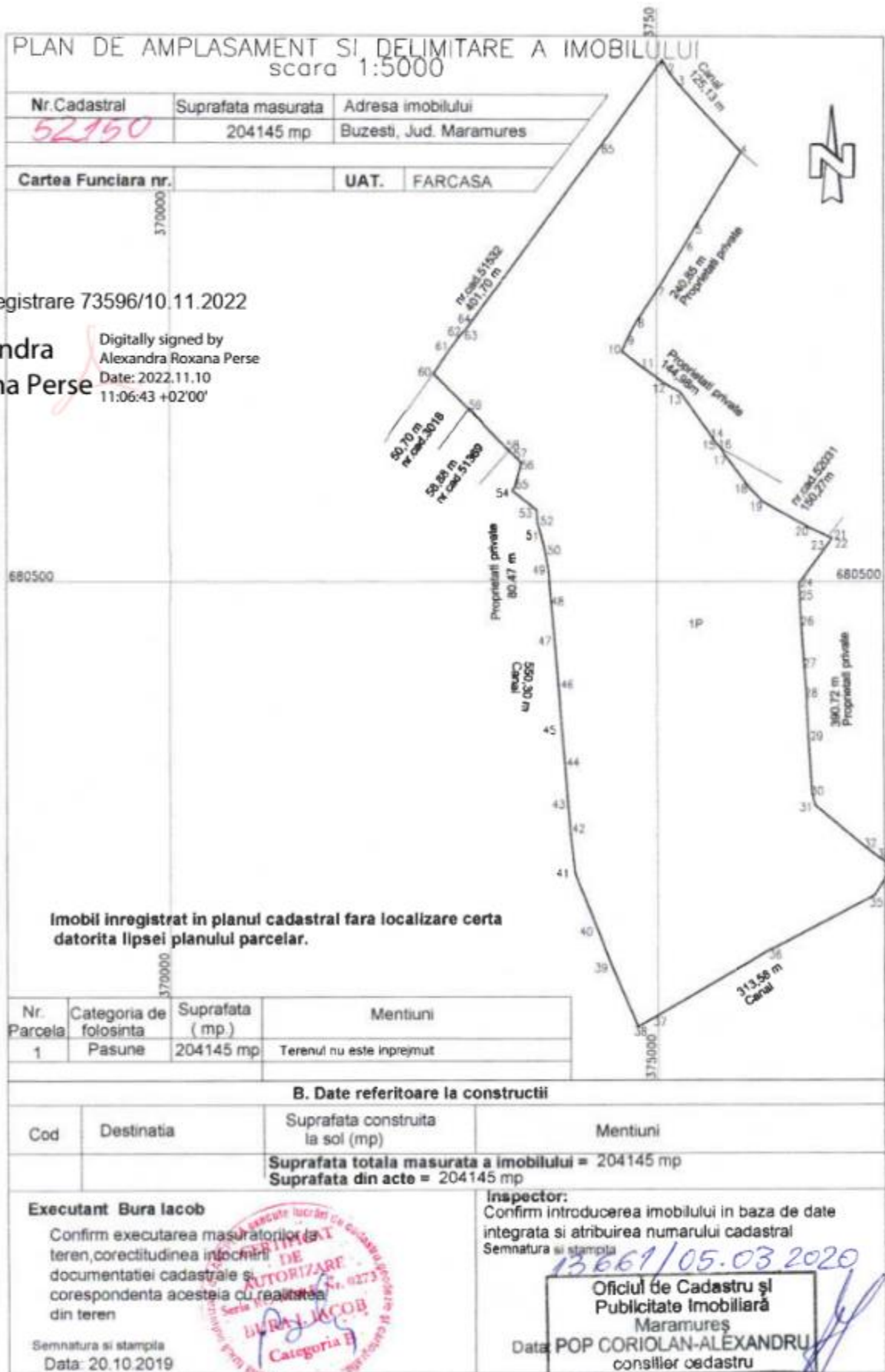
Primarul,
Ioan STEGERAN

Secretar General,
Rodica TOMA

Compartiment Urbanism,
Paul Daniel Bușecan

L.S.

Data prelungirii valabilității :
Achitat taxa de : lei.





PLAN DE ÎNCADRARE SC. 1:5000
 În conformitate cu Legea 50/1991, Ordon. 803/2008, art. 79a, proiectantul licențiat are obligația de a realiza proiectul cu privire la încadrarea terenului în cadrul proiectului în proiect. Terenul de studiu este licențiat, în vederea realizării activității de către proiectant.
 Acest desen și informațiile conținute în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al GRUP CONSTRUCTII și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.



—*—*—
LIMITĂ TEREN STUDIAT
 Nr. CAD 52150

PLAN ANCPIL SC. 1:10.000

<p>S.C. GRUPO CONSTRUCȚII S.R.L. JIUL NEAMȚ, CALĂȘIȘA URZICENI nr. 174, Județul Neamț www.grupconstrucții.ro</p>		<p>Proiect: CHESA I. FLORIN -EV. AUTORIZAT - TEREN BUZESTI ÎN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL MARAMUREȘ nr. F.N. Nr. CAD 52150, Buzesti, com. Buzesti, J. Maramureș</p>	
<p>PROIECTANT</p> <p>Ing. Marian Dăgăș</p>	<p>SEMĂNĂTURĂ</p>	<p>SCALA</p> <p>1:5000</p>	<p>PROIECTANT</p> <p>Ing. Marian Dăgăș</p>
<p>PROIECTANT</p> <p>Ing. Marian Dăgăș</p>	<p>SEMĂNĂTURĂ</p>	<p>SCALA</p> <p>1:5000</p>	<p>PROIECTANT</p> <p>Ing. Marian Dăgăș</p>
<p>PROIECTANT</p> <p>Ing. Marian Dăgăș</p>	<p>SEMĂNĂTURĂ</p>	<p>SCALA</p> <p>1:5000</p>	<p>PROIECTANT</p> <p>Ing. Marian Dăgăș</p>



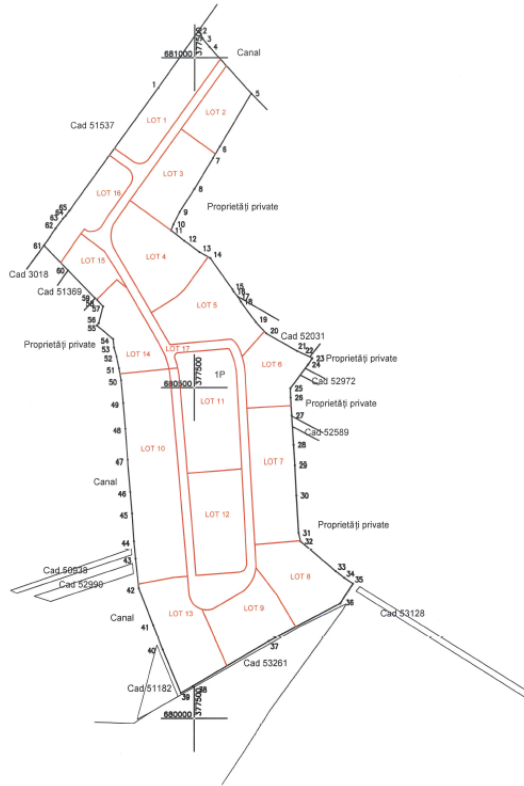
ANEXA Nr.11

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
52150	204145	Comuna Farcasa, loc. Buzesti, jud. Maramures - Intravilan
Cartea Funciara nr.	52150	UAT FARCASA

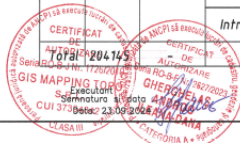
Nr. Ppt.	Luamr Județ (m ²)
1	135,281
2	14,220
3	15,420
4	55,475
5	55,291
6	20,320
7	54,705
8	41,813
9	20,720
10	9,802
11	25,690
12	28,480
13	18,080
14	58,280
15	3,840
16	10,040
17	8,620
18	38,440
19	23,340
20	53,370
21	35,574
22	3,085
23	11,335
24	44,892
25	13,990
26	27,025
27	44,728
28	29,871
29	48,098
30	57,045
31	13,020
32	60,840
33	18,852
34	18,891
35	35,854
36	122,215
37	156,512
38	20,390
39	39,120
40	60,701
41	46,370
42	28,203
43	42,387
44	35,950
45	47,820
46	47,722
47	38,997
48	58,798
49	18,329
50	18,272
51	18,272
52	14,201
53	10,080
54	32,105
55	6,475
56	28,157
57	10,020
58	4,990
59	18,880
60	32,927
61	21,384
62	18,801
63	8,200
64	6,181
65	230,185



63805/03.10.2024

Anamaria Pop
Digitally signed by Anamaria Pop
Date: 2024.10.07
14:17:37 +03'00'

Nr. Cod.	Suprafata (mp.)	Categorie de folosinta	Situatia actiunii (inainte de desfiintare/sigira)		Situatia viitoare (dupa de desfiintare/sigira)		
			Descrierea imobilului	Nr. cod	Suprafata (mp.)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
52150	204145	P	Intravilan	53439	10750	P	LOT 1
			Intravilan	53440	6717	P	LOT 2
			Intravilan	53441	9367	P	LOT 3
			Intravilan	53442	13152	P	LOT 4
			Intravilan	53443	12604	P	LOT 5
			Intravilan	53444	7990	P	LOT 6
			Intravilan	53445	13929	P	LOT 7
			Intravilan	53446	11327	P	LOT 8
			Intravilan	53447	10129	P	LOT 9
			Intravilan	53448	23811	P	LOT 10
			Intravilan	53449	15567	P	LOT 11
			Intravilan	53450	12533	P	LOT 12
			Intravilan	53451	12478	P	LOT 13
			Intravilan	53452	8398	P	LOT 14
			Intravilan	53453	4728	P	LOT 15
			Intravilan	53454	7849	P	LOT 16
			Intravilan	53455	22816	P	LOT 17
				204145	-	-	-



Parafa
Semnatura si stampila
Stampila BCI

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:2000 Anexa nr. 10.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53439	10750	Comuna Farcasa, localitatea Buzesti , jud. Maramureș
Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Farcasa	

Nr. Pat.	Lungimi latini (U+1)
1	14.220
2	15.430
3	25.059
4	187.113
5	3.676
6	2.566
7	3.676
8	2.278
9	1.699
10	3.223
11	3.213
12	2.149
13	3.086
14	0.928
15	33.924
16	113.535
17	105.983

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Observații	Mențiuni
1	P	10750	Intravilan	Terenul este neîmprejmuit.
Total		10750		

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 10750mp
Suprafața din act = 10750 mp

Executanți GIS MAPPING TOPO SRGIFICAT SRII.RC-B-J, Nr. 3726/10.12.2019 Confirma executarea măsurătorilor la teren și corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren Semnătura: <i>[Signature]</i> Data 23.09.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 63805/03.10.2024 Semnătura Data.....
--	---

Plan de amplasament și delimitare a imobilului Anexa nr. 10.

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53440	6717	Comuna Farcasa, localitatea Buzesti , jud. Maramureș
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Farcasa

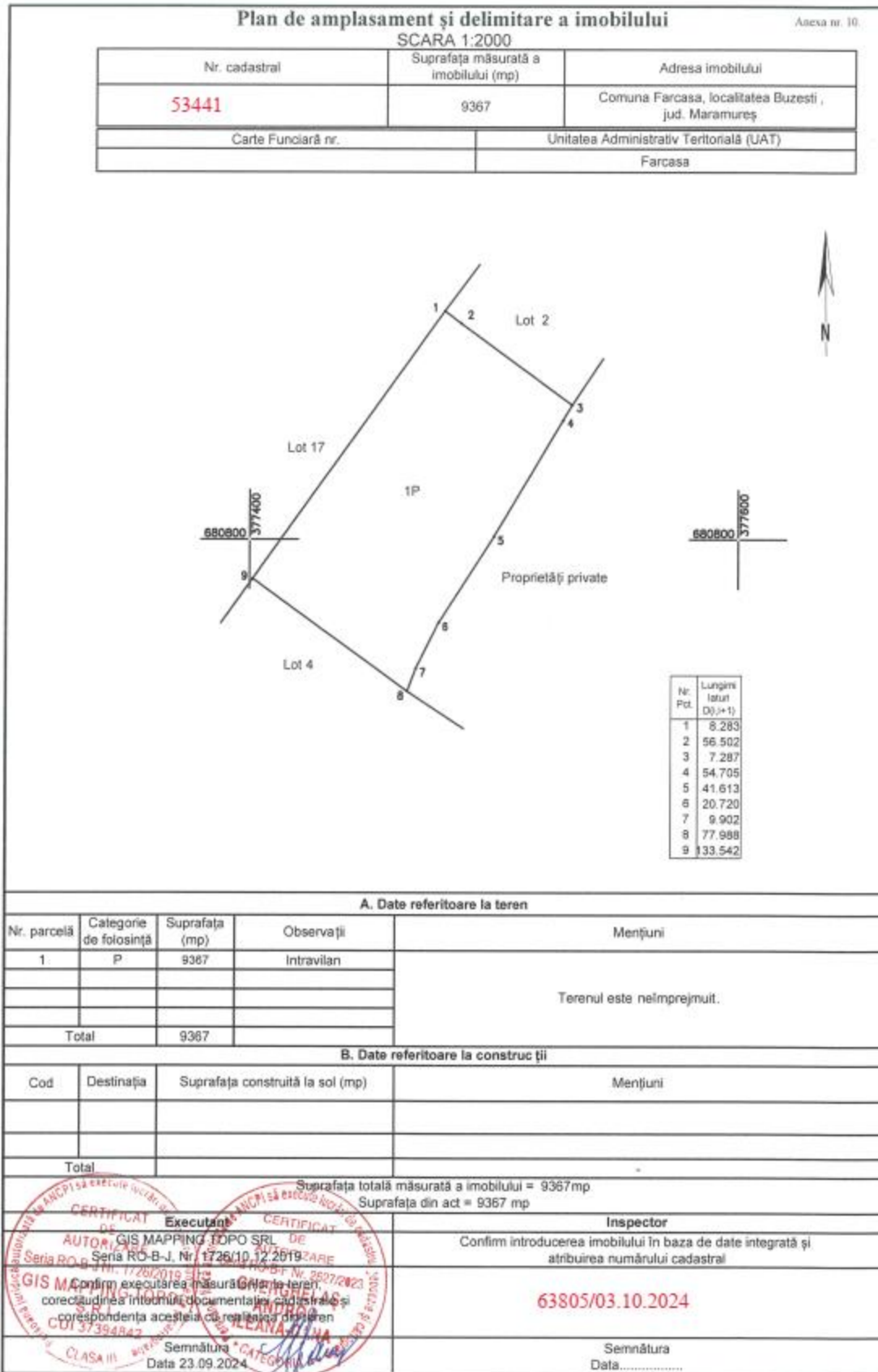
Nr. Pct	Lungimi laturi D(Li+1)
1	93.591
2	13.033
3	56.502
4	8.283
5	117.808
6	56.798

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Observații	Mențiuni
1	P	6717	Intravilan	Terenul este neimprejmuit.
Total		6717		

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 6717mp
Suprafața din act = 6717 mp

<p style="text-align: center;">Executant</p> <p style="text-align: center;">GIS MAPPING TOPO SRL Seria RO-B-1, Nr. 1726/10.12.2019</p> <p style="text-align: center;">Confirm executarea măsurătorilor la teren în conformitate cu informațiile cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.</p> <p style="text-align: center;">S. ILEANA-DOMINIC S.R.L. CUI 37394842 Data 23-09-2024</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p style="text-align: center;">Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">63805/03.10.2024</p> <p style="text-align: center;">Semnătura Data.....</p>
---	--



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:2000 Anexa nr. 10.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53443	12604	Comuna Farcasa, localitatea Buzesti, jud. Maramureș
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Farcasa

Nr. Pct	Lungimi la sut D(L+1)
1	58.289
2	3.840
3	10.043
4	8.929
5	38.440
6	18.852
7	37.891
8	13.770
9	6.748
10	3.508
11	0.743
12	2.605
13	2.487
14	1.746
15	2.580
16	2.894
17	2.014
18	3.184
19	1.880
20	1.029
21	1.539
22	1.682
23	18.332
24	73.169
25	56.375
26	4.502
27	11.708
28	27.493
29	17.952
30	35.667
31	25.296
32	4.000

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Observații	Mențiuni
1	P	12604	Intravilan	Terenul este nelmprejmuit.
Total		12604		

B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni	
Total				

Suprafața totală măsurată a imobilului = 12604 mp
Suprafața din act = 12604 mp

Executant CERTIFICAT GIS MAPPING TOPO SRL Seneș, B.J. Nr. 726/10.12.2019 Confirma executarea măsurătorilor teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura: <i>[Signature]</i> Data 23.09.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 63805/03.10.2024 Semnătura Data.....
--	--

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:2000 Anexa nr. 10

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53444	7990	Comuna Farcasa, localitatea Buzesti , jud. Maramureș
Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Farcasa	

Nr. Parc.	Lungimi liniilor C(L+1)
1	53.979
2	25.574
3	0.563
4	11.335
5	44.692
6	13.999
7	12.025
8	44.641
9	22.839
10	8.984
11	41.403
12	3.884
13	3.561
14	3.581
15	2.550
16	2.715
17	2.175
18	2.749
19	2.782
20	2.186
21	2.220
22	13.770
23	37.689
24	4.497

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Observații	Mențiuni
1	P	7990	Intravilan	Terenul este neîmprejmuit.
Total		7990		

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 7990 mp
Suprafața din act = 7990 mp

Executant CHEȘA I. FLORIN -EV. Seria RO-B-J, Nr. 126/10.12.2019 Confirma executarea măsurătorilor teren corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Data 23.09.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 63805/03.10.2024 Semnătura Data:
--	--

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:2000 Anexa nr. 10.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53446	11327	Comuna Farcasa, localitatea Buzești, jud. Maramureș
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Farcasa

Nr. Pct.	Longim. latură D _j /(+1)
1	1.013
2	69.840
3	16.852
4	15.691
5	35.654
6	76.563
7	7.199
8	32.715
9	12.372
10	2.777
11	1.435
12	25.302
13	12.162
14	14.995
15	4.331
16	4.332
17	26.036
18	70.185

Proprietăți private

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Observații	Mențiuni
1	P	11327	Intravilan	Terenul este nelmprejmuit.
Total		11327		

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 11327 mp
Suprafața din act = 11327 mp

Executant GIS MAPPING TOPO SRL Seria RO-B-J, Nr. 1726/10.12.2019 Confirm executarea măsurătorii terenului și corectitudinea informațiilor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren. CUI 37394842 Data 23.09.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 63805/03.10.2024 Semnătura Data
--	---

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:2000 Anexa nr. 10

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53447	10129	Comuna Farcasa, localitatea Buzesti, jud. Maramureș
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Farcasa

Nr. Parc.	Lungimi laterali D(i,j+1)
1	14.995
2	12.162
3	25.302
4	1.435
5	2.777
6	12.372
7	32.715
8	7.199
9	45.950
10	74.419
11	21.217
12	52.493
13	20.152
14	1.747
15	1.757
16	1.767
17	1.690
18	2.088
19	2.482
20	1.741
21	2.478
22	1.449
23	52.829
24	5.918
25	4.585
26	7.452
27	4.421
28	5.692
29	3.855
30	3.588
31	3.944
32	2.764

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Observații	Mențiuni
1	P	10129	Intravilan	Terenul este neîmprejmuit.
Total		10129		

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 10129 mp
Suprafața din act = 10129 mp

Executant GIS MAPPING TOPO SRL Seria RO-B, Nr. 1726/10.12.2019 Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. CUI 37394842 CLASA III Data 23.09.2024	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 63805/03.10.2024 Semnătura Data.....
--	--

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:2000 Anexa nr. 10.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53450	12533	Comuna Farcasa, localitatea Buzești, jud. Maramureș
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Farcasa

The plan shows a central plot labeled '1P' surrounded by other plots: Lot 11 to the north, Lot 17 to the west and south, and Lot 17 to the east. Dimensions are provided for various boundaries, such as 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1. A north arrow is located in the upper right corner.

Nr. Pct.	Lungime latul D(1,2+1)
1	142.485
2	2.645
3	1.800
4	1.870
5	2.085
6	2.648
7	2.129
8	0.639
9	3.427
10	2.522
11	2.944
12	4.289
13	59.958
14	47.147
15	48.927
16	51.690
17	8.066
18	50.279
19	32.711

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Observații	Mențiuni
1	P	12533	Intravilan	Terenul este neîmprejmuit.
Total		12533		

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 12533 mp
 Suprafața din act = 12533 mp

Expedient GIS MAPPING TORO SRL Seria RO-B-J, Nr. 4726/10.12.2019 Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și conformitatea acesteia cu realitatea din teren. ILEANA DANA Semnătura Data 23.09.2024	Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 63805/03.10.2024 Semnătura Data.....
---	---

Prezentarea evaluatorului

CHESA I. FLORIN-EVALUATOR AUTORIZAT

Sediul: Florești, str. Eroilor nr. 278,ap. 24,jud.Cluj

CIF 32848140

Legitimația nr. 17909/2024

Certificat de evaluator nr. 13/10.12.2013

Specializarea EPI (evaluarea proprietăților imobiliare)

Certificat de evaluator nr. 384/28.10.2019

Specializarea EBM (evaluarea bunurilor mobile)

e-mail: evaluator.autorizat.1@gmail.com

mobil: 0740- 086 246

EVALUATOR TITULAR – ANEVAR

