ANEXA nr. 3
la H.C.L. Săcălășeni
nr. 94 din 17.10.2017

Nr. inreg:.159./14.09.2017

COMUNA SĂCĂLĂȘENI
INTRARE / IEȘIRE
Nr. 6531 din 20.09.2017

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP TEREN
SITUATĂ ÎN LOCALITATEA SĂCĂLĂȘENI,
JUD. MARAMUREȘ

PROPRIETARĂ: COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniul public

SEPTEMBRIE 2017

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUĂRII: *TEREN INTRAVILAN, situat în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș, înscris în CF. nr. 50511 Săcălășeni, nr. cadastral 50511*

DATA EVALUĂRII: *14.09.2017*

PROPRIETARĂ: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniul public**

EVALUATOR: *ing. Ţară Monica Diana*

DREPTUL DE EVALUAT: *Dreptul de proprietate deplin*

SUPRAFAȚA : **874.987,00 mp**

VALOARE DE PIAȚĂ: **1.207.062,00 lei**

VALOARE MINIMĂ DE CONCESIONARE:

48.282,00 lei/ an, respectiv 0,055 lei/mp/an

Valorile estimate NU conțin TVA
Curs valutar BNR, valabil la data evaluării: 4,5984 LEI/1Euro

1.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1.Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea se face de către ***ing. Țară Monica Diana,*** care are calitatea de membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România –ANEVAR, atestată pentru evaluări intreprinderi, evaluări proprietăți imobiliare și evaluări bunuri mobile, cu legitimația nr. 16551.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor

Beneficiara și utilizatoarea Raportului de evaluare este **COMUNA SĂCĂLĂȘENI, JUD. MARAMUREȘ.**

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă, concesionarea terenului care face obiectul evaluării.

1.4. Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă „**Teren intravilan situat în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș**, înscris în CF nr. 50511 Săcălășeni, nr. cadastral: 50511, având suprafața de **874.987,00 mp**, proprietară: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniul public.**

1.5. Tipul valorii estimate

Potrivit scopului prezentei lucrări, valoarea estimată în raportul de evaluare este **valoare de piață.**

Conform standardului **SEV 100 Cadrul general,** definiția valorii 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 cauză, prudent și fără constrângere."

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 14.09.2017.

1.7.Natura şi sursa informaţilor pe care se va baza evaluarea

Pentru întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Inspecţia în teren, realizată de evaluator în data de 08.09.2017, în prezenţa d-lui. ing. POP IOAN, reprezentant al proprietarei;
- Extras de Carte Funciară; Plan de încadrare în zonă;
- Informaţii de pe piaţa imobiliară:
  - apărute în presa scrisă şi pe site-uri specializate de pe Internet;
  - de la agentiile imobiliare locale;
  - culese de la persoanele fizice şi juridice implicate în tranzacţii;
- Surse bibliografice:
  -„ Standarde Internaţionale de Evaluare " – ANEVAR 2017
  -„Ghiduri metodologice de evaluare" – ANEVAR 2015
  -„ Evaluarea proprietăţii imobiliare " - ANEVAR - IROVAL Ed. 2012

1.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

⇨ proprietatea imobiliară este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

⇨ se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

⇨ nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideraţiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile şi proprietatea poate fi vândută sau concesionată, dacă nu se specifică altfel;

⇨ se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii imobiliare;

⇨ se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

⇨ se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformităţile au fost identificate, descrise şi luate în considerare în raport;

⇨ se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţi legale sau administrativ locale sau republicane sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

⇨ se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele proprietăţii descrise şi nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;

⇨ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existenţa unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.

Evaluatorul nu are cunoştinţă de existenţa unor asemenea materiale pe /sau în proprietăţi. Totuşi, evaluatorul nu are calitatea şi calificarea să detecteze aceste substanţe. Prezenţa unor substanţe ca azbest, izolaţie ce degajă gaze toxice şi alte materiale potenţial periculoase, poate afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietătii. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;

⇨ evaluarea s-a facut conform datelor puse la dispoziţie de către reprezentanţi ai proprietarei, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea pentru exactitatea acestor date;

⇨ evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate faţă de nici o persoană fizică sau juridică în afara beneficiarei;

1.9. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris şi în prealabil;
- previziunile sau estimările de exploatare conţinute în raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcţie de condiţiile viitoare;
- conţinutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relaţii publice, ştiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă şi în prealabil a evaluatorului;
- orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerată în întregime şi orice diviziune în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidenţiată în raport;

Acest raport de evaluare este confidențial, fiind destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, în cazul în care este utilizat în alte scopuri sau de către alte persoane fizice sau juridice decât cele cărora le este destinat.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus în nici un document destinat publicității, fără acordul prealabil al evaluatorului.

1.10. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare este întocmit conform următoarelor **Standarde și Ghiduri de Evaluare:**

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
- SEV 102 - Implementare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare(IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Prin prezenta se certifică următoarele :

- ✓ Afirmaţiile susţinute în prezentul raport de evaluare sunt reale şi corecte;
- ✓ Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport;
- ✓ Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu sunt părtinitoare faţă de vreuna din părţile implicate;
- ✓ Nu sunt acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiara raportului de evaluare.
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Analizele şi opiniilor evaluatorului au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internaţionale de Evaluare şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- ✓ În prezent sunt membru titular ANEVAR şi am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- ✓ Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

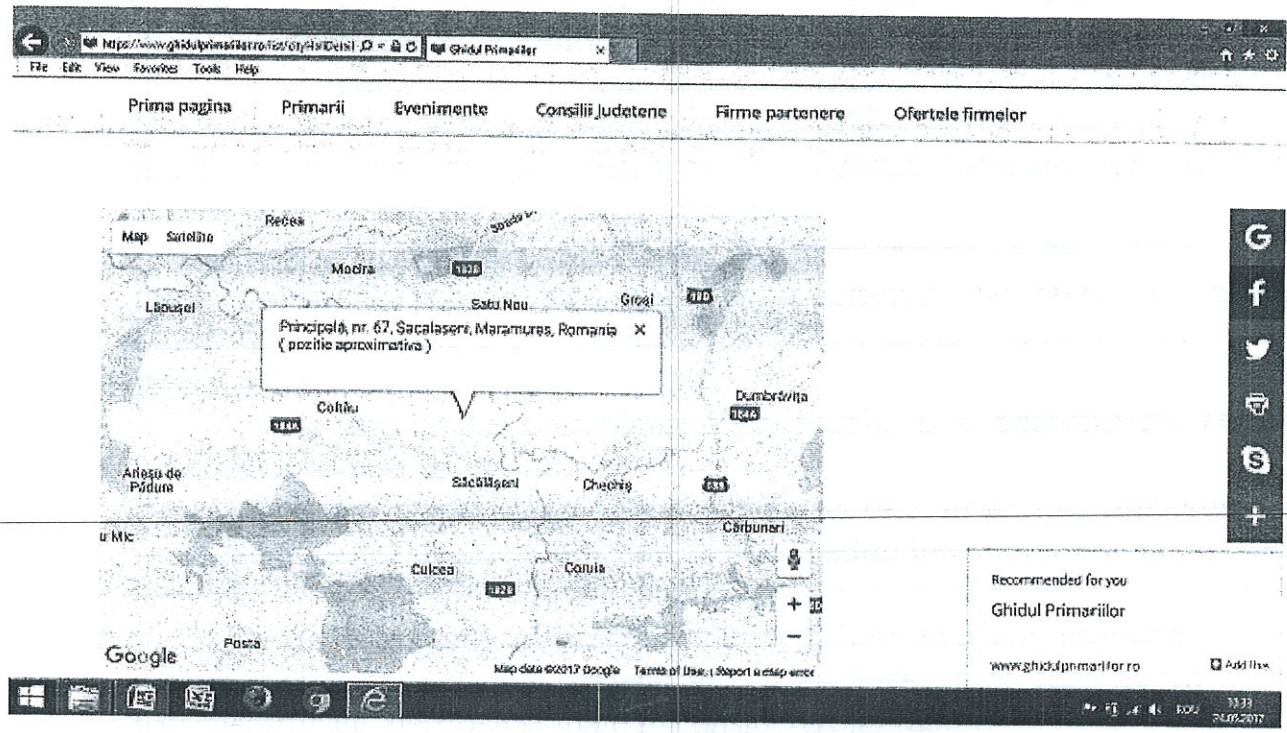
2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Descrierea juridică

Proprietatatea imobiliară, care face obiectul evaluării, este situată în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș, fiind înscrisă în:CF nr. 50511 Săcălășeni, nr. cadastral: 50511, suprafața: 874.987,00 mp – „Teren intravilan neâmprejmuit", proprietară: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI.** Proprietatea evaluată a fost dobândită în baza Act administrativ Ordinul nr. 1300 din 02/09/2010 emis de Prefectura Județului Maramureș (Ordinul nr.10109 din 30.11.1993 – Prefectura Județului Maramureș; Documentația cadastrală vizată cu nr. 22570/08.07.2010 oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș) . Întabulare drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept reconstituire în baza Legii nr.18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Notă: Descrierea juridică corespunde Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 62033 din 03.12.2016, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare.

2.2. Date despre zonă, localitate



Asezarea geografica:

Comuna Săcălăşeni este situată în vestul judeţului Maramureş, la 15 km distanţă de municipiul Baia Mare.

Localitati aflate in administratie şi date geografice :

Localităţi aflate în administraţie: Coruia, Culcea, Săcălăşeni

Suprafata: 2876 ha

Intravilan: 188 ha

Extravilan: 2691 ha

Populatie: 2286

Gospodarii: 827

Nr. locuinte: 718

Nr. gradinite: 3

Nr. scoli: 3

Activitati specifice zonei: creşterea animalelor, cultura plantelor, obiceiuri tradiţionale

Activitati economice principale: comerţ, marochinărie, prelucrarea lemnului, artizanat

Facilitati oferite investitorilor:

Acces la reţeaua de apă potabilă, la reţeaua electrică
Gaze naturale
Internet
Canalizare
Infrastructură
Telefonie fixă

Obiective turistice:

Bisericile din lemn din cele trei sate declarate monumente istorice
Cimitirul evreiesc din satul Coruia
Pădurea comunală
Balta Săcălăşeni
Râul Lăpuş

2.3. Informații despre amplasament și vecinătăți

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul comunei Săcălășeni, jud. Maramureș, într-o zonă limitrofă a localității, la ieșirea spre localitățile Posta șiColtău, jud. Maramureș. Amplasamentul proprietății evaluate nu este dotat cu utilități.

Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri libere de tip fânețe și pădure.
Zona în care este amplasat terenul evaluat este fără dezvoltare, fiind o zonă de tip fânețe.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este reprezentată de un teren având suprafața de 874.987,00 mp situat în intravilanul localității Săcălășeni, jud. Maramureș, într-o zonă limitrofă, la limita

cu localitățile Coltău și Posta , jud. Maramureș . Categoria de folosință a terenului evaluat este fâneață intravilan.
Terenul evaluat este liber de construcţii, necultivat şi neîmprejmuit. Forma terenului evaluat este neregulată, având două laturi drepte iar celelalte laturi cu formă neregulată. Dimensiunile aproximative ale terenului sunt: lățime – 724,00 m, laturi drepte – 1.180,00 m și respectiv 1.094,00 m
Terenul nu dispune de utilități. Rețelele de electricitate, apă, canalizare și gaz metan, sunt situate în zona rezidențială a localității Săcălășeni, jud. Maramureș.
Accesul la proprietatea evaluată se face din localitatea Săcălășeni prin intermediul unui drum comunal asfaltat, cu o bandă pe sens, drum care traversează proprietatea.

3.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Prezentarea pieței imobiliare. Cererea. Oferta. Tendințe.

Având în vedere caracteristicile proprietăților imobiliare, precum și caracterul zonei în care este amplasată, dat de proprietățile de tip forestier și agricol din vecinătate, cea mai bună utilizare este de teren pentru activități agricole și agroturistice. Luând în considerare aspectele prezentate anterior, piața imobiliară specifică pote fi considerată ca fiind piața proprietăților de tip terenuri agricole din localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș.
Cercetând evoluția pieței imobiliare din localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș, se constată că există puține oferte de vânzare cu proprietăți similare cu cea care face obiectul evaluării, cererea pentru proprietăți imobiliare de tip terenuri agricole este în stagnare, tendința ultimului an fiind de stagnare a prețurilor, piața imobiliară specifică proprietății evaluate este o piață pasivă.

3.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări", care implică o utilizare legală, posibilă, şi probabilă a proprietăţii imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

În analiza celei mai bune utilizări, proprietățile imobiliare analizate trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

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

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată într-o zonă limitrofă a localității, vecinătățile fiind reprezentate de terenuri libere de tip agricol și forestier.

	Criterii CMBU			
Utilizări analizate	Fizic posibilă	Permisibilă legal	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial	Da	Da	Nu	Nu
Industrial	Da	da	Nu	Nu
Agricol	Da	Da	Da	Da

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piaţă, prezentată anterior, se consideră că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este ***teren pentru activități turistice și agricole.***

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare, care face obiectul evaluării, se va face prin:

-Abordarea prin piață

Metoda comparatiei directe presupune abordarea, prin verificarea în teren, a datelor pentru tranzacţie a cel puţin trei proprietăţi pentru care se cunosc caracteristicile şi localizarea şi orientarea. Evaluatorul va efectua corecţii, pozitive sau negative, proprietăţilor comparabile, în funcţie de diferenţele dintre proprietatea evaluată şi proprietăţile comparabile.

Comparabilele alese, sunt proprietăţi de acelaşi tip cu proprietatea evaluată, tranzacţionate/oferite spre tranzacţionare, la data evaluării, situate în aceeaşi zonă sau în zone similare cu zona în care se află proprietatea evaluată.

Proprietăţile comparabile, sunt prezentate în Anexa nr.1, fiind selectate de către evaluator, din tranzacţii ale agenţiilor de intermediere imobiliară, precum şi persoane fizice sau juridice, implicate în tranzacţii, informaţii selectate de evaluator de pe site-uri specializate de pe Internet.

Prezentarea comparabilelor selectate:

Comparabila 1: Teren situat în localitatea Posta/Remetea Chioarului, jud. Maramureș, S= 21.100 mp, lângă pădure, utilizare posibilă: plantații. *Preț de ofertă – 0,50 €/mp*

Comparabila 2: Teren situat în localitatea Remetea Chioarului, jud. Maramureș, S= 4.000 mp, livadă pe rod, utilizare posibilă: livadă. *Preț de ofertă – 1,07 €/mp*

Comparabila 3: Teren situat în localitatea Remetea Chioarului, jud. Maramureș, S= 50.000 mp, toate utilitățile, drum acces asfaltat și pietruit, utilizare posibilă: agricol, rezidențial. *Preț de ofertă – 1,75 €/mp*

Se alege ca unitate de comparație prețul de vânzare unitar al terenului, exprimat în €/mp. Pentru estimarea prețurilor de vânzare ale celor trei comparabile, la data evaluării, prețurile de ofertă vor fi ajustate cu marja de negociere, care este cuprinsă în intervalul 5% -10%.

Specificație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	21.100	4.000	50.000
Preț ofertă (€/mp)	0,50	1,07	1,75
Marja negociere (€/mp)	0,10	0,17	0,25
Preț vânzare (€/mp)	0,40	0,90	1,50

Grila comparațiilor de piață

1€ =4,5984 lei

Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
1.Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
2.Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
3.Condiții de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
4.Condiții de piață (data vânzării)		curentă	curentă	curentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
5.Localizare	**Săcălășeni**	**Posta**	**Remetea Chioarului**	**Remetea Chioarului**
Ajustare (%)		0 %	-30%	-30%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**-0,27**	**-0,45**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**0,63**	**1,05**
6.Suprafata (mp)	**874.987,00**	**21.100,00**	**4.000,00**	**50.000,00**
Ajustare (%)		-30%	-50%	-25 %
Ajustare *(€ /mp)*		**-0,12**	**-0,32**	**-0,26**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,28**	**0,31**	**0,79**
7.Utilități		similare	similare	superioare

Ajustare (%)		0%	0%	-50%
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,39**
Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,28**	**0,31**	**0,40**
8.Acces la proprietate		**inferior**	**similar**	**similar**
Ajustare (%)		+10 %	0 %	0 %
Ajustare *(€/mp)*		**0,02**	**0,00**	**0,00**
Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,30**	**0,30**	**0,40**
9.Cea mai bună utilizare	**agricol**	**agricol**	**agricol**	**agricol**
Ajustare (%)		0 %	0 %	0 %
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,30**	**0,31**	**0,40**
Ajustare totală netă (€/mp)		**0,10**	**0,59**	**1,10**
Ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		**40,00**	**65,00**	**73,00**
Ajustare totală brută *(€/mp)*		**0,24**	**0,59**	**1,10**
Ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		**40,00**	**65,00**	**73,00**

Corecţiile aplicate proprietăţilor comparabile au următoarele justificări:

1) Dreptul de proprietate transmis este deplin pentru toate comparabilele, proprietăţile sunt libere la vânzare, astfel ajustarea va fi nulă pentru toate cele trei comparabile.
2) Condiţiile de finanţare sunt fără condiţii de plată în rate sau credite cu dobânzi avantajoase, rezultă ajustare nulă pentru toate comparabilele alese.
3) Condiţiile de vânzare sunt la piaţă, ceea ce înseamnă ajustare nulă pentru toate comparabilele.

4) Condiţii de piaţă: nu au fost aplicate ajustări, deoarece analizând piaţa imobiliară se constată că în ultimele şase luni, pentru terenuri de tip agricol intravilan, valorile de vânzare au rămas constante.

5) Localizare: au fost aplicate ajustări negative comparabilelor 2 şi 3, deoarece sunt amplasate în zone superioare proprietăţii subiect;

6) Utilităţi: proprietatea comparabilă 3 a fost ajustată negativ deoarece dispune de utilităţi, iar proprietatea subiect nu;

7) Suprafaţa: au fost aplicate ajustări negative pentru toate comparabilele, justificate de faptul că preţurile de vânzare scad cu creşterea suprafeţei de teren.
8) Drum acces: a fost ajustată negativ comparabila 1, deoarece accesul este inferior, faţă de proprietatea evaluată

Având în vedere cele prezentate mai sus, în cazul nostru s-a optat pentru o valoare unitară rotunjită de 0,30 €/mp, deoarece terenul evaluat, ca şi caracteristici, este cel mai apropiat de comparabila 1, această comparabilă având cea mai mică ajustare totală brută.

Valoarea de piaţă a terenului este:

874.987,00 mp * 0,30 €/mp= 262.496,10 €
262.496,00 € * 4,5984 lei/€ = 1.207.061,61 lei

Rotunjit: 1.207.062,00 lei, echiv. 262.496,00 €
Această valoare nu include TVA

Valoarea minimă de concesionare a terenului este:

~~1.207.062,00 lei / 25 ani = 48.282,48 lei/ an~~

48.282,00 lei/ an /874.987,00 mp = 0,055 lei/mp/an

Rotunjit: 48.282,00 lei/ an, respectiv 0,055 lei/mp/an
Această valoare nu include TVA

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranţa că datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente.

În analiza şi reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predicţie
- ~~valoarea este subiectivă~~
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piaţă

Având în vedere tipul proprietăţii evaluate, amplasamentul acesteia, posibilităţile de utilizare, cererea şi oferta de astfel de proprietăţi, evaluatorul concluzionează următoarele:

Valoare de piaţă: 1.207.062,00 lei , respectiv 1,38 lei/mp

Valoare minimă de concesionare: 48.282,00 lei/ an, respectiv 0,055 lei/mp/an

Observaţii:

1) *Valoarea minimă de concesionare a fost estimată utilizând prevederile Legii nr.50 din 1991, art.17, potrivit căreia, în cazul concesionării valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare trebuie recuperată în 25 de ani de la concesionare. Valoarea minimă de concesionare nu include costurile aferente lucrărilor de infrastructură şi nici alte cheltuieli şi investiţii necesare utilizării proprietăţii imobiliare evaluate.*

2) *Valoarea minimă de concesionare a fost estimată de evaluator la solicitarea reprezentanţilor beneficiarei.*

3) *Valorile estimate NU conţin TVA.*

Evaluatorul consideră că a respectat condiţiile de prudenţialitate, facându-se precizarea că valoarea estimată, în raportul de evaluare, este valoare de piaţă.
Un marketing adecvat necesită însă şi o perioadă de timp corespunzătoare pentru efectuarea publicităţii de vânzare a imobilului.

ÎNTOCMIT:

ing. Ţară Monica Diana

Septembrie, 2017



6. ANEXE

Anexa nr.1

PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Comparabila 1:

Vanzare Teren Remetea Chioarului , 50 € / m²

13 Mai 2017



- **Pret Vanzare:**50 € / m²
- **Telefon:** 0787687550

Vand 2,11h teren extravilan langa padure si vale,ideal pt.plantatii. in loc. posta com. remetea chi. la 50euro pe ar

www.multecase.ro › ... › Imobiliare Remetea Chioarului

Comparabila 2:

Vanzare Teren Remetea Chioarului , 4300 €

22 Aprilie 2017



- **Pret Vanzare:**4300 €
- **Suprafata Teren** 4000 m²
- **Telefon:** 0746880067

Vand teren livada in localitatea remetea chioarului, suprafata 4000mp, pe rod, avand meri, peri si 2 ciresi. pret 4500euro toata suprafata

www.multecase.ro › ... › Imobiliare Remetea Chioarului

Comparabila 3:

Vanzare Teren Remetea Chioarului , 175 €

05 Mai 2017



- **Pret Vanzare:**175 €
- **Suprafata Teren** 50000 m^2
- **Telefon:** 0757789956

Teren extravila invecinat cu padure pe o latura avind expunere sudica este neingrijit si cu vegetatie nu pe toata suprafata sint zone mici ici colo (maracini ,lemne si spini) crescuti pe el . ca documente e la nivelul de primarie trecut in registrul agricol trebuie facut titlu de propietate si unele acte care le facem noi sau cumparatorul este intro singura parcela si cu posibilitate de sursa de apa pe o latura se invecineaza cu o vale (piriu) este ideal pentru plantatie de arbusti (afine,zmeura ,mur , coacaza) ,etc fiind pamint de padure sau pentru diferite activitati ,are acces din asfalt pe un drum pietruit la maxim 1.5 km de asfalt ..pretul este 175 euro o / ar -negociabil .in viitorul apromiat o sa adaug si ceva poze. este in zona comunei remetea chioarului . daca sinteti interesat lasati un mesaj sau nr de telefon si o sa va contactez pentru ca plec des din tara.

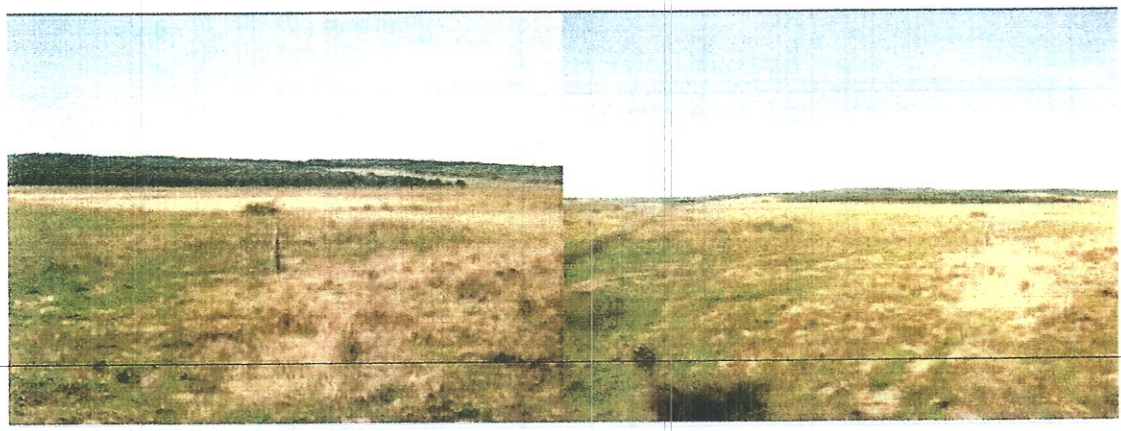
www.multecase.ro › ... › Imobiliare Remetea Chioarului

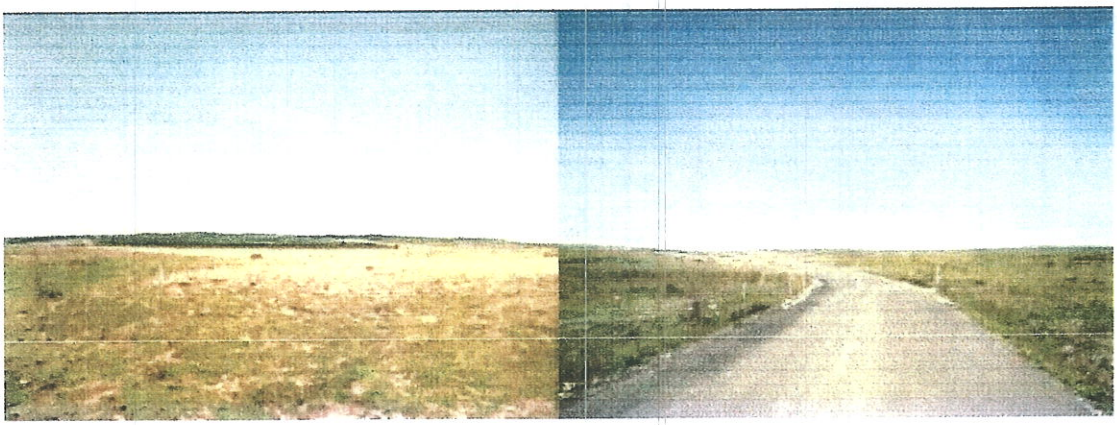
Anexa nr.2.

FOTO

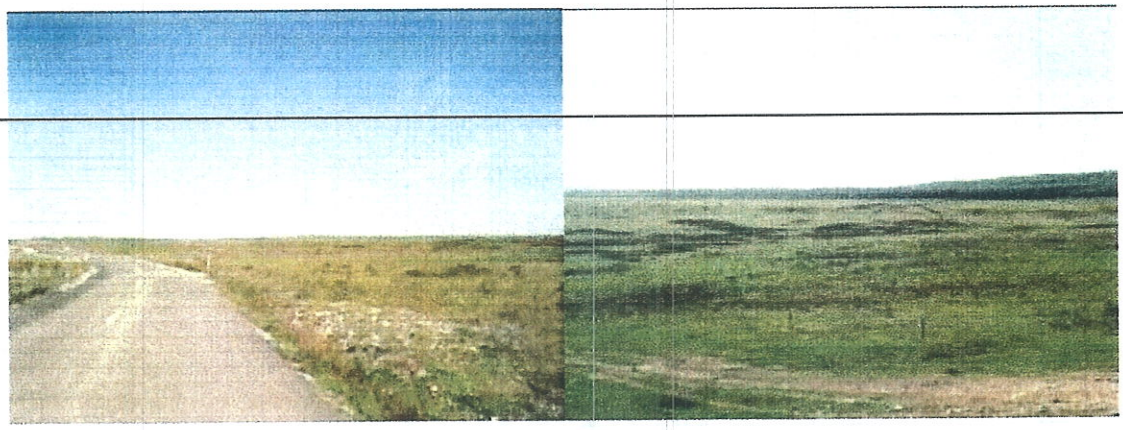












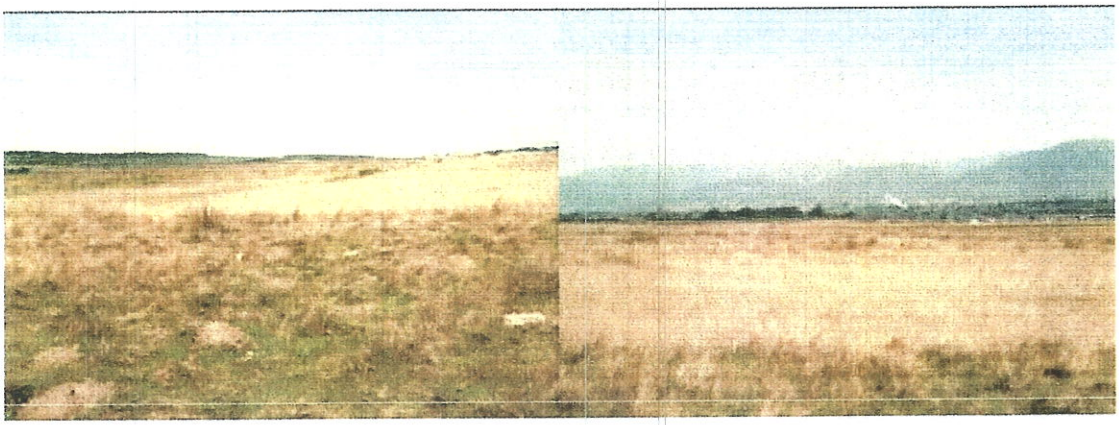












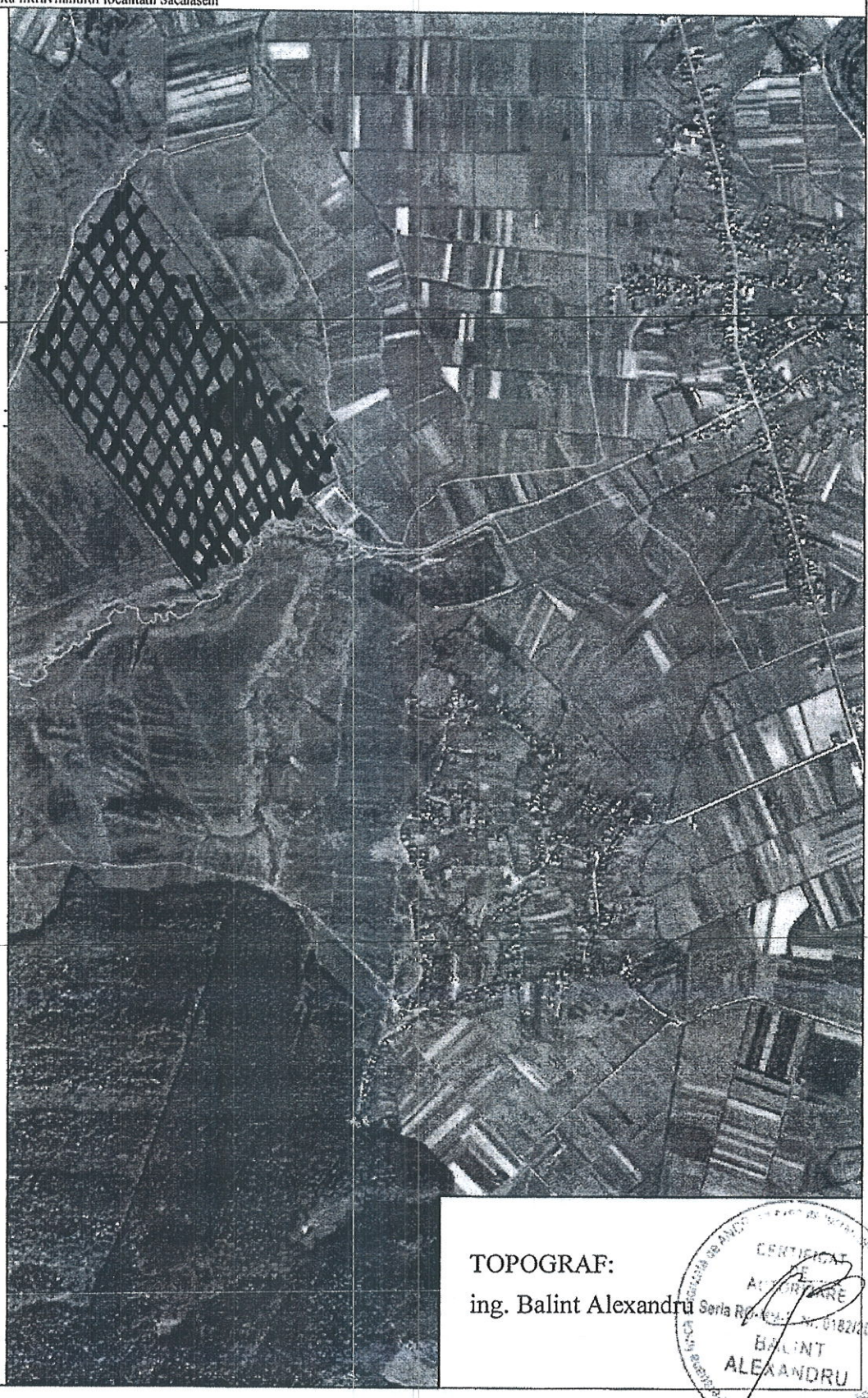
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:20000

ORTOFOTOMOZAIC

Legenda:

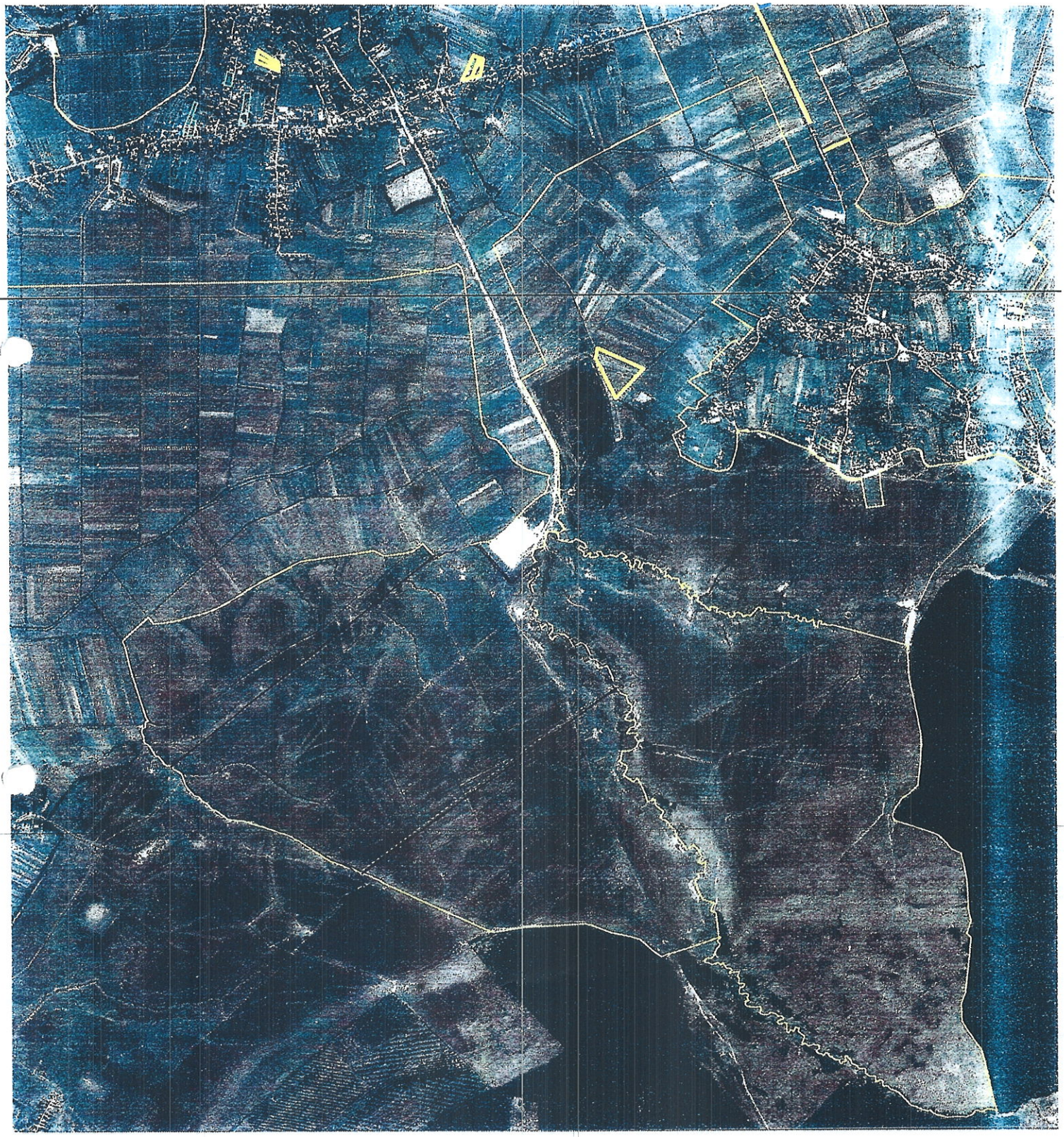
- limita imobil cadastral identificat cu nr. 50511, proprietatea Comunei Sacalaseni
- limita intravilanului localitatii Sacalaseni

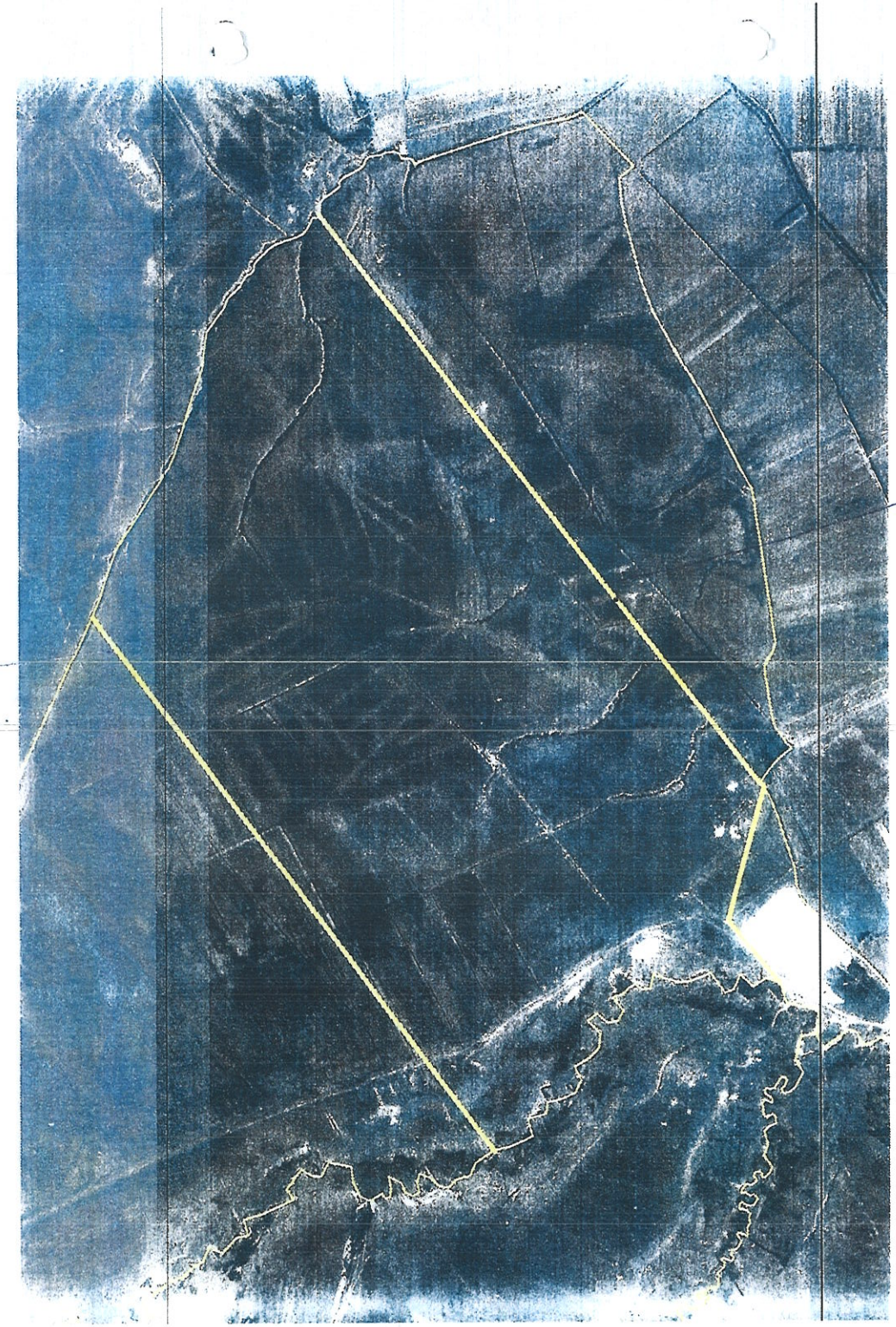


TOPOGRAF:

ing. Balint Alexandru

CERTIFICAT DE ATESTARE Seria RO-[illegible] Nr. 0182/2015 BALINT ALEXANDRU




L1 - 1180m
Latime aprox. 724 m.
L2
1094 m.

10866840

Carte Funciară Nr. 50511 Comuna/Oraș/Municipiu: Sacalaseni

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	62033
Ziua	08
Luna	12
Anul	2016

ANCPI

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sacalaseni, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50511	874.987	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17489 / 22/05/2012		
Act Administrativ nr. Ordinul nr.1300, din 02/09/2010 emis de Prefectura Judetului Maramures (Ordinul nr. 10109 din 30.11.1993 - Prefectura Judetului Maramures; Documentatie cadastrala vizata cu nr. 22570/08-07-2010 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Maramures);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept reconstituire in baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA SACALASENI**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50286/Sacalaseni, inscrisa prin incheierea nr. 30308 din 10/09/2010;	

C. Partea III. SARCINI .

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

2

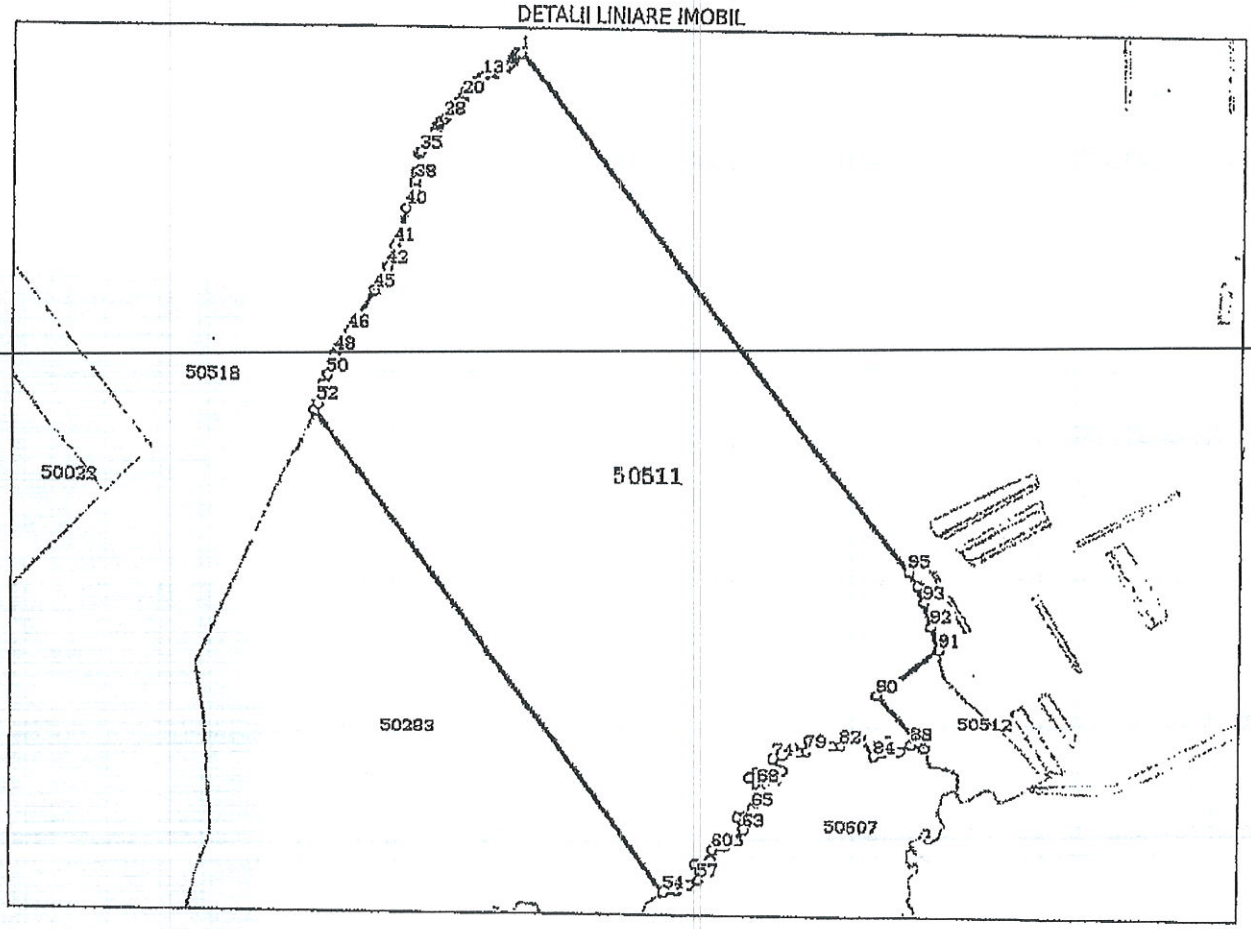
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa masurata (mp)*	Observaţii / Referinţe
50511	874.987	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	874.987	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	3.258
4	5	2.625
7	8	8.853
10	11	9.806
13	14	3.734
16	17	15.108
19	20	3.894
22	23	5.757

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	4.942
5	6	3.71
8	9	5.93
11	12	12.407
14	15	11.423
17	18	4.867
20	21	2.978
23	24	4.003

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	3.086
6	7	3.244
9	10	5.523
12	13	24.037
15	16	12.645
18	19	4.928
21	22	6.568
24	25	2.78

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
25	26	14.695
28	29	7.521
31	32	4.423
34	35	45.488
37	38	16.694
40	41	68.24
43	44	11.899
46	47	32.137
49	50	21.164
52	53	13.724
55	56	22.505
58	59	31.367
61	62	23.919
64	65	31.845
67	68	10.686
70	71	22.174
73	74	27.76
76	77	12.897
79	80	23.577
82	83	39.202
85	86	27.116
88	89	24.245
91	92	43.853
94	95	31.058
26	27	6.919
29	30	5.709
32	33	3.504
35	36	5.534
38	39	10.372
41	42	41.225
44	45	18.183
47	48	14.482
50	51	17.656
53	54	1096.786
56	57	21.347
59	60	18.575
62	63	23.276
65	66	19.429
68	69	19.229
71	72	16.788
74	75	19.321
77	78	13.075
80	81	44.261
83	84	40.353
86	87	28.785
89	90	132.698
92	93	45.434
95	96	1177.215
27	28	10.55
30	31	4.138
33	34	3.999
36	37	32.66
39	40	41.818
42	43	18.602
45	46	87.352
48	49	20.045
51	52	34.354
54	55	25.156
57	58	29.616
60	61	24.79
63	64	24.472
66	67	21.627
69	70	19.22
72	73	18.743
75	76	12.166
78	79	14.16
81	82	15.396
84	85	15.516
87	88	24.889
90	91	139.878
93	94	31.447
96	1	3.034

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.89928/08-12-2016 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluţionării,
30-12-2016
Data eliberrii,
__/__/____

Asistent Registrator,
Dumitras Simona Teodora

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

ANEXA nr. 4
la H.C.L.Săcălășeni nr. 94 din 17 octombrie 2017

Reprezentanții Consiliului Local Săcălășeni
în Comisia de licitaţie pentru atribuirea contractului

Concesionare teren

în suprafață de 15.000 mp., parte din imobilul în suprafață de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Livadă Nuci și Hală de producție",

1. **Ilie -Cristian CULCEAN**
2. **Ilie PIȚIȘ**
3. **Florin –Gheorghe –Mihai LENGHEL**

Rezervă:

1. **Codrin –Alexandru CONȚ**