

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. Țară Monica Diana

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate deplin

SUPRAFAȚA :

874.987,00 mp

VALOARE DE PIATĂ:

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 întreprinderi, 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, concesiunea 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 și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

- Inspecția în teren, realizată de evaluator în data de 08.09.2017, în prezența d-lui. ing. POP IOAN, reprezentant al proprietarei;
 - Extras de Carte Funciară; Plan de încadrare în zonă;
 - Informații de pe piața imobiliară:
 - apărute în presa scrisă și pe site-uri specializate de pe Internet;
 - de la agențiile imobiliare locale;
 - culese de la persoanele fizice și juridice implicate în tranzacții;
 - Surse bibliografice:
 - „Standarde Internaționale de Evaluare” – ANEVAR 2017
 - „Ghiduri metodologice de evaluare” – ANEVAR 2015
 - „Evaluarea proprietății imobiliare” - ANEVAR - IROVAL Ed. 2012
-

1.8. Ipoteze și 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 proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- ⇒ nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile și proprietatea poate fi vândută sau concesionată, dacă nu se specifică altfel;
- ⇒ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății imobiliare;
- ⇒ se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitățile au fost identificate, descrise și luate în considerare în raport;
- ⇒ se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrativ locale sau republicane sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- ⇒ se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;

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

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe /sau în proprietăți. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. 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 făcut conform datelor puse la dispoziție de către reprezentanți ai proprietarei, evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru exactitatea acestor date;

⇒ evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate față de nici o persoană fizică sau juridică în afara beneficiarei;

1.9. Restricții de utilizare, difuzare și 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 consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

- ◆ previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

- ◆ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului;

- ◆ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;

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. Declaraarea 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 proprietății imobiliare(IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Prin prezenta se certifică următoarele :

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- ✓ Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu sunt părținitoare față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ Nu sunt acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiara raportului de evaluare.
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- ✓ În prezent sunt membru titular ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- ✓ Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

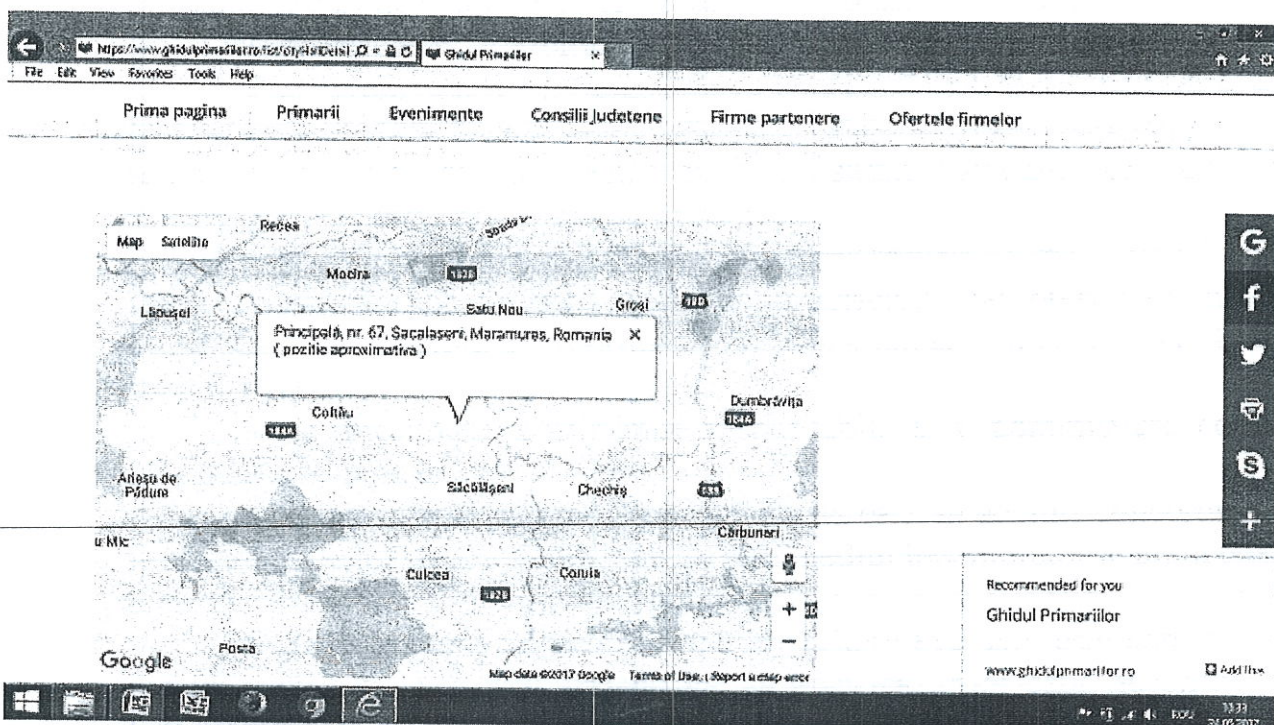
2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Descrierea juridică

Proprietatea 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 geografică:

Comuna Săcălășeni este situată în vestul județului Maramureș, la 15 km distanță de municipiul Baia Mare.

Localități aflate în administrație și date geografice :

Localități aflate în administrație: Coruia, Culcea, Săcălășeni

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: creșterea animalelor, cultura plantelor, obiceiuri tradiționale

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

Facilitati oferite investitorilor:

Acces la rețeaua de apă potabilă, la rețeaua 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 Săcălășeni

Râul Lăpuș

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 și Coltău, 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 construcții, necultivat și 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 PIETEI 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 poate 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, și probabilă a proprietății 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 piață, 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 piață a proprietății imobiliare, care face obiectul evaluării, se va face prin:

-Abordarea prin piață

Metoda comparației directe presupune abordarea, prin verificarea în teren, a datelor pentru tranzacție a cel puțin trei proprietăți pentru care se cunosc caracteristicile și localizarea și orientarea. Evaluatorul va efectua corecții, pozitive sau negative, proprietăților comparabile, în funcție de diferențele dintre proprietatea evaluată și proprietățile comparabile.

Comparabilele alese, sunt proprietăți de același tip cu proprietatea evaluată, tranzacționate/oferte spre tranzacționare, la data evaluării, situate în aceeași zonă sau în zone similare cu zona în care se află proprietatea evaluată.

Proprietățile comparabile, sunt prezentate în Anexa nr.1, fiind selectate de către evaluator, din tranzacții ale agențiilor de intermediere imobiliară, precum și persoane fizice sau juridice, implicate în tranzacții, informații 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