

ANEXA nr. 3
la H.C.L. Săcălășeni
nr. 95 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

SUPRAFATA :

874.987,00 mp

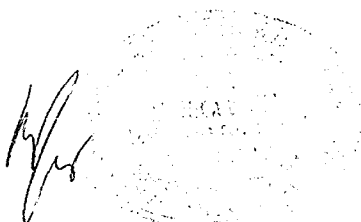
VALOARE DE PIATĂ:

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 proprietății, 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. 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 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 părtinitoare 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 stimul 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.

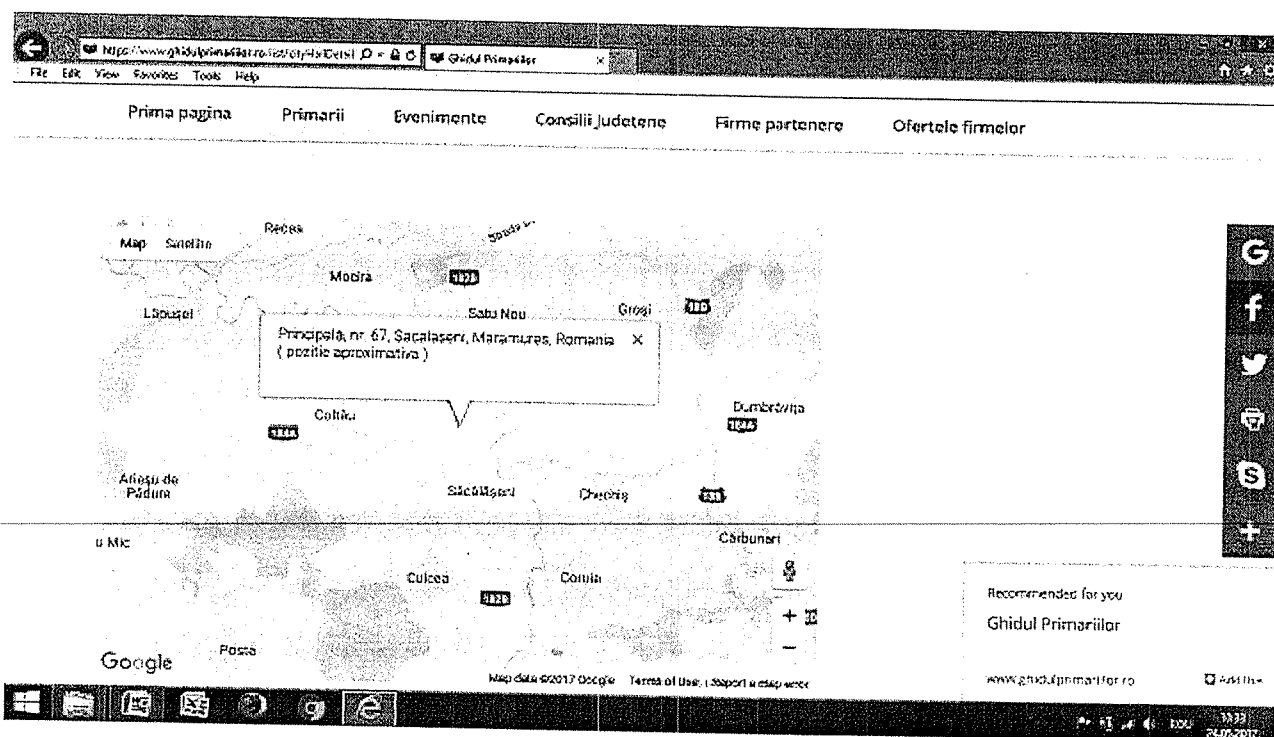
2.PREZENTAREA DATELOR

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 neînprejmuit”, 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 comună

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 fâneată 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 agenților 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

<i>1€=4,5984 lei</i>				
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
Preț 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
Preț 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
Preț ajustat (€/mp)		0,30	0,31	0,40
Ajustare totală netă (€/mp)		0,10	0,59	1,10
Ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		40,00	65,00	73,00
Ajustare totală brută (€/mp)		0,24	0,59	1,10
Ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		40,00	65,00	73,00

Corecțiile aplicate proprietăților comparabile au următoarele justificări:

- 1) Dreptul de proprietate transmis este deplin pentru toate comparabilele, proprietățile sunt libere la vânzare, astfel ajustarea va fi nulă pentru toate cele trei comparabile.
- 2) Condițiile de finanțare sunt fără condiții de plată în rate sau credite cu dobânzi avantajoase, rezultă ajustare nulă pentru toate comparabilele alese.
- 3) Condițiile de vânzare sunt la piață, ceea ce înseamnă ajustare nulă pentru toate comparabilele.
- 4) Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustări, deoarece analizând piața imobiliară se constată că în ultimele șase luni, pentru terenuri de tip agricol intravilan, valorile de vânzare au rămas constante.
- 5) Localizare: au fost aplicate ajustări negative comparabilelor 2 și 3, deoarece sunt amplasate în zone superioare proprietății subiect;
- 6) Utilități: proprietatea comparabilă 3 a fost ajustată negativ deoarece dispune de utilități, iar proprietatea subiect nu;
- 7) Suprafața: au fost aplicate ajustări negative pentru toate comparabilele, justificate de faptul că prețurile de vânzare scad cu creșterea suprafeței de teren.
- 8) Drum acces: a fost ajustată negativ comparabila 1, deoarece accesul este inferior, față 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 și caracteristici, este cel mai apropiat de comparabila 1, această comparabilă având cea mai mică ajustare totală brută.

Valoarea de piață a terenului este:

$$874.987,00 \text{ mp} * 0,30 \text{ €/mp} = 262.496,10 \text{ €}$$

$$262.496,00 \text{ €} * 4,5984 \text{ lei/€} = 1.207.061,61 \text{ lei}$$

Rotunjit: 1.207.062,00 lei, echiv. 262.496,00 €

Această valoare nu include TVA

Valoarea minimă de concesiune a terenului este:

$$1.207.062,00 \text{ lei} / 25 \text{ ani} = 48.282,48 \text{ lei/ an}$$

$$48.282,00 \text{ lei/ an} / 874.987,00 \text{ mp} = 0,055 \text{ lei/mp/an}$$

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

Această valoare nu include TVA

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piață

Având în vedere tipul proprietății evaluate, amplasamentul acesteia, posibilitățile de utilizare, cererea și oferta de astfel de proprietăți, evaluatorul concluzionează următoarele:

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

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

Observatii:

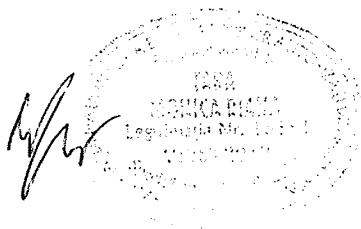
- 1) *Valoarea minimă de concesiune a fost estimată utilizând prevederile Legii nr.50 din 1991, art.17, potrivit căreia, în cazul concesiunii valoarea de piață a proprietății imobiliare trebuie recuperată în 25 de ani de la concesiune. Valoarea minimă de concesiune nu include costurile aferente lucrărilor de infrastructură și nici alte cheltuieli și investiții necesare utilizării proprietății imobiliare evaluate.*
- 2) *Valoarea minimă de concesiune a fost estimată de evaluator la solicitarea reprezentanților beneficiarei.*
- 3) *Valorile estimate NU conțin TVA.*

Evaluatorul consideră că a respectat condițiile de prudențialitate, făcându-se precizarea că valoarea estimată, în raportul de evaluare, este valoare de piață. Un marketing adecvat necesită însă și o perioadă de timp corespunzătoare pentru efectuarea publicității de vânzare a imobilului.

ÎNTOCMIT:

ing. Țară Monica Diana

Septembrie, 2017



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MONICA DIANA' and 'Legitimă Nr. 12345'.

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 €

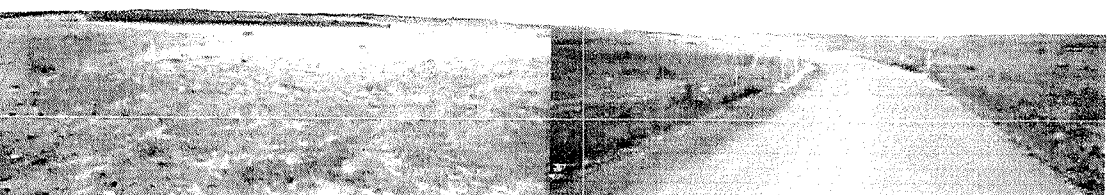
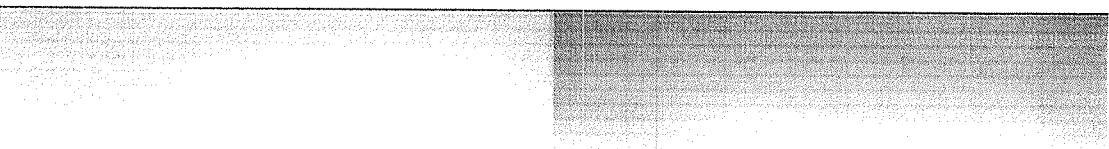
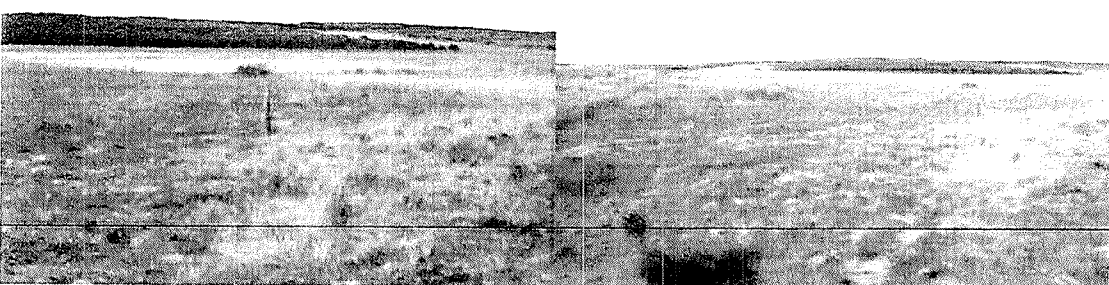
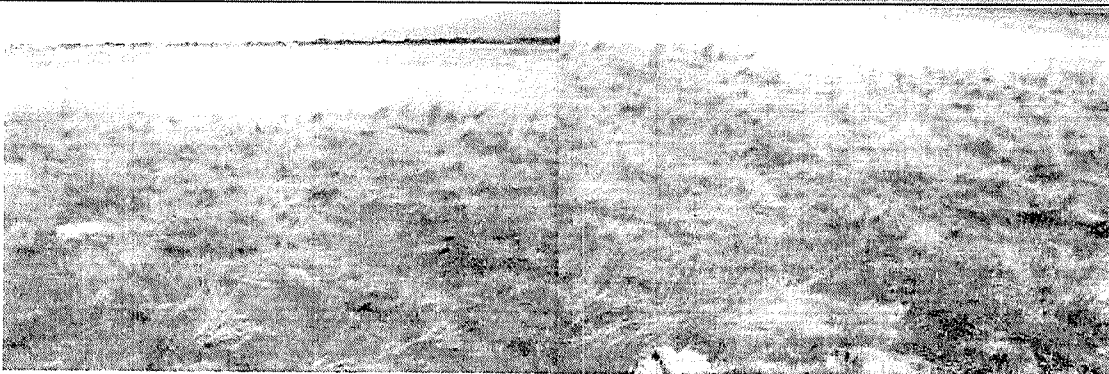
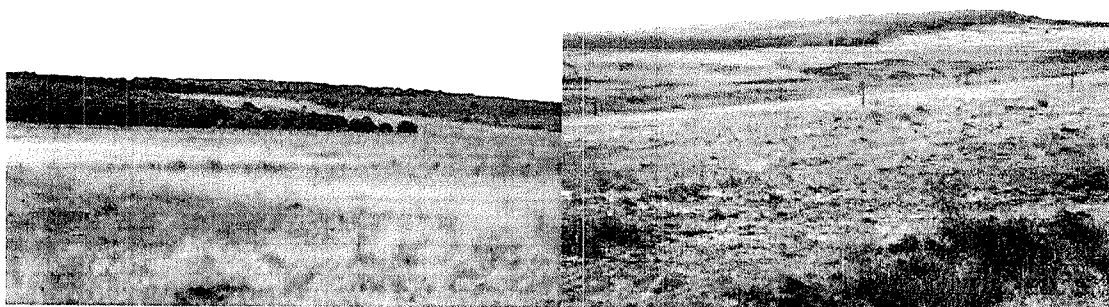
05 Mai 2017

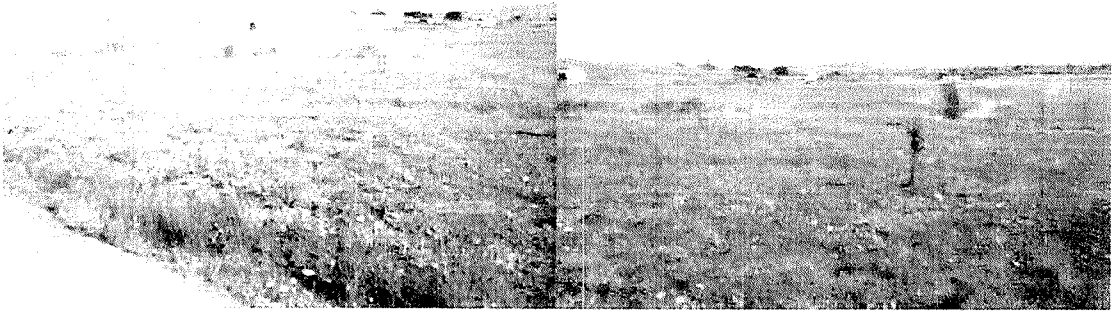
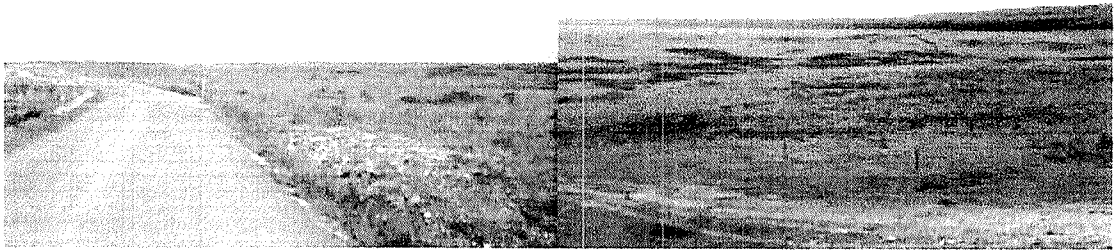
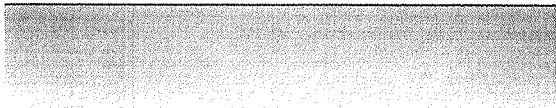
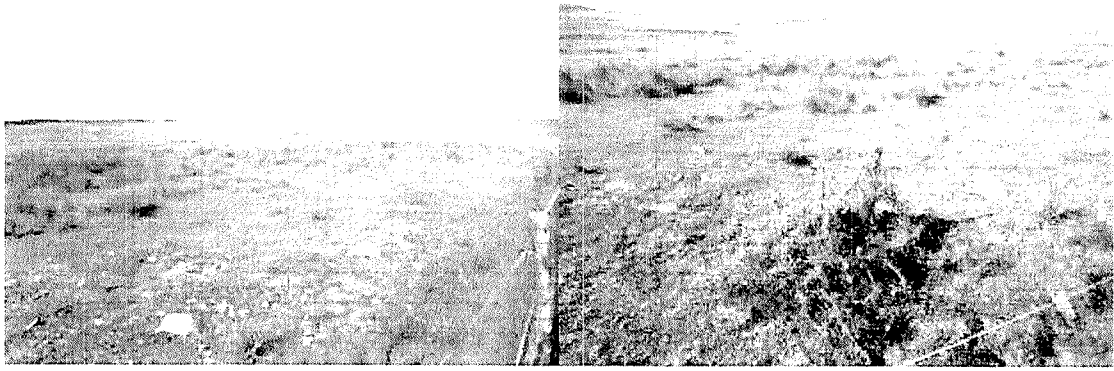


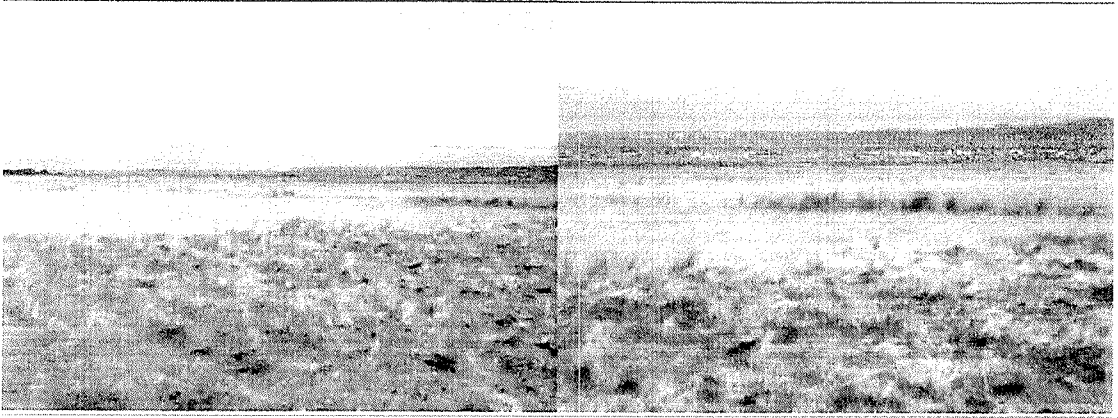
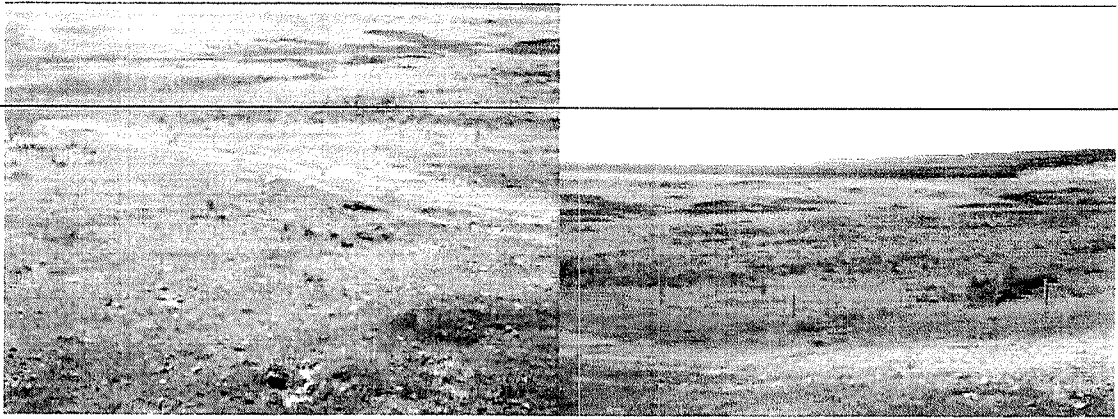
-
- **Pret Vanzare:175 €**
- **Suprafata Teren 50000 m²**
- **Telefon: 0757789956**

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 proprietate 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*







PLAN DE INCADRARE IN ZONA

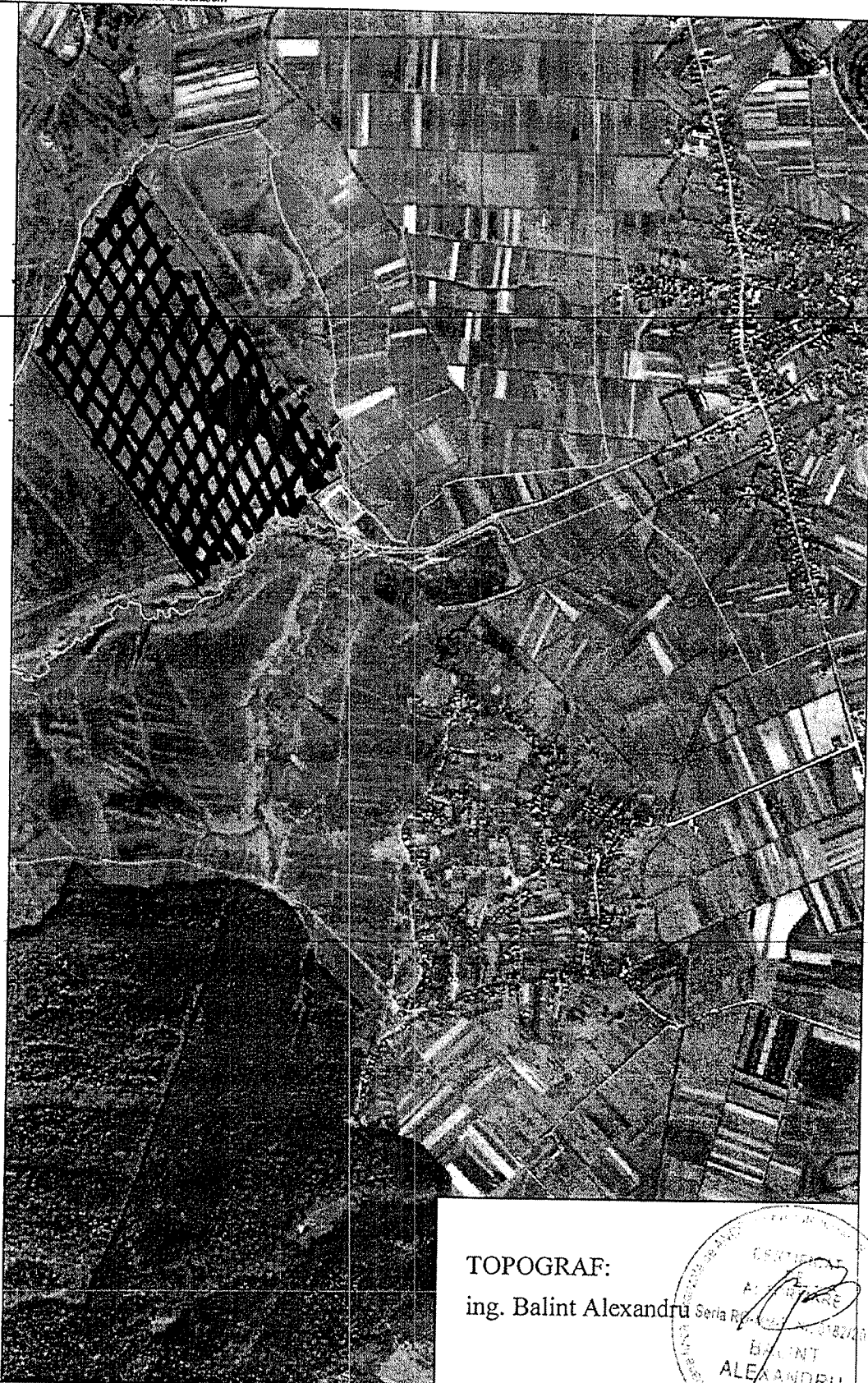
SCARA 1:20000

ORTOFOTOMOZAIC



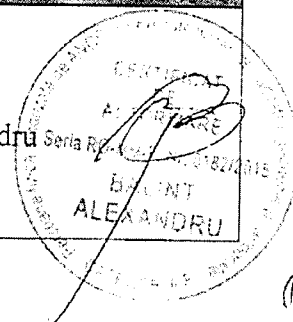
Legenda:

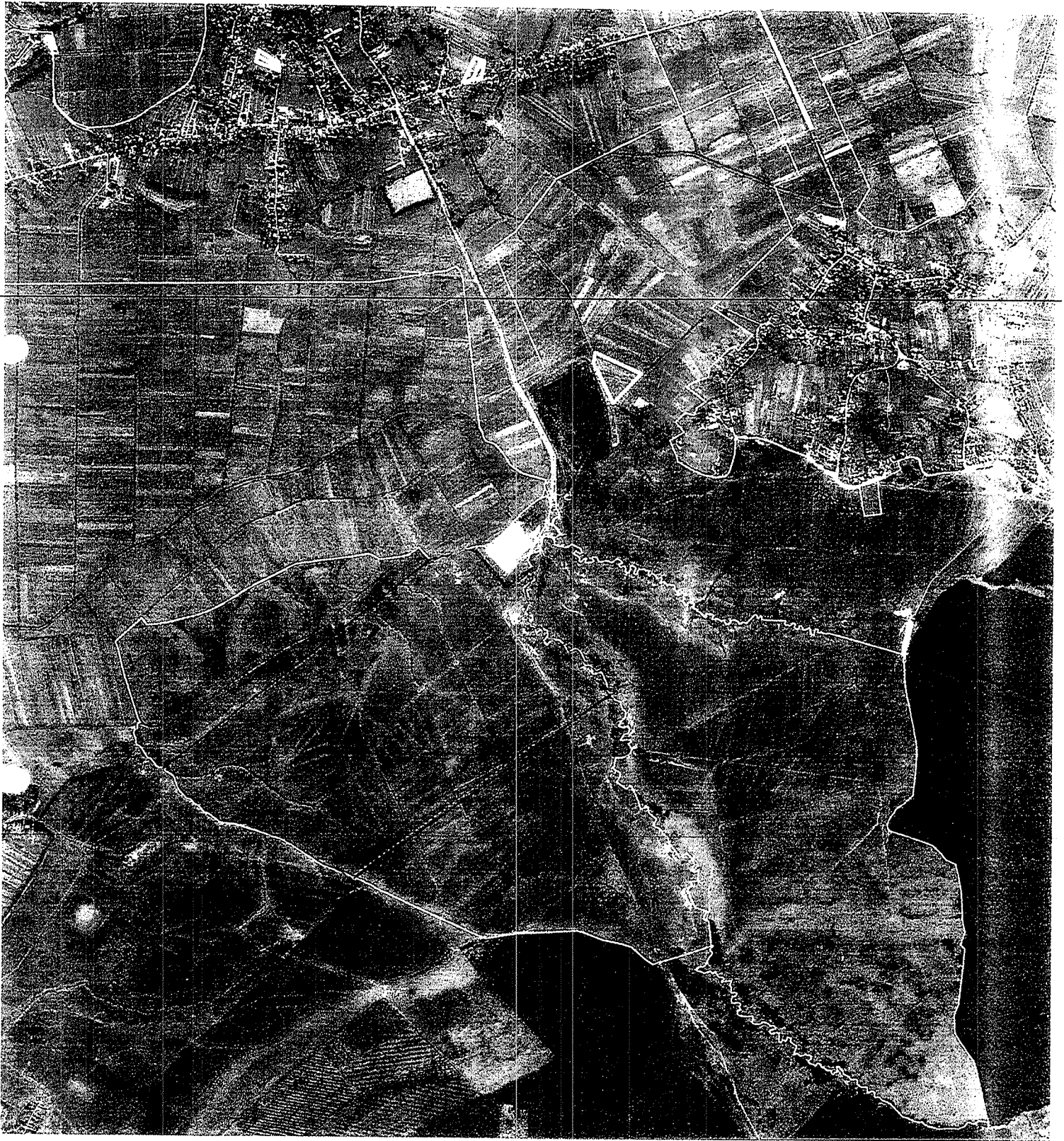
- limita imobil cadastral identificat cu nr. 50511, proprietatea Comunei Sacalasesni
- limita intravilanului localitatii Sacalasesni



TOPOGRAF:

ing. Balint Alexandru

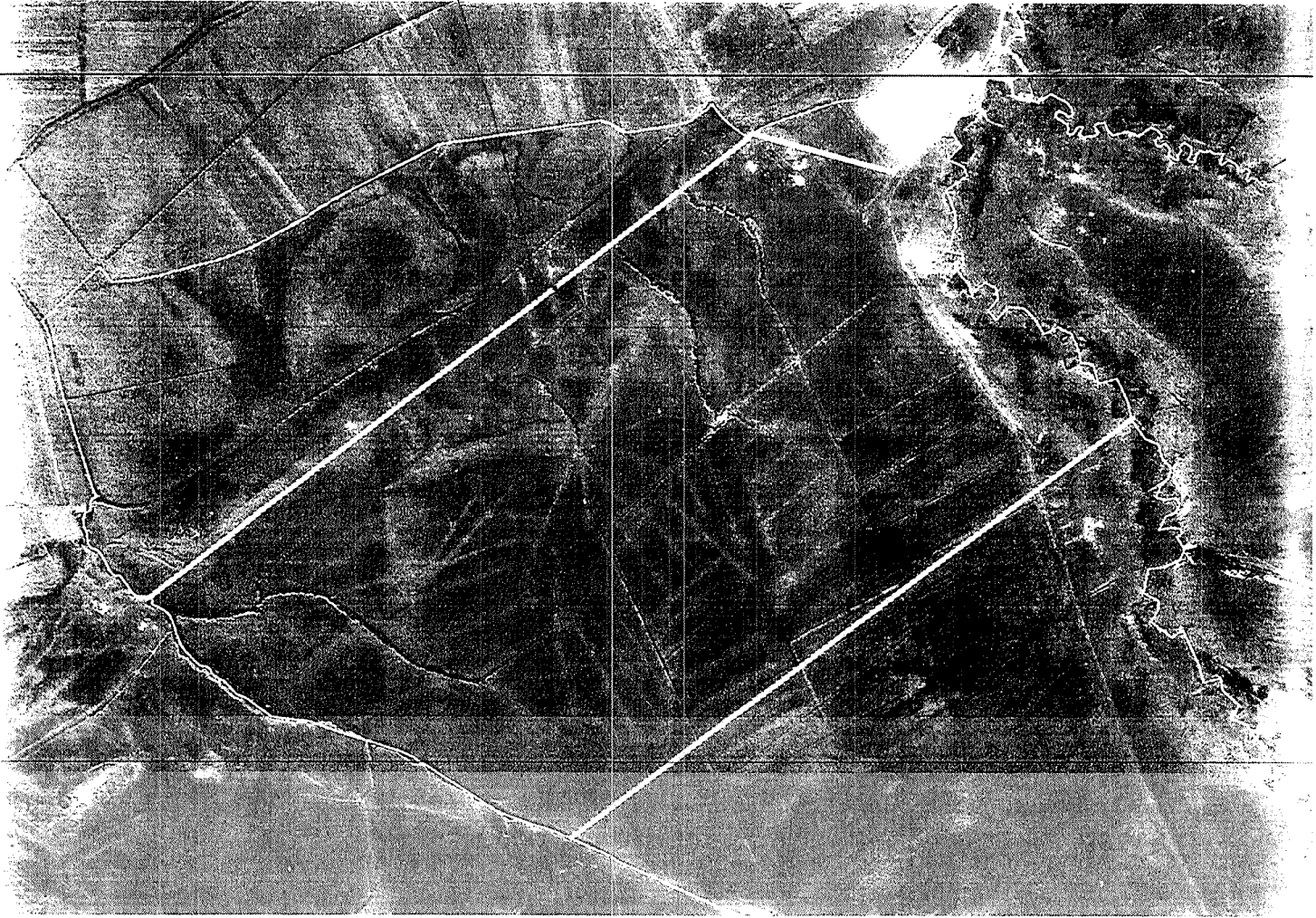




77

AH

L2
109km.



L1-180m

Latitude approx: 724m



10866840

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**ANCP
ANUL NAȚIONAL AL
REGISTRARII IMOBILIAREOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

Nr.	62033
Ziua	08
Luna	12
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sacalasenii, 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	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire in baza Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA SACALASENI	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50286/Sacalasenii, inscrisa prin incheierea nr. 30308 din 10/09/2010;	

C. Partea III. SARCINI

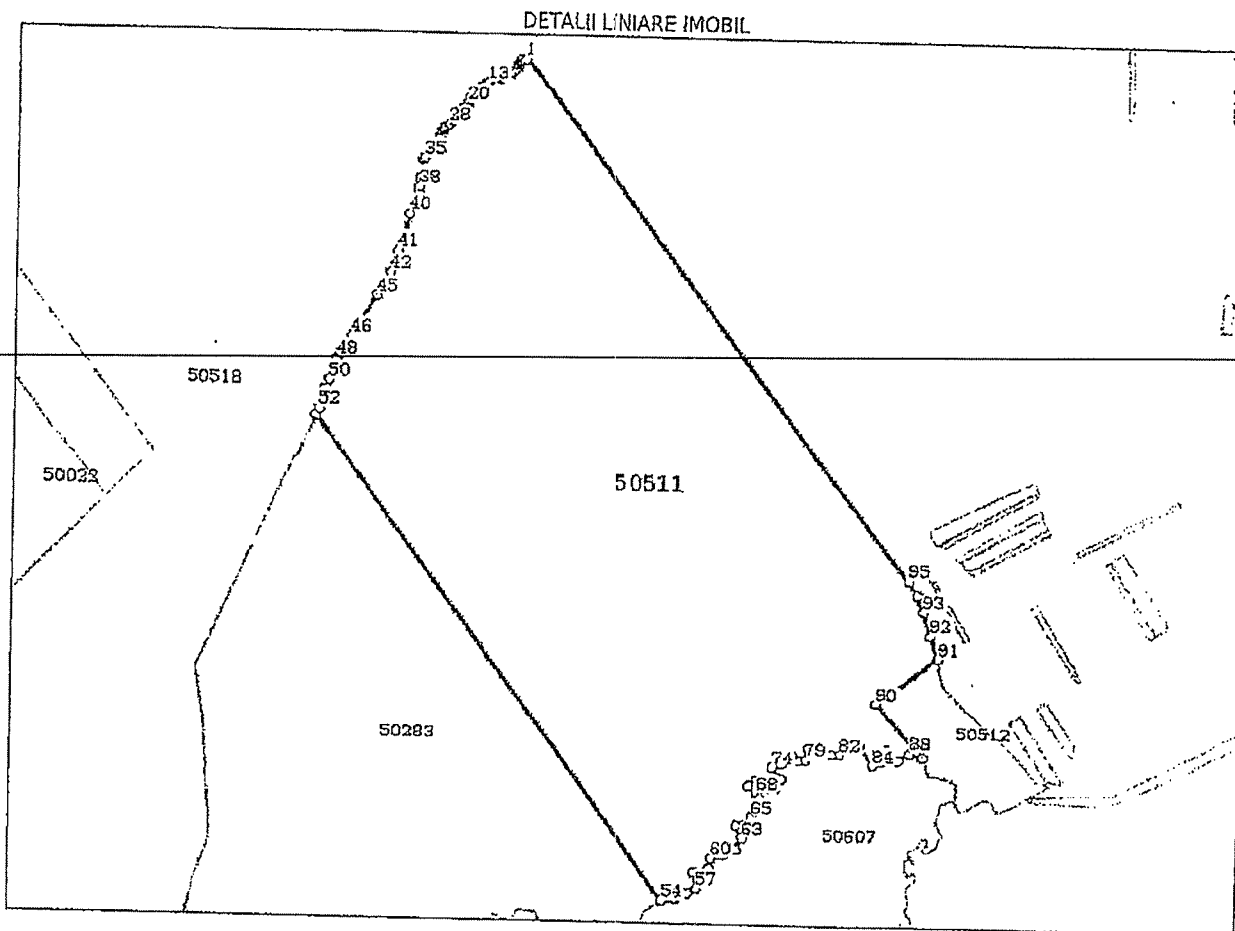
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
50511	874.987	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	874.987	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.258	2	3	4.942	3	4	3.086
4	5	2.625	5	6	3.71	6	7	3.244
7	8	8.853	8	9	5.93	9	10	5.523
10	11	9.806	11	12	12.407	12	13	24.037
13	14	3.734	14	15	11.423	15	16	12.645
16	17	15.108	17	18	4.867	18	19	4.928
19	20	3.894	20	21	2.978	21	22	6.568
22	23	5.757	23	24	4.003	24	25	2.78

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	14.695	26	27	6.919	27	28	10.55
28	29	7.521	29	30	5.709	30	31	4.138
31	32	4.423	32	33	3.504	33	34	3.999
34	35	45.488	35	36	5.534	36	37	32.66
37	38	16.694	38	39	10.372	39	40	41.818
40	41	68.24	41	42	41.225	42	43	18.602
43	44	11.899	44	45	18.183	45	46	87.352
46	47	32.137	47	48	14.482	48	49	20.045
49	50	21.164	50	51	17.656	51	52	34.354
52	53	13.724	53	54	1096.786	54	55	25.156
55	56	22.505	56	57	21.347	57	58	29.616
58	59	31.367	59	60	18.575	60	61	24.79
61	62	23.919	62	63	23.276	63	64	24.472
64	65	31.845	65	66	19.429	66	67	21.627
67	68	10.686	68	69	19.229	69	70	19.22
70	71	22.174	71	72	16.788	72	73	18.743
73	74	27.16	74	75	19.321	75	76	12.166
76	77	12.897	77	78	13.075	78	79	14.16
79	80	23.577	80	81	44.261	81	82	15.396
82	83	39.202	83	84	40.353	84	85	15.516
85	86	27.116	86	87	28.785	87	88	24.889
88	89	24.245	89	90	132.698	90	91	139.878
91	92	43.853	92	93	45.434	93	94	31.447
94	95	31.058	95	96	1177.215	96	1	3.034

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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 60 RON, -Chitanța internă nr.89928/08-12-2016 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
30-12-2016

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
Dumitras Simona Teodora

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**Reprezentanții Consiliului Local Săcălășeni
în Comisia de licitație pentru atribuirea contractului**

Concesionare teren

în suprafață de 54.911 mp., parte din imobilul în suprafață de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, în vederea realizării investiției: „Plantație de Zmeur, Păr și Cireș”,

1. Ilie -Cristian CULCEAN

2. Ilie PIȚIȘ

3. Florin –Gheorghe –Mihai LENGHEL

Rezervă:

1. Codrin –Alexandru CONȚ