

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA SĂCĂLĂȘENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 52
din 30 iulie 2018

privind aprobarea documentației "Studiu de Oportunitate" privind necesitatea concesionării imobilului în suprafață de 100.000 mp., identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”, însușirea raportului tehnico-economic de evaluare a terenului, aprobarea concesiunii acestui imobil, aprobarea proiectului "Documentație de atribuire-Caiet de sarcini" privind această concesiune și a reprezentanților Consiliului Local Săcălășeni în comisia de evaluare a ofertelor

Consiliul local al comunei Săcălășeni întrunit în ședință ordinară publică în data de
30 iulie 2018

Având în vedere:

- a) proiectul de hotarare inițiat de primarul Comunei Sacalaseseni, calitate acordată de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) raportul șefului Biroului Financiar, contabilitate și execuție bugetară al Comunei Săcălășeni, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 4269 din 18.07.2018;
- c) referatul de aprobare al primarului comunei Săcălășeni înregistrat cu nr. 4270 din 18.07.2018;
- d) documentația de evaluare a imobilului „Teren intravilan” situat în localitatea Săcălășeni, județul Maramureș, înscris în CF nr. 52010 Săcălășeni, nr. cadastral 52010, în suprafață de 100.000 mp, întocmită de P.F.A. ȚARĂ MONICA, cu sediul în Baia Mare, B-dul Republicii, nr. 22/88, jud.Maramures, reprezentata prin evaluator ing. Monica ȚARĂ, înregistrată la Comuna Săcălășeni cu nr. 4258 din 18.07.2018;
- e) Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălășeni nr. 29 din 19 aprilie 2018, privind însușirea propunerii de concesionare înaintată de S.C. A&M Greenpact SRL, în vederea realizării investiției „Înființarea unei ferme de afini”
- f) HCL Săcălășeni nr. 42 din 20.04.2017, privind modificarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni în vederea realizării unor investiții economice și de dezvoltare a localității;

În baza prevederilor:

- a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 4, 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) articolul 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- d) art. 20, 21 și 28 din Legea cadru a descentralizării nr. 195/2006;
- e) art. 13 al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările ulterioare;
- f) Ordonanței de Urgență nr. 54 din 28 iunie 2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- g) Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Cu avizul favorabil al comisiei de specialitate pentru administrarea domeniului public și privat al Comunei (comisia III) și al secretarului comunei;

În baza art. 36. alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (5), litera b) și art. 123 din Legea administrației publice locale, nr.215/2001 – republicată, cumodificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 39 alin.1 , art. 45, alin. (1) și (3) și art. 115, alin. (1) lit.”b” , alin. (3), (5), (6), (7) din Legea administrației publice locale, nr.215/2001 – republicată, cumodificările și completările ulterioare;

Adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă documentația ”Studiu de Oportunitate” privind necesitatea concesionării imobilului în suprafață de 100.000 mp., identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”, conform anexei nr. 1, care face parte din prezenta hotărîre.

Art. 2. Se aprobă concesionarea imobilului „Teren în suprafață de 100.000 mp.”, identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”.

Art. 3. Se însușește și se aprobă documentația de evaluare a imobilului „Teren intravilan” situat în localitatea Săcălășeni, județul Maramureș, înscris în Cartea Funciară nr. 52010 Săcălășeni, nr. cadastral 52010, în suprafață de 100.000 mp, întocmită de P.F.A. ȚARĂ MONICA, cu sediul in Baia Mare, B-dul Republicii, nr. 22/88, jud.Maramures, reprezentata prin evaluator ing. Monica ȚARĂ prevăzută în anexa nr. 2, care face parte din prezenta hotărîre, ca document justificativ pentru stabilirea valorii minime de concesionare a imobilului în suprafață de 100.000 mp., identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”.

Art. 4. Se aprobă proiectul ”Documentație de atribuire - Caiet de Sarcini” privind ”Concesionare imobil „Teren în suprafață de 100.000 mp.”, identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”, conform anexei nr. 3, care face parte din prezenta hotărîre.

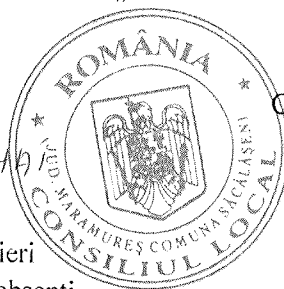
Art. 5. Se desemnează reprezentanții Consiliului Local Săcălășeni în comisia de evaluare a ofertelor, conform anexei nr. 4, care face parte din prezenta hotărîre

Art. 6 . Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, încheierea și semnarea contractului de concesiune după finalizarea procedurii de evaluare a ofertelor, se încredințează domnul Emilian-Gheorghe POP, primarul Comunei Săcălășeni.

Art. 7. Prezenta hotarare se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.sacalasseni.ro, se afișează la sediul comunei Săcălășeni în spațiul accesibil publicului și se comunică la: Instituția Prefectului -Județul Maramureș, Primarul Comunei Săcălășeni, administratorul public al comunei Săcălășeni, secretarul Comunei Săcălășeni, șeful Biroului Financiar, contabilitate și execuție bugetară al Comunei Săcălășeni, compartimentul „Juridic” al comunei Săcălășeni, membrii comisiei de licitație.

Președinte de ședință

LEAGHEL FLORIN GHEORGHE MIHA



Contrasemnează secretar comună
Marius-Flavius BĂBAN



(Handwritten signature)

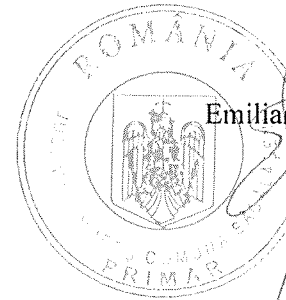
Nr.
Cons.
11

Consilieri
Prezenți absenți
10 1

Voturi
pentru împotrivă*
10

*- abțineriile sunt contabilizate la voturile ”împotrivă”

<p>ROMÂNIA JUDEȚUL MARAMUREȘ COMUNA SĂCĂLĂȘENI localitatea Săcălășeni nr. 67, cod poștal 437280, Tel 0262 289333 Fax: 0362 780129, C.I.F. 3627390 e-mail: primaria_sacalasseni@yahoo.com; www.sacalasseni.ro</p>	  <p>CERTIFICATE NO. 28539</p>
--	--



APROB
PRIMAR

Emilian-Cheorghe POP

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesionarea imobilului „Teren în suprafață de 100.000 mp.”, identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generala
2. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat
3. Motivația economică, financiară, socială și de mediu
4. Investiția propusă
5. Nivelul minim al redevenței
6. Acordarea concesionării
7. Durata concesionării
8. Durata previzibila pentru realizarea investițiilor in cadrul concesionării
9. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere

1. PREZENTARE GENERALĂ

Având în vedere interesul arătat pentru concesionarea în zona comunei Săcălășeni a unor terenuri pe care Comuna Săcălășeni le deține, precum și obligația autorităților locale de administrare eficientă a bunurilor domeniului public și privat ale acestora și obligația gestionării fondurilor bugetare, propunem concesionarea, prin licitație publică, a terenului cu suprafața de 100.000 mp., identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, în vederea realizării investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”

2. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Comuna Săcălășeni deține în acest moment un teren cuprins în domeniul public al Comunei Săcălășeni la poziția 10 a Anexeii nr. 1 la HCL Săcălășeni nr. 91 din 25 septembrie 2017, având următoarele date de identificare:

10	b.6. Pășune comunală(sat Săcălășeni)	Suprafață: 874.987 mp, înscris în CF 50511 Săcălășeni, număr cadastral atribuit 50511; locația: Comuna Săcălășeni
----	---------------------------------------	---

Din acest imobil a fost identificată și dezmembrată o suprafață de 100.000 mp. în vederea concesionării, pentru realizarea investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”

3. MOTIVATIA ECONOMICĂ, FINANCIARĂ, SOCIALĂ ȘI DE MEDIU

Propunerea de concesionare înaintată de S.C. A&M Greenpact SRL, cu sediul în Municipiul Baia Mare, strada Berdu, nr. 6, județul Maramureș, care a stat la baza inițierii procedurii de concesionare a terenului în suprafață de 100.000 mp., identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, prevede:

➤ *Fundamentarea economică:*

La nivel macroeconomic în România se manifestă o tendință generalizată de creștere a cantității de fructe consumate, însă în același timp și o scădere a ponderii producătorilor români pe piața fructelor. Această situație nu este paradoxală întrucât integrarea în Uniunea Europeană a deschis piața națională pentru producătorii de fructe din Polonia, Italia, Grecia, Spania, Portugalia și Turcia, în vreme ce producătorii români nu au reușit să transforme imensul potențial pomicol din România într-o poveste de succes.

Calitatea fructelor românești este sub nivelul standard al celor europene, iar logistica fructelor care ar putea să le dea fermierilor români o șansă de dezvoltare este aproape inexistentă.

De aici rezultă că oportunitatea înființării unei plantații pomicole model care să respecte întreaga tehnologie de cultură modernă pentru afin, care să introducă în practică inovații tehnologice din domeniul geneticii plantelor, a dotărilor, a automatizărilor proceselor, a monitorizării stării de sănătate este una reală și oportună. În plus, condițiile specifice micromediului din zona Săcălășeni poate fi valorificat cu succes printr-o investiție centrată pe eficiență.

Înființarea unei ferme moderne de producție a afinilor este justificată de oportunitatea consumului în creștere la nivel european. Dimensiunea economică a unei asemenea investiții și co-finanțarea europeană permit implementarea unor tehnologii de cultură modernă și dotarea fermei cu mijloace tehnice performante. Astfel la finalul implementării investiției ferma va putea concura de la egal la egal cu orice altă fermă modernă din Europa atât la nivelul calității ridicate a fructelor, cât și la nivelul eficienței producției.

În plus, faptul ca în zona exista si alte investiții similare poate constitui un avantaj in măsură in care vor exista premisele si oportunitatea unei colaborări cu ceilalți investitori din zona.

➤ *Fundamentarea financiară:*

Dimensiunea investiției:

<i>Obiectiv</i>	<i>Valoarea estimata a investiției</i>	<i>Durata de implementare</i>
<i>Ferma de afini</i>	255.000 euro	21 luni

Pentru finanțarea investiției se va apela la sprijinul fondurilor europene nerambursabile disponibile prin PNDR măsură 4.1a.

Dimensiunea bugetului de venituri si cheltuieli

		<i>Obiectiv: ferma de afini</i>					
		<i>An 1</i>	<i>An 2</i>	<i>An 3</i>	<i>An 4</i>	<i>An 5</i>	
<i>I</i>	<i>Venituri totale (lei)</i>	328086	457307	861570	1526958	2209623	
<i>II</i>	<i>Cheltuieli totale (lei)</i>	187750	258684	421881	723979	1304141	
<i>III</i>	<i>Profit brut (lei)</i>	140336	198623	439689	802979	905482	
	<i>Profit net (lei)</i>	138933	196637	435292	794949	896427	

➤ *Fundamentarea sociala*

A. *Locuri de munca*

La nivelul comunei Sacalaseeni exista un număr foarte mic de activitati economice capabile sa ofere cetățenilor locuri de munca si o sansa pentru un trai mai bun aproape de casa.

Prin realizarea investiției proiectate, efectul social va fi maxim avand in vedere ca bugetul de salarii cumulat in primii 7 ani de prognoza este de peste 400.000 euro.

Prin mecanizarea activitatii se asigura locuri de munca permanente jnalt calificate in domeniul întreținerii plantelor - oamenii fac mai puțin munca manuala si mai mult deservec utilaje specializate. In plus se asigura condiții de munca superioare - confort sporit la locul de munca, siguranța financiara si condiții ridicate de protecție a sanatatii si integrității personale.

Personal angajat permanent:

- *ingineri tehnologie pomicola: 1 persoana;*
- *personal tehnic, operatori utilaje si întreținere: 1 persoana;*

TOTAL: 2 persoane

Personal angajat temporar:

- *recoltare: 30 persoane;*
- *manipulanti fructe: 5 persoane;*
- *responsabil calitate: 1 persoana;*

TOTAL: 36 persoane

Deși încă nu există modele de succes cu ferme de afini dezvoltate pe raza comunei Sacalaseeni, apreciem că prin combinarea favorabilității naturale a amplasamentului propus cu o tehnologie modernă de cultură investiția propusă are șanse reale de succes.

Proximitatea locației față de infrastructura rutieră județeană și față de orașul Baia Mare creează premisele dezvoltării unei activități profitabile și durabile.

Nu în ultimul rând existența investiției va crea oportunități noi și pentru alte activități de servicii care se pot dezvolta în zona cum ar fi transport de fructe, transport de persoane, servicii auxiliare specializate pentru agricultura/pomicultura. Multe astfel de activități conexe își vor găsi o piață de valorificare a serviciilor lor, antrenând astfel un efect pozitiv în lanț la nivelul economiei locale.

Impozitele și taxele ce vor fi generate din activitatea desfășurată se vor constitui într-o sursă financiară consistentă la bugetul local, care va permite promovarea unor proiecte de dezvoltare locală a infrastructurii publice, atât de necesare pentru comunitate.

B. Model pentru dezvoltarea fermelor locale

Ferma de afini reprezintă un model de bună practică ce poate fi urmat la o scară mai mică la nivelul întregii comune și în zona.

Raportat la cele prezentate, considerăm oportună necesitatea concesiunii terenului în suprafață de 100.000 mp., identificat prin numărul cadastral 52010, Cartea Funciară 52010 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, satul Săcălășeni, zona „Europa”, în vederea realizării investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”.

➤ *Fundamentare din punct de vedere al Protecției Mediului*

- *Oportunitate climatică locală favorabilă culturii afinului*

Microclimatul specific depresiei Baia Mare asigură condiții speciale de dezvoltare pentru arbuștii fructiferi, favorizând și afinul să producă fructe mai bune și într-un interval de timp mai avantajos.

Zona Sacalaseeni este în general ferită de fenomenele meteo extreme, ceea ce creează premisele unui succes cu o viitoare fermă de afini.

- *Tehnologia modernă protejează resursele naturale și mediul înconjurător*

Utilizarea unor sisteme moderne de automatizare a irigației permite limitarea consumului de apă. Eficiența sistemului de irigare este de peste 97% în condițiile în care se utilizează irigare prin picurare, metoda prin care este semnificativ redusă pierderea apei prin evaporare înainte să ajungă la rădăcina plantei.

Utilizarea unui plan integrat de management fito-sanitar permite reducerea utilizării produselor fito-sanitare de origine chimică, cu efecte benefice asupra mediului. În plus, prin introducerea în agricultura ecologică a unor parcele din fermă vor fi cu atât mai reduse influențele asupra mediului.

4. INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Concesiunea terenului se face în scopul realizării investiției: „Fermă de afini Săcălășeni”, investiția urmând să fie cultivarea arbuștilor fructiferi, domeniul de interes pentru propunerea de concesiune a terenului este înființarea unei plantații de afine.

Investiția cuprinde realizarea următoarelor imobile¹: Ferma de producție afine, proiectată să ocupe 10 ha.

Ferma cuprinde:

- ❖ parcele de producție (~7,90 ha)²;
- ❖ drumuri de ferma (~1,3 ha);
- ❖ spații tehnice pentru utilaje, depozit ambalaje, birouri personal tehnic, filtru sanitar, sala de mese, parcare(~0,8 ha);

¹ date estimate minime

² În suprafața alocată parcelor de producție se include și spațiul necesar amenajării unui bazin tampon de apă care urmează să fie proiectat în funcție de necesarul de apă al viitoarei ferme și de configurația terenului. Acesta urmează să fie proiectat într-o etapă ulterioară.

Valoarea estimată a investiției: minim 1.189.600,5 lei (255.000 euro calculat la cursul din data de 21 martie 2018 de 4.6651 lei/1 euro)

5. NIVELUL MINIM AL CONCESIUNII

Prețul minim al concesiunii este de 0,067 lei/mp teren/an, calculat la cursul de 4.6550 lei/euro, din data de 16.07.2018, data raportului de evaluare.

Plata anuală a concesiunii se va face în lei, în termen de 30 de zile de la data primirii facturii aferente emise de către concedent. Factura se va emite în primele trei luni ale anului respectiv de contract. În cazul unor modificări legislative sau aderarea la moneda Euro, plata se va realiza în această monedă, conversia fiind făcută la cursul mediu al ultimului an calendaristic întreg.

Redevența se va indexa anual cu indicele preturilor de consum total comunicat de Institutul National de Statistica.

Plata pentru primul an de concesiune se face în data semnării contractului de concesiune, neîndeplinirea acestei obligații duce la încetarea de drept a contractului de concesiune.

Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,1% /zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 3 luni să se procedeze la încetarea de drept a concesiunii, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Concedentul va emite factura reprezentând redevența pentru concesiunea bunurilor cu cel puțin 30 zile înainte termenului scadent de plată a redevenței de către concesionar.

6. ACORDAREA CONCESIUNII

Procedura de concesionare propusă este licitație publică prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Desfășurarea licitației publice deschise se va realiza conform prevederilor Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni în vederea realizării unor investiții economice și de dezvoltare a localității, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălășeni nr. 14 din 22.02.2018:

Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile caietului de sarcini întocmit în baza prevederilor următoarelor acte normative:

- a) Legea administrației publice locale, nr. 215/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Codul Civil al României;
- a) Codul Fiscal aprobat prin Legea 227/2015;

- b) Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 54 din 28 iunie 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobate prin H.G. nr. 168 din 14 februarie 2007;
- d) HCL Săcălășeni nr. 14 din 22 februarie 2018, privind modificarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni în vederea realizării unor investiții economice și de dezvoltare a localității;

7. DURATA CONCESIUNII

Bunurile care fac obiectul concesionării se concesionează pe o durată de 49 de ani începând de la data semnării contractului de concesiune, iar acesta poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplu acord de voință al părților. Contractul intră în vigoare la data semnării de către ambele părți. Predarea-primirea terenului supus concesionării se face în baza procesului-verbal, în termen de maxim 15 zile de la semnarea contractului, după achitarea în termen a redevenței pentru primul an de concesiune.

Modalitatea de plată și clauzele speciale se vor stabili prin contractul de concesiune.

8. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata de execuție a obiectivelor va fi de maxim 60 de luni de la data începerii lucrărilor. În termen de 6 luni de la data semnării contractului de concesiune va prezenta spre aprobare Consiliului Local al Comunei Săcălășeni Planul Urbanistic Zonal/Planul Urbanistic de Detaliu, ce va cuprinde zona terenului concesionat și analiza acestuia în concordanță cu scopul concesionării terenului. În termen de 3 luni de la data aprobării Planului Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, va solicita Autorizația de construire. În termen de 3 luni de la data emiterii Autorizației de Construire, va începe lucrările la cel puțin un imobil din cadrul investiției;

9. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Desemnarea câștigătorului se va face după analiza ofertelor de către membrii comisiei de evaluare și întocmirea raportului procedurii.

Calendarul propus pentru concesiune este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – iulie 2018;
- organizarea licitației deschise – septembrie 2018;
- contractarea – octombrie 2018.

Întocmit,
Compartiment Juridic
Consilier Juridic, Barbața-Christa BONDREA

AVIZAT
Secretar comună, Marius-Flavius BĂBAN



ANEXA nr. 2

la H.C.L. Săcălășeni
nr. 52 din 30.07.2018

Nr. inreg.:107./16.07.2018

COMUNA SĂCĂLĂȘENI
INTRARE / IEȘIRE
Nr. 4258 din 18.07.2018

RAPORT DE EVALUARE

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

PROPRIETARĂ: COMUNA SĂCĂLĂȘENI

IULIE 2018

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN INTRAVILAN, situat în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș, înscris în CF. nr. 52010 Săcălășeni, nr. cadastral 52010

DATA EVALUĂRII:

16.07.2018

PROPRIETARĂ:

COMUNA SĂCĂLĂȘENI

EVALUATOR:

ing. Țară Monica Diana

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate deplin

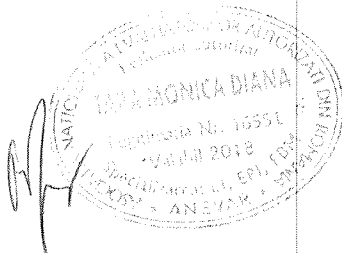
SUPRAFATA :

100.000,00 mp

VALOARE DE PIATĂ:

167.580,00 lei

VALOARE DE CONCESIONARE: 6.703,00 lei/ an, respectiv 0,067 lei/mp/an



*Valorile estimate NU conțin TVA
Curs valutar BNR, valabil la data evaluării: 4,6550 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, 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. 52010 Săcălășeni, nr. cadastral: 52010, având suprafața de **100.000,00 mp**, proprietară: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI.**

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 16.07.2018.

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 12.07.2018, în prezența d-lui. ing. BALINT ALEXANDRU, 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 de Evaluare a Bunurilor” – ANEVAR 2018
 - „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. 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 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 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.