

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA SĂCĂLĂȘENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 58
din 30 iulie 2018

privind aprobarea documentației "Studiu de Oportunitate" privind necesitatea concesiunii imobilului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”, 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 Sacalasseni, 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. 4489 din 30.07.2018;
- c) referatul de aprobare al primarului comunei Săcălășeni înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 4490 din 30.07.2018;
- d) documentația de evaluare a imobilului „Teren intravilan” situat în localitatea Săcălășeni, județul Maramureș, înscris în CF nr. 50369 Săcălășeni, nr. cadastral 50369, în suprafață de 11.000 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. 4319 din 20.07.2018;
- e) Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălășeni nr. 45 din 28 iunie 2018, privind însușirea propunerii de concesiune înaintată de Societatea Comercială MTP LINES LTD S.R.L., în vederea realizării investiției „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”.
- f) HCL Săcălășeni nr. 14 din 22 februarie 2018, privind modificarea Regulamentului privind regimul concesiunii de bunuri imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni în vederea realizării unor investiții economice și de dezvoltare a localității;
- g) acordul cetățenilor satului Coruia exprimat în adunarea publică convocată de primarul comunei Săcălășeni, organizată în data de 15 aprilie 2018 la Căminul Cultural din satul Coruia, privind realizarea unei investiții pe terenul din satul Coruia, zona „Sub Lazuri”;

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 concesiunii imobilului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”, conform anexei nr. 1, care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă concesiunea imobilului „Teren în suprafață de 11.000 mp.”, identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”.

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. 50369 Săcălășeni, nr. cadastral 50369, în suprafață de 11.000 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 prevăzută în anexa nr. 2, care face parte din prezenta hotărâre, ca document justificativ pentru stabilirea valorii minime de concesiune a imobilului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni.

Art. 4. Se aprobă proiectul ”Documentație de atribuire - Caiet de Sarcini” privind ”Concesiune imobil „Teren în suprafață de 11.000 mp.”, identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”, conform anexei nr. 3, care face parte din prezenta hotărâre.

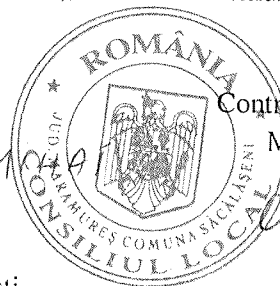
Art. 5. Se desemnează reprezentanții Consiliului Local Săcălășeni în comisia de evaluare a ofertelor, conform anexei nr. 4, care face parte din prezenta hotărâre

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.sacalasesni.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 evaluare a ofertelor.

Președinte de ședință

LENGHEL FORIN GHEORGHE MARIA





Contrasemnează secretar comună
Marius-Flavius BĂBAN

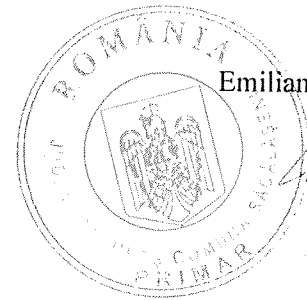
Nr.
Cons.
11

Consilieri
Prezenți absenți
10 1

Voturi
pentru împotrivă*
10 —

*- abținerile 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-Gheorghe POP

STUDIU DE OPORTUNITATE

"Concesionare imobil „Teren în suprafață de 11.000 mp.”, identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”

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 în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, satul Coruia, zona „Sub Lazuri”, în vederea realizării investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”

2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Comuna Săcălășeni deține în acest moment un teren cuprins în domeniul public al Comunei Săcălășeni la poziția 29 a Anexei nr. 1 la HCL Săcălășeni nr. 91 din 25 septembrie 2017, având următoarele date de identificare:

29	Teren agricol la Coruia (Sub Lazuri)	Suprafață: 11.000 mp, înscris în CF 50369 Săcălășeni, număr cadastral atribuit 50369
----	--------------------------------------	--

3. MOTIVATIA ECONOMICĂ, FINANCIARĂ, SOCIALĂ ȘI DE MEDIU

Propunerea de concesionare înaintată de SC MTP LINES LTD, cu sediul în Mnicipiul Baia Mare, bulevardul București, nr. 6/6, județul Maramureș, care a stat la baza inițierii procedurii de concesionare a terenului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, prevede:

➤ *Fundamentarea economică:*

Compania MTP Lines LTD SRL este una din principalele firme producătoare de tamplarie pvc si aluminiu care activeaza in Baia Mare.

Datorita trendului ascendent pe care il are compania MTP Lines LTD in ultimi 10 ani, am decis sa extindem capacitatea de productie al companiei, deoarece cota de piata este una in crestere atat pe plan intern cat si extern. Investitia este una siguru bazata pe istoricul de peste 10 ani al companiei neavand la baza riscurile unei firme noi.

Dimensionarea investiției:

	Obiectiv	Valoare estimata investiție Mii eur	Implementare
1	Construcție hala producție	250000	24 luni
2	Dotare utilaje prelucrare PVC	400000	24 luni
3	Autovehicule livrare tamplarie	55000	12 luni
	TOTAL INVESTIȚIE	705000	60 luni

Hala va fi realizata la nivel European cu tehnologie de ultima ora, existând posibilitatea de extindere a producției. Mai mult de 50% din produse vor fi vândute la export având toate cerințele pieței europene. Ca soluție a dezvoltării și extinderii producției am luat în calcul construirea altei hale în decurs de 5 ani pentru a nu limita capacitatea de producție.

➤ Fundamentarea financiară:

Venituri și cantități obținute (anual) - producție ferestre și uși din PVC/Al:

		An 1		An 2		An 3		An 4		An 5	
		mp	mii eur	mp	mii eur	mp	mii eur	mp	mii eur	mp	mii eur
1	Venituri din vânzare	16000	960000	17900	1074000	20600	1236000	23700	1422000	27300	1638000

➤ Fundamentarea socială

Din punct de vedere al creării de locuri de muncă la nivelul comunei Sacalaseeni, noua hala de producție va oferi un număr mare de locuri de muncă permanente.

Pe măsură ce activitatea se va dezvolta și vom ajunge la capacitate maximă, locurile de muncă vor fi și mai numeroase perioada în care se vor crea în medie alte 30 locuri de muncă.

O altă perioadă în care se vor crea locuri de muncă sezoniere va fi din luna Mai până în luna Octombrie când fluxul de producție atinge cote maxime.

În decursul acestui sezon se vor crea în medie 5-10 locuri de muncă.

Dimensiunea și diversitatea serviciilor oferite către comunitate și dinspre comunitate către piața românească sau externă sunt variate și se pot dezvolta în timp.

Personal permanent:

- 20 persoane - producție, operatori utilaje CNC, manipulare, administrativ, gestionar, responsabil calitate.

Personal sezonier:

- 5-10 persoane-întreținere, manipulare, operatori utilaje.

➤ Fundamentare din punct de vedere al Protecției Mediului

În procesul de producție al companiei MTP Lines LTD nu se folosesc substanțe sau orice alte materiale de tip daunatoare mediului.

Materialele folosite de noi sunt 100% ecologice în conformitate cu normele Europene actuale.

Raportat la cele prezentate, considerăm oportună necesitatea concesiunii terenului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, satul Coruia, zona „Sub Lazuri”, în vederea realizării investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”

4. INVESTITIA PROPUȘĂ

Concesionarea terenului se face în scopul realizării investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu”, investiția propusă este realizarea unei hale de producție a ferestrelor și ușilor din PVC/ aluminiu și comercializarea lor.

Dimensionarea halei de producție cu anexe:

Suprafața hala ce include următoarele*:(cu posibilitate extindere)

• Showroom produse	- 100 mp
• Administrativ	- 200 mp
• Spațiu depozitare	- 200 mp
• Spațiu producție	- 500 mp

- Drumuri/parcari hala - 1000 mp

*date estimate minime

Valoarea estimată a investiției: minim 3.283.960,5 lei (705.000 euro calculat la cursul din data de 1 martie 2018 de 4.6581 lei/1 euro)

5. NIVELUL MINIM AL CONCESIUNII

Prețul minim al concesiunii este de 0,0726 lei/mp teren/an, calculat la cursul de 4.6562 lei/euro, din data de 20.07.2018, 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.

Întarzierile 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 înaintea termenului scadent de plată a redevenței de către concesionar.

6. ACORDAREA CONCESIUNII

Procedura de concesionare propusa este licitatie publica prin care orice persoana fizică sau juridica de drept privat, romană sau straina, poate prezenta o oferta.

Desfasurarea licitatiei 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:

Desfasurarea licitatiei publice deschise se realizeaza 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 concesiunii 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 analizarea acestuia în concordanță cu scopul concesiunii 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.

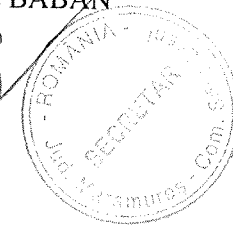

Calendarul propus pentru concesiune este urmatorul:

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

Întocmit,
Compartiment Juridic
Consilier Juridic, Barbara-Christa BONDREA



AVIZAT
Secretar comună, Marius-Flavius BĂBAN



ANEXA nr. 2

la H.C.L. Săcălășeni
nr. 50 din 30.07.2018

Nr. inreg.: 118./20.07.2018

COMUNA SĂCĂLĂȘENI
INTRARE / IEȘIRE
Nr. 3319 din 2007-2018

RAPORT DE EVALUARE

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

PROPRIETARĂ: COMUNA SĂCĂLĂȘENI

IULIE 2018

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN INTRAVILAN, situat în localitatea Coruia/ Săcălășeni, jud. Maramureș, înscris în CF. nr. 50369 Săcălășeni, nr. cadastral 50369, nr. CF vechi:2091, nr. cadastral vechi: 6228

DATA EVALUĂRII:

20.07.2018

PROPRIETARĂ:

COMUNA SĂCĂLĂȘENI

EVALUATOR:

ing. Țară Monica Diana

DREPTUL DE EVALUAT:

Dreptul de proprietate deplin

SUPRAFATA :

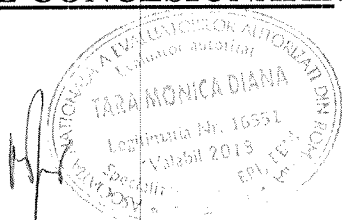
11.000,00 mp

VALOARE DE PIATĂ:

19.975,00 lei

VALOARE DE CONCESIONARE: **799,00 lei/ an, respectiv 0,0726 lei/mp/an**

*Valorile estimate NU conțin TVA
Curs valutar BNR, valabil la data evaluării: 4,6562 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 Coruia/ Săcălășeni, jud. Maramureș**, înscris în CF nr. 50369 Săcălășeni, nr. cadastral: 50369, nr. CF vechi: 2091, nr. cadastral vechi: 6228, având suprafața de **11.000,00 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 20.07.2018.

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 19.07.2018, în prezența, reprezentanților 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 părținutoare 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 stimulente 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.