

HOTĂRÂREA Nr. 95
din 25 noiembrie 2019

privind aprobarea cumpărării cotei de 23/100 din terenul în suprafață de 7.500 mp, identificat prin CF 50765 Coltău, nr. cadastral atribuit 51768, necesar proiectării și amplasării stației de epurare și tratare în cadrul „Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș, în perioada 2014-2020”

Consiliul local al comunei Săcălășeni, întrunit în ședința extraordinară, convocată de îndată,
în data de 25 noiembrie 2019,

Analizând:

- a) proiectul de hotarare inițiat de primarul Comunei Sacalasseni, calitate acordată de prevederile art. 136, alin. (1) ale Ordonanței de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- b) referatul de aprobare al primarului comunei Săcălășeni, în calitate sa de inițiator, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 8001 din 25.11.2019;
- c) raportul responsabilului din cadrul compartimentului „Urbanism și amenajarea teritoriului” al comunei Săcălășeni, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 8002 din 25.11.2019;
- d) Adresa nr. 6472/17.07.2018 a SC Eptisa România SRL înregistrată la Comuna Săcălășeni cu nr. 4279 din 19.07.2018, prin care se solicită identificarea unui amplasament pentru stația de epurare.
- e) Adresa nr. 2179 din 11.10.2018, a Comunei Coltău, înregistrată la Comuna Săcălășeni cu nr. 5993 din 11.10.2018, prin care se solicită aprobarea achiziționării unui teren necesar realizării investiției „Stație de epurare pentru tratarea (epurarea) apelor uzate menajere” în localitatea Cătălina, Comuna Coltău;
- f) Adresa nr. 465/22.08.2018 a SC VITAL SA prin care se solicită identificarea unui amplasament pentru obiectivul „Stație de epurare pentru tratarea (epurarea) apelor uzate menajere” în localitatea Cătălina, Comuna Coltău ;
- g) Adresa nr. 2382 din 2.10.2019, a Comunei Coltău, înregistrată la Comuna Săcălășeni cu nr. 6696 din 7.10.2019, prin care se comunică valoarea estimată a contribuției fiecărei unități administrativ teritoriale pentru achiziția terenului necesar realizării investiției „Stație de epurare pentru tratarea (epurarea) apelor uzate menajere” în localitatea Cătălina, Comuna Coltău, actualizată prin adresa nr. 2568 din 18.10.2019, a Comunei Coltău, înregistrată la Comuna Săcălășeni cu nr. 7046 din 18.10.2019;
- h) Raportul de evaluare întocmit de către dna ing. Țară Monica Diana evaluator autorizat ANEVAR , înregistrat la Primăria Comunei Coltău sub nr. 2837/11.11.2019
- i) Procesul verbal de negociere a prețului înregistrat sub nr. 2882/13.11.2019

Având în vedere temeiurile juridice prevăzute de dispozițiile:

- 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) art. 7 alin. (2) din Codul civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- e) Art. 858, 859, 863, lit. a), 1650, alin. (1) și 1666 din Legea 287/2009 – Codul Civil;

Cu avizul favorabil al comisiei de specialitate pentru dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei (comisia II) și al secretarului comunei;

În baza art. 87, alin. (5), art. 133, alin. (1), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „b”, coroborat cu alin. (4) lit. a), f) și g), art., 243, alin. (1), lit. a), și art. 140, alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 139 alin (2) coroborat cu art. 5, lit. dd), art. 196, alin. (1), lit.”a” și art. 137 alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

Adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art. 1. - Se aprobă cumpărarea cotei de 23/100 din terenul în suprafață de 7.500 mp, identificat prin CF 50765 Coltău, nr. cadastral atribuit 51768, necesar pentru proiectarea și amplasarea stației de epurare și tratare a apei și ape uzate din localitatea Cătălina din cadrul „Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de apă și apă uzată în județul Maramureș, în perioada 2014-2020”, al cărui beneficiar sunt cetățenii comunelor Coaș, Coltău, Groși, Remetea Chioarului și Săcălășeni.

Art. 2. - Se însușește raportul de evaluare nr. 160 din 10.11.2019, întocmit de către doamna ing. TARĂ MONICA-DIANA, evaluator autorizat ANEVAR, privind evaluarea terenului în suprafață de 7500 mp., identificat în CF 50765 Coltău, nr. cadastral 51768, în suprafață de 7500 mp., proprietatea Parohiei Reformate Coltău, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se însușește procesul-verbal, înregistrat la Comuna Coltău cu nr. 2882 din 13.11.2019, încheiat în data de 13 noiembrie 2019, cu ocazia negocierii prețului de cumpărare a terenului în suprafață de 7.500 mp., identificat prin CF 50765 Coltău, nr. cadastral 51768, proprietatea Parohiei Reformate Coltău prin care se stabilește prețul de 5 euro/mp, respectiv 23,81 lei/mp. Calculat la cursul de 4,7635 lei/euro și suma totală de achiziție a terenului de 178.631, 25 lei, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4. - Se aprobă alocarea din bugetul local al comunei Săcălășeni, a sumei de 40.899 lei, pentru achiziționarea imobilului identificat conform art. 1 al prezentei hotărâri, precum și a sumelor pentru plata taxelor legale și notariale datorate de cumpărător, respectiv onorariul pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare.

Art. 5. - Se aproba trecerea în domeniul public al comunei Săcălășeni a terenului identificat conform art. 1 al prezentei hotărâri.

Art. 6. - Se împuternicește Primarul comunei Săcălășeni, domnul Emilian-Gheorghe POP, să semneze, în numele și pe seama unității administrativ teritoriale Comuna Săcălășeni, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, conform prevederilor prezentei hotărâri.

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, responsabilului din cadrul compartimentului „Contabilitate” al „Biroului financiar, contabilitate și execuție bugetară al Comunei Săcălășeni”, comuna Coaș, Coltău, Groși și Remetea Chioarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

FLORIN-GHEORGHE-MIHAI



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETARUL GENERAL al COMUNEI

Marius-Flavius BĂBAN

Nr.	Nr.	Consilieri	Voturi		
Cons. conf. Legii	cons. în funcție	Prezenți	absenți	pentru	împotrivă*
11	9	7	2	7	—

*- abținerile sunt contabilizate la voturile ”împotrivă”

ANEXA nr. 1
la H.C.L. Săcălășeni
nr. 95 din 25.11.2019

Nr. inreg.:160./10.11.2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
TEREN INTRAVILAN
SITUAT ÎN LOCALITATEA CĂTĂLINA / COLTĂU,
JUD. MARAMUREȘ

PROPRIETARĂ: PAROHIA REFORMATĂ COLTĂU-CĂTĂLINA

BENEFICIARĂ: COMUNA COLTĂU, JUD. MARAMUREȘ

NOIEMBRIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUĂRII: *TEREN INTRAVILAN, situat în localitatea Cătălina/Coltău, jud. Maramureș, înscris în CF. nr. 50765 Coltău, nr. cadastral 51768*

DATA EVALUĂRII: *10.11.2019*

PROPRIETARĂ: *PAROHIA REFORMATĂ COLTĂU*

EVALUATOR: *ing. Țară Monica Diana*

DREPTUL DE EVALUAT: *Dreptul de proprietate deplin*

SUPRAFATA : *7.500,00 mp*

VALOARE DE PIATĂ: *221.410,00 lei, echiv. 6,20 €/mp*



*Valoarea estimată NU conține TVA
Curs valutar BNR, valabil la data evaluării: 4,7615 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 COLTĂU, JUD. MARAMUREȘ.**

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă vânzarea terenului care face obiectul evaluării.

1.4. Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă **„Teren intravilan situat în localitatea Cătălina/Colțau, jud. Maramureș**, înscris în CF nr. 50765 Colțau, nr. cadastral: 51768, având suprafața de **7.500,00 mp**, proprietară: **PAROHIA REFORMATĂ COLTĂU CIF: 8948618.**

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 10.11.2019.

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 prezența reprezentanților beneficiarei;
- Extras de Carte Funciară; Plan de amplasament și delimitare;
- 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
 - „Ghiduri metodologice de evaluare” – ANEVAR
 - „Evaluarea proprietății imobiliare” - ANEVAR - IROVAL

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 beneficiarei, 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 stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- ✓ În prezent sunt membru titular ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- ✓ Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.



2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară, care face obiectul evaluării, este situată în localitatea Cătălina, Comuna Coltău, jud. Maramureș, fiind înscrisă în Cartea Funciară: CF nr. 50765 Coltău, nr. cadastral: 51768, suprafața: 7.500,00 mp – „Teren intravilan neîmprejmuit”, adresa: Cătălina/Coltău, proprietară: **PAROHIA REFORMATĂ COLTĂU**. Proprietatea a fost dobândită în baza Act Administrativ Titlu de proprietate nr. 60445/17 din 30.09.1993, emis de Comisia Jud. Maramureș (Doc. Cad. Vizată de către OCPI Maramureș sub nr. 57561/18.12.2014, Declarația aut. sub nr. 3412/15.12.2014 NP Cardoș Steluța). Întabulare drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire, în baza Legii nr.18/1991, dobândit prin Lege, cota actual 1/1.

Notă: Descrierea juridică corespunde Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 68787 din 26.11.2018 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare și Planului de amplasament și delimitare a imobilului vizat de OCPI Maramureș sub nr. 69148/27.11.2018.

2.2. Date despre zonă, localitate

Cătălina (în maghiară *Koltókatalin*, în germană *Katherinendorf*) este un sat în comuna Coltău din județul Maramureș, Transilvania, România. Prima atestare documentară: 1800 (Kolto-Katalin, Coltău Cătălina).

La recensământul din 2011, populația era de 368 locuitori.

Coordonate: 47°36'14"N 23°32'39"E

2.3. Informații despre amplasament și vecinătăți

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cătălina/ Coltău, jud. Maramureș, într-o zonă limitrofă a localității.

Vecinătățile sunt reprezentate de proprietăți de tip terenuri libere și râul Lăpușel. Vecinătăți imediate: Parohia Reformată Coltău (două laturi), Drum (o latură), Filipan Ioan și drum acces (o latură). Zona în care este amplasată proprietatea evaluată nu dispune de utilități.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este reprezentată de o parcelă de teren având suprafeța de 7.500,00 mp , situată în intravilanul localității Cătălina/Colțau, jud. Maramureș, într-o zonă limitrofă, preponderant agricolă.

Terenul evaluat are suprafața plană în totalitate, este liber de construcții și neîmprejmuit. Forma terenului este patrulater, având următoarele dimensiuni: 90,00 m x 83,47 m x 90,01 m x 83,48 m.

Accesul la proprietatea evaluată se poate face prin intermediul a două drumuri agricole, de pământ, neamenajate. Frontul la drumul principal de acces este de 83,47 m. Categoria de folosință a terenului evaluat este arabil intravilan.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare, precum și caracterul zonei în care este amplasată, dat de proprietățile de tip agricol din vecinătate, cea mai bună utilizare este de teren pentru construcții industriale și activități agricole. Luând în considerare aspectele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată ca fiind piața proprietăților de tip terenuri industriale și agricole din Comuna Colțau, jud. Maramureș.

Cercetând evoluția pieței imobiliare din localitatea Colțau, jud. Maramureș, se constată că există oferte de vânzare cu proprietăți comparabile cu cea care face obiectul evaluării, cererea pentru proprietăți imobiliare de tip terenuri pentru construcții agricole și industriale, este în creștere, tendința ultimului an fiind de ușoară creștere a prețurilor, piața imobiliară specifică proprietății evaluate este o piață a cumpărătorului.

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.

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 construcții industriale*.

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 compararea datelor pentru tranzacție a cel puțin trei proprietăți pentru care se cunosc caracteristicile și localizarea și orientarea. Evaluatorul va efectua ajustări, pozitive sau negative, proprietăților comparabile, în funcție de diferențele dintre proprietatea evaluată și proprietățile comparabile.

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

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

Prezentarea comparabilelor selectate:

Comparabila 1: Teren intravilan situat în localitatea Cătălina/Coltău, jud. Maramureș, S= 1.250 mp, situat la ieșirea din Cătălina spre Coltău, aproape de șoseaua principală. *Preț de ofertă – 6,50 €/mp*

Comparabila 2: Teren intravilan situat în localitatea Cătălina/Coltău, jud. Maramureș, S= 1.500 mp, la ieșire din Cătălina spre Coltău, zona Primăriei, aproape de șoseaua principală. *Preț de ofertă – 750 €/ar, respectiv 7,50 €/mp*

Comparabila 3: Teren intravilan, situat în localitatea Cătălina/Coltău, jud. Maramureș, S= 2.400 mp, front la stradă 24 m, utilități. *Preț de ofertă – 9,50 €/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)	1.250	1.500	2.400
Preț ofertă (€/mp)	6,50	7,50	9,50
Marja negociere (€/mp)	0,30	0,25	0,50
Preț vânzare (€/mp)	6,20	7,25	9,00

Grila comparațiilor de piață

1€=4,7615 lei

Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare (€/mp)		6,20	7,25	9,00
1.Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		6,20	7,25	9,00
2.Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		6,20	7,25	9,00
3.Condiții de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		6,20	7,25	9,00
4.Condiții de piață (data vânzării)		curentă	curentă	curentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		6,20	7,25	9,00
5.Localizare	Cătălina/ Coltău	Cătălina/ Coltău	Cătălina/ Coltău	Cătălina/ Coltău
Ajustare (%)		0 %	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		6,20	7,25	9,00
6.Suprafața (mp)	7.500,00	1.250,00	1.500,00	2.400,00
Ajustare (%)		0%	0%	0 %
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		6,20	7,25	9,00

7.Utilități		similare	similare	superioare
Ajustare (%)		0%	0%	-5%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	-0,45
Preț ajustat (€/mp)		6,20	7,25	8,55
8.Amplasament		similar	superior	superior
Ajustare (%)		0 %	-10 %	-10 %
Ajustare (€/mp)		0,00	-0,72	-0,85
Preț ajustat (€/mp)		6,20	6,52	7,69
9.Cea mai bună utilizare	industrial	industrial	industrial	rezidențial
Ajustare (%)		0 %	0 %	-20 %
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	-1,53
Preț ajustat (€/mp)		6,20	6,53	6,15
Ajustare totală netă (€/mp)		0,00	-0,72	-2,85
Ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		0,00	-10,00	-31,70
Ajustare totală brută (€/mp)		0,00	0,72	2,85
Ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		0,00	10,00	31,70

Ajustările 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: nu au fost necesare ajustări
- 6) Utilități: a fost ajustată comparabila 3, deoarece zona în care este situată, dispune de utilități, comparativ cu proprietatea evaluată, care este situată într-o zonă care nu este dotată cu utilități.
- 7) Amplasament: au fost ajustate comparabilele 2 și 3, deoarece sunt amplasate în zone superioare ale localității, comparativ cu proprietatea evaluată.

-
- 8) Cea mai bună utilizare: a fost ajustată comparabila 3, deoarece este situată între case, cea mai bună utilizare este pentru construcții rezidențiale, comparativ cu proprietatea evaluată și celelalte două comparabile care au utilizări industriale.

Având în vedere cele prezentate mai sus, în cazul nostru s-a optat pentru o valoare unitară de 6,20 €/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:

$$7.500,00 \text{ mp} * 6,20 \text{ €/mp} = 46.500,00 \text{ €}$$
$$46.500,00 \text{ €} * 4,7615 \text{ lei/€} = 221.409,75 \text{ lei}$$

Rotunjit: 221.410,00 lei, echiv. 46.500,00 €

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 estimează că valoarea de piață a proprietății evaluate, este:

221.410,00 lei, echiv. 46.500,00 €

Valoarea estimată NU conține 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

Noiembrie, 2019



6. ANEXE

Anexa nr.1

PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Comparabila 1:

650 €

Trimiti mesaj

0747 466 253

Teren intravilan CATALINA

Catalina judet Mehadia - Adresa: 11114, 20 noiembrie 2019, Romania - ID: 11928211

1230 m²

Teren situat la marginea Catalina, spre Caldas, aproape de transport public, in zona industriala. Pret pentru 1230 m².

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-catalina-IDaMkOr.html#2fc8426587>

Comparabila 2:

750 €

Trimiti mesaj

0747 466 253

Teren intravilan Catalina

Catalina judet Mehadia - Adresa: 11114, 20 noiembrie 2019, Romania - ID: 11928211

1500 m²

Teren situat la marginea Catalina, spre Caldas, aproape de transport public, in zona industriala. Pret pentru 1500 m².

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-catalina-ID8BFwP.html#2fc8426587>

Comparabila 3:

950 €

Contact prin Storia.ro

0740 779 094
0742 211 860

Catalina, judet Maramures
Vanzare

Mia Pitis
Pitisa Mia Pitis

Asigurați-vă că utilizați aplicația

Catalina, 24 ari teren
Catalina, judet Maramures Adaugat la 15:11, 12 noiembrie 2019, Numar anunt: 161217135

da în plus de 0 Distribuie

Catalina, 24 ari teren
Catalina, judet Maramures Adaugat la 15:11, 12 noiembrie 2019, Numar anunt: 161217135

da în plus de 0 Distribuie

Protejează investiția ta Anulează anuntul

Agentie intravilan

Suprafata teren: 2400 m²

Catalina, 24 ari teren, 27m deschidere la drum, pret 950€/ar, tel. 740779094

Anunturi publicate de: Imobiliare IAKA

Anuntul Catalina, 24 ari teren este adaugat de pe Stori.ro.

TRADUS

29.900 €	30.900 €
4.500 €	19.900 €
12.750 €	33.500 €
19.900 €	27.250 €

<https://www.olx.ro/oferta/catalina-24-ari-teren-IDcgmR1.html#2fc8426587>

Anexa nr.2.

FOTO



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA COLTĂU
Nr 2882 13.11.2019

ANEXA nr. 2
la H.C.L. Săcălășeni
nr. 95 din 25.11.2019



Proces verbal de negociere

Încheiat astăzi 13.11.2019 cu ocazia negocierii ofertei depuse de PAROHIA REFORMATĂ COLTĂU-CĂTĂLINA în vederea vânzării terenului în suprafață de 7500 mp necesar amplasării noii stații de epurare a apelor uzate, la sediul Primăriei comunei Coltău, str. Petofi Sandor nr. 65, jud. Maramureș

Comisia de negociere numită prin Dispoziția Primarului comunei Coltău nr. 308 din data de 05.11.2019 este compusă din:

- președinte: Ferencz CSOLTI – viceprimarul comunei Coltău
- membru: Călin Ovidiu PETRICĂ – Vicepreședinte – primarul Comunei Remetea Chioarului
- membru: Gheorghe Mircea CÂMPEAN – Consilier Local – Consiliul Local Săcălășeni
- membru: Ioan DĂRĂBAN – Consilier Local – Consiliul Local Coaș
- membru: Gavril ARDUSĂTAN – Consilier Local – Consiliul Local Groși

Președintele comisiei de negociere deschide ședința de negociere arătând că a fost invitat la negociere reprezentantul Parohiei Reformată Coltău – Cătălina, dl Arpad ECSEDI – preot, Biserica oferind singura ofertă înregistrată.

Presedintele comisiei de negociere arată că la data de 26.08.2019 a fost înregistrată sub nr. 2056/2019 oferta Parohiei Coltău Cătălina pentru vânzarea terenului. Prețul cerut este de 6,5 Euro/mp (650Euro/ar).

Din Raportul de expertiza întocmit de către dna Țară Monica DIANA și înregistrat la primăria Comunei Coltău sub nr. 2837/11.11.2019 rezultă că valoarea de piață a acestui teren este de 6,20 Euro/mp.

Dl Arpad ECSEDI spune că singurul motiv pentru care Biserica Reformata a acceptat vanzarea acestui teren, este utilitatea publica pe care o va avea terenul respectiv și faptul ca Biserica trebuie sa cumpere automat teren in alta parte pentru a nu diminua patrimoniul entității. De asemenea mai explica ca ii vine greu sa creada ca va gasi teren intravilan la 6,20 euro/mp.

Dl Presedinte aduce aminta ca Biserica a fost cea care a pus la dispozitie terenul și pentru actuala statie de epurare, care nu mai corespunde normelor în vigoare pentru a funcționa în paramentrii normali.

Dl Gavril ARDUSĂTAN spune că dacă se caută teren se găsește și mai ieftin de 6,20 Euro/mp.

Dl Călin Ovidiu Petrică spune să nu uităm că s-a depus o singură ofertă și că proiectantul ne-a solicitat sa punem la dispozitie în vederea proiectarii, un teren bine

definit ca si dimensiuni si ca si amplasament sa fie pe langa râul Lăpuș , într-o zonă nelocuită.

DI Presedinte spune că a fost însărcinat cu identificarea unui teren care să corespunda cerintelor proiectantului , dar din pacate nimeni nu are teren intabulat în zona dorita sau cine avea intabulat nu avea dimensiune solicitată. Am identificat 3 persoane care aveau terenuri de pana la 2.000 mp , neîntabulate .

Domnul Ioan DĂRĂBAN propune diminuarea pretului de vânzare la 5,00 Euro/mp.

DI Arpad ECSEDI spune că acesta este pretul minim pentru care Biserica ar fi dispusă să vândă acest teren și faptul că orice altă tentativă de diminuare a acestui preț o va respinge fără alte explicații . De asemenea mai precizează că acest pret este mult sub pretul pieței pentru terenul intravilan, dar că acceptă acest preț pentru că înțelege nevoia localităților din zona de a avea sistem de canalizare și stației de epurare .

În urma negocierilor purtate s-a convenit ca prețul de vânzare pentru terenul din ofertă să fie de 5,00 Euro/mp, respectiv 23,81 lei calculat la cursul BNR din 13.11.2019 (4,763 lei).

Prezentul proces verbal are 2 pagini și s-a încheiat în 5 exemplare originale, din care unul pentru ofertant și 4 pentru cumpărători, astăzi 13.11.2019, la sediul primăriei Comunei Coltău .

Comisia de negociere

Președinte: Ferencz CSOLTI

Membru: Călin Ovidiu PETRICĂ

Membru: Gheorghe Mircea CÂMPEAN

Membru: Ioan DĂRĂBAN

Membru: Gavril ARDUSĂTAN

Ofertant
Parohia Reformată Coltău-Cătălina
Preot Paroh
Arpad ECSEDI

Întocmit – Secretar Comisie
Alexandru-Bogdan DANCIU