

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesionarii prin Licităție deschisa a unei suprafețe de 500.000 mp
teren cu categoria de folosință pășune, proprietate privată a orașului Jibou
situată în extravilanul orașului

OBIECTIVELE STUDIULUI

1. Obiectul concesiunii și descrierea bunului ce urmează a fi concesionat.
2. Motivele de ordin economic, finanțiar, social și de mediu care justifică concesionarea bunului.
3. Analiza privind nivelul minim al redevenței.
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.
5. Durata estimativă a concesionării.
6. Investițiile necesare pentru realizare și functionarea obiectivului
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.
8. Avize și alte clauze.

1. Obiectul concesiunii si descrierea bunului ce urmează a fi concesionat.

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploataate în vederea obținerii de beneficii naturale, civile sau industriale pot face obiectul concesiunii.

Orașul Jibou detine la data emiterii acestui Studiu de Oportunitate, în domeniul privat al orașului, suprafața de **923.985 mp teren cu categoria de folosință pășune**, situată în extravilanul satului Cuceu, terenul fiind liber de sarcini. Terenul extravilan neîmprejmuit este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

Imobilul în suprafață de 923.985 mp a fost identificat pe nr. top. 307/1-155/1/1 , rezultat în urma dezmembrării parcelei cu nr. top. 307/1-155/1 din Cf.1129 Cuceu, care în urma recepției documentației cadastrale a primit ca identificator unic nr. Cad. 55018.

Dreptul de proprietate a fost dobândit în baza Legii 18/1991, la cota inițială 1/1, cota actuală 1/1. La data de 23.11.2022, terenul a fost dezmembrat în baza actului notarial de dezlipire nr.5229/23.11/2022 emis de NP Koteles Maria și prin încheierea nr.54604/23.11.2022 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj în două imobile distințe astfel : nr. Cad. 55154 – în suprafață de 500.000 mp și nr. cad. 55153 în suprafață de 423.985 mp.

Potrivit informațiilor furnizate de beneficiar, aceasta parcela de teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, depusă în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar (în baza regimului juridic al imobilelor preluate abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989). Terenul nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Terenul este compact și are contur aproape dreptunghiular, cu următoarele vecinătăți:

- la NORD și EST – teren forestier pădurea Buiaca ;
 - la VEST – terenurile cu numerele cadastrale 54985, 54987, 54988 proprietăți particulare precum și o porțiune de drum public de pământ care deservește cariera de piatră Cuceu.
- la SUD – terenul cu număr cadastral 54887 al S.C. Cubalceu SRL.

Terenul nu dispune de utilități, la limita proprietății existând doar rețea electrică.

Din punct de vedere administrativ, terenul aparține domeniului privat al orașului Jibou/sat Cuceu, înșușit prin Ordinul Nr. 187, din 11/05/2022 emis de Institutia Prefectului - Județul Salaj, în baza Legii 19/1991, inscris în cartea funciară prin încheierea nr 26908/07.06 2022, figurând în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al orașului Jibou, sub denumirea de teren extravilan, identificat prin nr. cadastral **55018**, întabulat în cartea funciară nr. **55018** a localității Jibou.

În vederea determinării oportunității concesionării, terenul a fost dezmembrat la data de 23.11.2022 în baza actului notarial de dezlipire nr.5229/23.11/2022 emis de NP Koteles Maria

și prin încheierea nr.54604/23.11.2022 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj în două imobile distințe astfel : nr. **Cad. 55154** – în suprafață de 500.000 mp și nr. **Cad. 55153** în suprafață de 423.985 mp.

Obiectul prezentului studiu îl constituie parcela cu nr. cad. 55154/cf. nr. 55154.

În prezent terenul este utilizat ca pășune închiriată unui număr de 6 beneficiari (crescători de animale), conform listeи contractelor anexată. Suprafață totală închiriată este de cca. 81,11 ha din totalul de 923.985 mp reprezentând 87,78%. Contractele de redevență pentru acest teren se derulează în baza unei redevențe medii de cca. 95,84 lei/an/ha, obținându-se anual un venit de 8,407 RON. Mentionăm desemnează că zona în care este situat terenul nu dispune de utilități iar accesul se poate efectua pe drumul public de pământ ce deservește cariera de piatră Cuceu.

Din suprafață totală de 923.985 mp, s-a determinat oportunitatea concesionării unei suprafețe de 500.000 mp, suprafață care a fost identificată, delimitată și dezmembrată în scopul concesionării prin grija proprietarului – Primăria Orașului Jibou (extras CF nr.55154 / oraș Jibou).

Terenul care urmează să facă obiectul concesionării poate fi utilizat pentru construirea unor capacitați economice și punerea în funcțiune a unor investiții pentru producția de energie fotovoltaică.

Aceste investiții sunt în linie cu politica națională de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră (GES), care urmărește abordarea europeană, prin implementarea schemei EU-ETS. Comisia Europeană a anunțat de curând cadrul legislativ privind schimbările climatice, menit să ajute blocul comunitar să își atingă obiectivele de reducere a emisiilor de CO₂ cu 55% până în 2030 comparativ cu 1990 și de a deveni neutru în materie de carbon până în 2050. Baza pachetului de propunerii denumit "Fit for 55", abordat de CE, este Acordul de la Paris din 2005, iar extinderea capacitaților de producție a energiei din surse regenerabile este parte integrantă din acestea.

De asemenea, investițiile vor avea un efect benefic direct asupra zonei localității Jibou, atât din perspectiva diversificării activităților economice cât și din perspectiva creerii de noi locuri de muncă.

La data de 27.09.2022 Consiliul Local al Orașului Jibou și-a însușit prin Hotărârea nr. 122 scrisorile de intenție formulate de către 4 societăți comerciale (S.C. ASRA WSE ENGINEERING S.R.L., S.C. SOLAR ENERGY FOCUS S.R.L., S.C. ELITE POWER S.R.L. și S.C. EU VISION S.R.L.) privind preluarea în concesiune a unei suprafețe de 50 ha de teren în vederea dezvoltării unui parc fotovoltaic pe terenul situat în domeniul privat al Orașului Jibou.

În acest sens se analizează oportunitatea acordării prin licitație a concesiunii propuse, în cuprinsul imobilului cu nr. Cadastral 55154.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea bunului.

2.1. Motivația pentru componenta economică:

Initiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al conducerii, Consiliul Local Jibou și al concesionarilor.

Din punctul de vedere al conducerii, se urmăresc următoarele obiective :

- administrarea eficientă a domeniului privat al orașului Jibou pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul orașului;

- facilitarea dezvoltării climatului economic prin intermediul căruia se creează locuri de muncă și venituri pentru locuitorii din zonă ;
- dezvoltarea proiectului este în armonie cu strategia de dezvoltare a orașului Jibou, ce se bazează pe sprijinul și implicarea tuturor actorilor din comunitate în scopul de a mari gradul de dezvoltare a parteneriatului dintre administrația publică locală, organizațiile comunitare și businessul privat în direcția dezvoltării orașului și zonelor adiacente;
- oportunitatea de a contribui la dezvoltarea producției de energie verde în județul Sălaj și crearea unei surse energetice utile dezvoltării parcului industrial al orașului Jibou.

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va achita autoritatea, în contravaloarea utilizării terenului concesionat, o redevanță anuală stabilită prin contract. Având în vedere necesitatea la alinierii la normele europene dar și importanța dezvoltării energiei din surse regenerabile, oferta de indemnizare prevazută pentru obiectivele de investiții propuse, respectiv dezvoltare parc fotovoltaic, depășește cu mult (de peste 8 ori lăudănd în calcul redevanța minimă) suma obținută prin valorificarea terenurilor prin închirierea de către crescatorii de animale. La stabilirea redevantei se vor avea în vedere și dispozițiile legii care prevad că limita minima a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să se asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piata, la care se adaugă costul lucrarilor de infrastructura aferente.
- concesionarea transferă întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv costurile și acțiunile legate de protecția mediului).

2.3. Motivația pentru componenta socială:

Din punct de vedere al impactului social, concesionarea urmărește următoarele obiective :

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității.
- ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă, atât în faza de construcție cât și în faza de exploatare a unei investiții precum cea în centrala de producție de energie fotovoltaică.

Comisia Europeană a anunțat de curând cadrul legislativ privind schimbările climatice, menit să ajute blocul comunitar să își atingă obiectivele de reducere a emisiilor de CO₂ cu 55% până în 2030 comparativ cu 1990 și de a deveni neutru în materie de carbon până în 2050. Baza pachetului de propuneri denumit "Fit for 55", abordat de CE, este Acordul de la Paris din 2005. Una din cele 5 prevederi principale se referă la creșterea implicării publice a autorităților și cetățenilor pentru dezvoltarea de proiecte prietenoase cu mediul.

Politica națională de reducere a emisiilor de GES urmărește abordarea europeană, prin implementarea schemei EU-ETS, și prin adoptarea unor politici și măsuri la nivel sectorial, național și local, astfel încât emisiile de GES aferente acestor sectoare să respecte traiectoria liniară a nivelurilor de emisii anuale alocate în baza prevederilor Deciziei nr. 406/2009/CE.

2.4. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte întreaga legislație de mediu aflată în vigoare, potrivit autorizației de mediu ce îi va fi acordată în vederea dezvoltării proiectului.

Contractul transferă responsabilitatea în sarcina viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere.

3. Analiza privind nivelul minim al redevenței.

În scopul stabilirii nivelului minim al redevenței, am solicitat și obținut Raportul de evaluare al PFA IELCIU AUGUSTIN (ANEVAR nr. 13240) din 8.12.2022 potrivit căruia prețul estimat pentru terenul cu categoria de folosință pășune în această zonă este de 7150 euro/ha (0.7150 euro/mp).

Drept urmare, redevența minimă de la care pleacă licitația pentru suprafața de 500.000 mp ar urma să fie de 70,340.27 lei/an.

Valoare teren: 500.000 mp x 0,7150 euro mp = 357,500 euro,

Recuperarea valorii într-un interval de 25 ani = 14,300 euro anual.

Curs Info euro pentru luna Noiembrie 2022 este de 4,9189 lei.

14,300 euro/an x 4,9189 lei = 70,340.27 lei/an

Licităția se va desfășura după metoda licitației publice, competitivă, pentru întreaga suprafață de 500.000 mp.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.

În conformitate cu prevederile art.312 alin.(1) coroborat cu art.362 alin.3 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 – privind Codul Administrativ - *Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii LICITĂȚIEI.*

Această procedură răspunde principiilor care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri aflate în proprietate privată și anume:

- a) transparența** - punerea la dispoziție tuturor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;
- b) tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată ;
- c) proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a celor și reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Pot participa la licitatie toate persoanele juridice interesate, romane sau straine care se incadreaza in conditiile impuse in caietul de sarcini care urmeaza sa fie elaborate si supus aprobarii Consiliului Local al Orașului Jibou.

Caietul de sarcini va cuprinde: instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare, instructiuni privind modul de elaborare si prezentare al ofertelor, informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicabile pentru stabilirea ofertei castigatoare, caile de atac si informatiile referitoare la clauzele contractual obligatorii. De asemenea se va adauga si modelul de contract.

5. Durata estimativa a concesionarii.

Durata concesionarii propusa pentru acesta suprafata este de **35 ani**, cu posibilitatea prelungirii prin simplul acord de voință al părților.

Subconcesionarea este interzisa, cu exceptia situatiilor expres prevedute de lege.

6. Investitiile necesare pentru realizare si functionarea obiectivului

Se vor efectua toate lucrarile care sa ofere terenului destinatia pentru care s-a concesionat.

Investitiile și lucrarile se vor executa numai dupa obtinerea autorizatiei de construire în conditiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile și completările ulterioare.

Obtinerea tuturor avizelor si acordurilor necesare realizarii investitiei cade in sarcina concesionarului.

Se vor executa lucrari de amenajare, consolidare si sistematizare a terenului: terasamente, alei de acces, utilitati, executarea constructiilor impuse pentru realizarea si functionarea obiectivului, protejarea arborilor care intra in terenul concesionat, precum si alte lucrari care devin necesare, raportate la obiectul concesiunii .

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

7.1. După aprobarea studiului de oportunitate,

Potrivit Legii nr. 50/1991, licitația se aduce la cunoștință publică de către primarul unității administrativ-teritoriale unde este situat bunul, printr-o publicație afișată la sediul acestuia și tipărită în cel puțin două zile de largă circulație; publicațiile privind licitația vor cuprinde data și locul desfășurării acesteia, suprafața și destinația terenului, stabilite prin documentațiile de urbanism, precum și taxa anuală minimală de redevență.

Conform Codului Administrativ, publicarea se face în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală (cotidiane de largă circulație), printr-o publicație afișată la sediul conducerii și pe pagina de internet a acestuia ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Publicarea se face cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În baza studiului de oportunitate conducerii va elabora caietul de sarcini al concesiunii si documentatia de atribuire.

7.2. Procedura de concesionare se va realiza în 30 (treizeci) zile de la data publicării anunțului de participare.

7.3. Licitatia va avea loc în termen de 3 zile lucrătoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Consiliului Local al Orașului Jibou.

7.4. Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de **3 zile lucrătoare** de la data licitației.

7.5. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

8. Avize și alte clauze.

8.1. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale este obligatoriu în baza art. 308 lit.g) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Pentru suprafața de teren propusă pentru concesionare, Orașul Jibou va solicita de la Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale Sălaj „**aviz favorabil**”, înainte de demararea procedurii de licitație.

8.2. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

De asemenea, art. 308 lit. h) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ prevede și obligativitatea avizului din partea Autorității pentru Protecția Mediului competență sau, în cazul în care bunul se află în interiorul unei arii naturale protejate, avizul Agenției Naționale pentru ARII Naturale Protejate.

Pentru suprafața de teren propusă pentru concesionare, Orașul Jibou va solicita de la Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj „**aviz favorabil**” înainte de demararea procedurii de licitație.

Director Executiv

Iulian-
Marcel
Harpa

Digitally signed by
Iulian-Marcel Harpa
Date: 2023.01.18
19:31:13 +02'00'

Anexe:

1. Extras de Carte Funciară Nr. Cad. 55154
2. Lista contractelor de concesiune aflate în derulare (pdf)
3. Raport de evaluare teren / Decembrie 2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

Nr. cerere 54604
Ziua 23
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100121368601



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55154 Jibou

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55154	500.000	Teren neîmprejmuit; Teren extravilan neîmprejmuit înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
54604 / 23/11/2022	
Act Notarial nr. act de dezlipire nr.5229, din 23/11/2022 emis de NP Koteles Maria;	
B1 Se înființează cartea funciară 55154 a imobilului cu numarul cadastral 55154 / UAT Jibou, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55018 inscris în cartea funciară 55018;	A1
Act Administrativ nr. Ordin Nr. 187, din 11/05/2022 emis de Institutia Prefectului - Județul Salaj, documentație cadastrală;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAŞ JIBOU , CIF:4494926, domeniu privat	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55018/jibou, inscrisa prin incheierea nr. 26908 din 07/06/2022;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

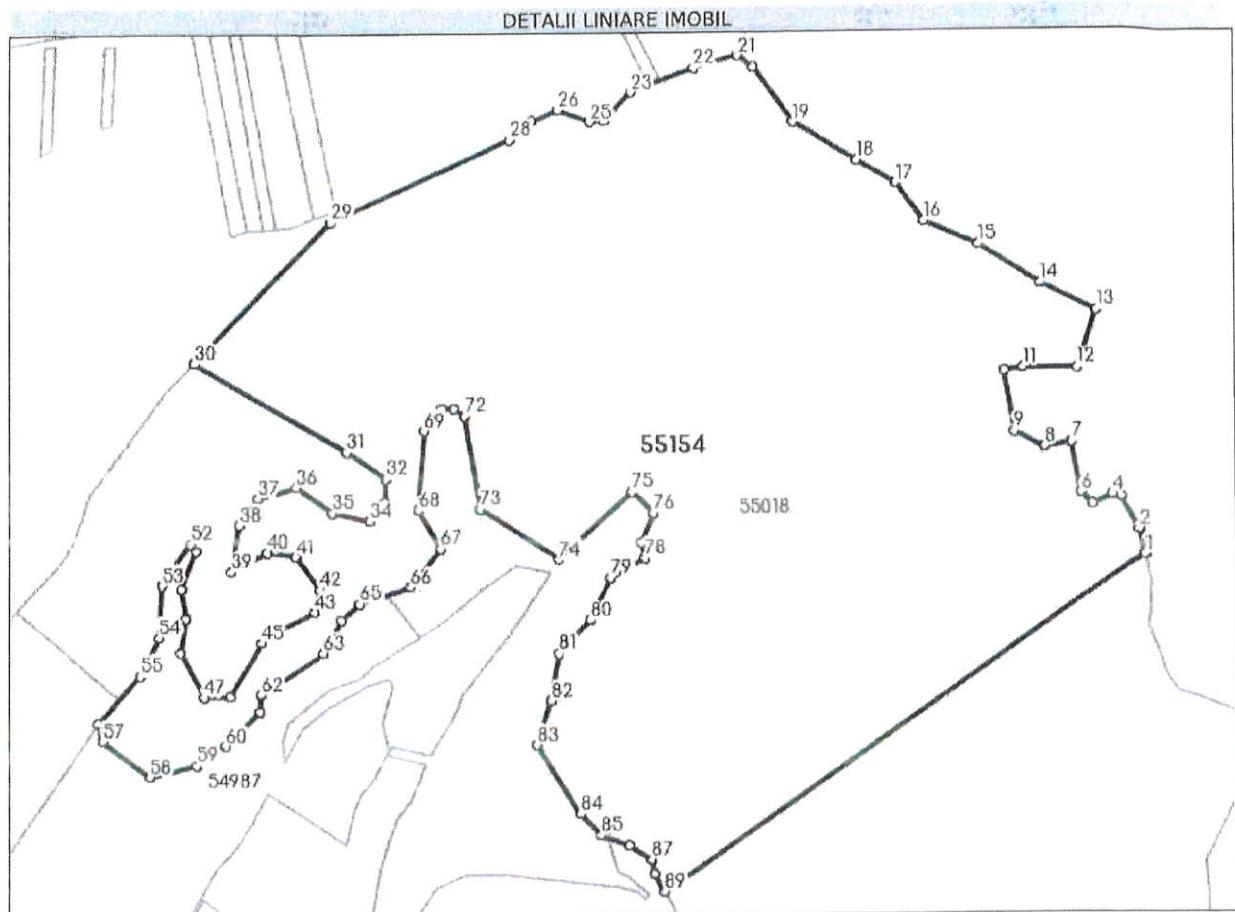
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55154	500.000	Teren extravilan neimprejmuit înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	500.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	28.28
4	5	23.649
7	8	29.427
10	11	20.369
13	14	66.103
16	17	51.346
19	20	72.943

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	38.715
5	6	16.888
8	9	36.568
11	12	58.534
14	15	79.121
17	18	48.747
20	21	20.432

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	9.684
6	7	55.474
9	10	66.334
12	13	65.968
15	16	63.292
18	19	79.347
21	22	49.786

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	73.218	23	24	42.25	24	25	14.978
25	26	37.812	26	27	29.565	27	28	31.792
28	29	213.067	29	30	212.67	30	31	189.751
31	32	51.42	32	33	25.681	33	34	25.866
34	35	40.066	35	36	47.83	36	37	42.937
37	38	35.09	38	39	51.803	39	40	43.858
40	41	30.765	41	42	44.293	42	43	24.605
43	44	42.886	44	45	22.895	45	46	67.59
46	47	28.726	47	48	54.22	48	49	37.424
49	50	32.094	50	51	44.642	51	52	10.312
52	53	55.125	53	54	57.124	54	55	46.282
55	56	68.508	56	57	20.08	57	58	64.334
58	59	52.606	59	60	37.374	60	61	52.567
61	62	18.816	62	63	80.191	63	64	40.426
64	65	26.368	65	66	57.571	66	67	52.976
67	68	47.965	68	69	86.741	69	70	30.175
70	71	13.229	71	72	14.181	72	73	102.517
73	74	101.16	74	75	107.547	75	76	33.154
76	77	34.224	77	78	17.983	78	79	42.49
79	80	51.195	80	81	49.442	81	82	51.803
82	83	50.625	83	84	88.025	84	85	31.793
85	86	32.88	86	87	28.077	87	88	15.996
88	89	21.878	89	1	630.675			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

23-11-2022

Asistent Registrator,

EMILIA FAUR

Referent,

Data eliberării,

/ /

(parafă și semnătura)

(parafă și semnătura)

LISTA CONTRACTELOR DE PÂSUNAT ÎN DERULARE

Nr. crt.	Nume crescator animală	Data încheierei contractului de închiriere pâsări	Perioada de valabilitate contract	Nivel redevantă	Date acord pâsunaț	Redevantă/h	Redevantă totală	Nr. Ha
1	Bartha Ancuta	31.05.2016	7 ani (valabil pana in 31.05.2023)	1399 lei/an (respectiv 100,52 lei / ha / an, calculat împărțind valoarea adjudicată la suprafața totală)	autentificat la 19.08.2022 ; se poate păsuna pe tota perioada contractului de pâsunaț, se acorda drept de a păsuna pe 1 ha pe tota perioada de funcționare a parcului	105,03	1399	13,32
2	Catuna Felicia	31.05.2016	7 ani (valabil pana in 31.05.2023)	1904 lei/ an (respectiv 105,01 lei / an/ha, calculat împărțind valoarea adjudicată la suprafața totală)	încheiat la 19.08.2022 ; se poate păsuna pe tota perioada contractului de pâsunaț, se acorda drept de a păsuna pe 1 ha pe tota perioada de funcționare a parcului	105,01	1904	18,13
3	Noje Loredana Mirela	30.05.2016	7 ani (valabil pana in 2023)	3224 lei / an (respectiv 104,98 lei / an/ha, calculat împărțind valoarea adjudicată la suprafața totală)	încheiat la data de 22.02.2022; are dreptul de a păsuna gratuit pe tota durata contractului de închiriere pâsunaț	104,98	3224	30,71
4	Noje Loredana Mirela	20.08.2019	5 ani (valabil pana in 2024)	100 lei/an (respectiv 50 lei /an/ha)	acordul menționat anterior face referire și la acest contract	50	100	2,00
5	Mandru Marius Ciprian	31.05.2016	7 ani (valabil pana in 2023)	809 lei /an (respectiv 105,06 lei/ an/ha)	încheiat la data de 18.08.2022; se poate păsuna pe tota perioada contractului de pâsunaț, se acorda drept de a păsuna pe 1 ha pe tota perioada de funcționare a parcului	105,06	809	7,70
6	Mandru Marius Ciprian	31.05.2016	7 ani (valabil pana in 8.05.2024)	971 lei/ an (104,97 lei/ an/ha)	acordul menționat anterior face referire și la acest contract	104,97	971	9,25
TOTAL CONCESSIONI							95.84	8407 81.11285

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN EXTRAVILAN

Destinatarul lucrării: HIGH INNOVATIVE MIND SRL BUCURESTI

Solicitantul lucrării: HIGH INNOVATIVE MIND SRL BUCURESTI

Proprietar : ORAS JIBOU

**Executantul lucrării: PFA IELCIU AUGUSTIN
MEMBRU ANEVAR**



DECEMBRIE 2022

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

Catre,

HIGH INNOVATIVE MIND SRL BUCURESTI

Acum raport de evaluare anexat in intregime, prezinta concluziile procesului de evaluare al proprietatii imobiliare „**Teren extravilan in suprafata de 923.985 mp** ” inscrisa in Cartea funciara CF 55018, cadastral 55018 Jibou, proprietar **ORASUL JIBOU**

Sinteză evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului și opinia evaluatorului de apreciere a valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii, care la data de **08.12.2022**, este:

Valoarea de piata teren , este de 7.150 euro/ha, adica:

$$V_{piata} = 661.000 \text{ euro} = 3.250.000 \text{ lei}$$

Opiniile prezentate mai sus sunt bazate pe valorile estimate in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile pielei imobiliare specifice si pe baza observatiilor facute in capitolul Rezultatele evaluarii.

Cu respect,

Ing. Ielciu AUGUSTIN
Membru Titular ANEVAR
Legitimatie 13240



Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

1. CERTIFICARE

Referitoare la :

“ Evaluarea proprietății imobiliare – „**Teren extravilan in suprafata de 923.985 mp** ” inscrisa in Cartile funciare CF 55018 Jibou, **cadastral 55018 proprietar ORASUL JIBOU**, in vederea estimării valorii de piată”.

Destinatarul lucrării este **HIGH INNOVATIVE MIND SRL BUCURESTI** în calitate de beneficiar.

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport , nu am nici un interes personal și nu sunt părtinator față de vreuna din părțile implicate;
- Contractarea lucrării și remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR – editia 2022 și cu cerințele “Codului deontologic al profesiei de evaluator” anexă la Statutul asociației profesionale ANEVAR (al cărui membru sunt);
- Certific faptul că utilizarea raportului de evaluare intocmit de subsemnatul poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2022 – SEV400;
- In prezent sunt membru ANEVAR, atestat atât pentru secțiunea “evaluarea proprietăților imobiliare”, cât și pentru secțiunea “evaluare întreprinderi” și evaluarea bunurilor mobile.
- Evaluatorul deține poliță de asigurare a răspunderii profesionale;
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

**IELCIU AUGUSTIN
MEMBRU ANEVAR**

Zalau , 08.12.2022



Augustin

2. ELEMENTE GENERALE

3.1. Obiectivul evaluării

Obiectivul evaluării îl reprezintă: „**Teren extravilan in suprafata de 923.985 mp** ” inscris in Cartea funciara CF 55018 , cadastral 55018 Jibou, proprietar **ORASUL JIBOU**

3.2. Scopul evaluării

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în vederea estimării valorii de piață.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață actualizate la nivel de prețuri **DECEMBRIE 2022** a proprietății imobiliare , fără cuantificarea elementelor legate de mediu.

3.3. Utilizatorul evaluării

Utilizatorul evaluării este **HING INNOVATIVE MIND SRL** , cu sediul in Bucuresti , Piata Montreal, nr 10, Sector 1 , CUI 33675616 , inmatriculata in Registrul Comertului Bucuresti sub nr J40/11686/2014 reprezentata prin domnul IULIAN HARPA avind functia de director general.

3.4. Situația juridică a imobilului

Imobilul in cauza este:

„**Teren extravilan in suprafata de 923.985 mp** ” inscris in **Cartea funciara CF 55018 Jibou, cadastral 55018 proprietar ORASUL JIBOU-dobindit in baza Actului administrativ Ordin nr 187 din 11.05.2022 emis de Institutia Prefectului-Judetul Salaj in baza Legii 19/1991 inscris in cartea funciara prin incheierea nr 26908/07.06 2022.**

Din informatiile si datele aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluării rezulta ca proprietatea imobiliara nu este supusa vreunei restricții de alta natură care să afecteze proprietatea. Imobilul se consideră lipsit de sarcini, cu imozitele pe proprietate plătite la zi , fiind evaluat în aceste ipoteze.

3.5. Data vizionării

Proprietatea imobiliară a fost vizionată in perioada 19-25.11.2022

3.6. Data evaluării

Data evaluării este 08.12.2022 , cursul valutar comunicat de BNR pentru această data este: 4,9192 lei/EURO.

3.7. Tipul de valoare estimat

Tinând seama de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare ANEVAR – editia 2022 , imobilul evaluat este de natura unui teren extravilan amplasat in imediata vecinătate a cartierului Cuceu, orasul Jibou, fara numar administrativ.

Proprietatea de evaluat este fără restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață, utilizabile pentru scopul exprimat.

Valoarea de piata este definita in Standardul de Evaluare ANEVAR – editia 2022 , standard aplicat in Romania.

„**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării , intre un cumpărător hotarăt și un vânzător hotarăt , într-o tranzacție

nepartinitoare , dupa un marketing adevarat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.”

3.8.Ipoteze si conditii restrictive

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății, de concordanță acestora cu cele prezentate finanțatorului;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketibil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, 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 si expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. In acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat că proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale si republicane privind protecția mediului inconjurator;
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniul, existentă în vigoare;
- Utilizarea terenului s-a considerat lipsita de restricții ca granițe, servituri, etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Suprafața terenului utilizată in calcule a fost cea inscrisa in CF si conform planului de situatie;
- Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea , istoricul , dreptul de proprietate și celealte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării;
- Imobilul a fost evaluat fără a ține seama de existența unui contract de închiriere ferm, luându-se în calcul doar chiria potențială a pieței;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Acst raport a fost elaborat in urmatoarele conditii limitative:

- Previziunile sau estimările continute in raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare fiind invalide astfel utilizate;

- Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (concluzii, estimări de valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.9. Clauză de nepublicare

În alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat , raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

3.10. Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat , în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

3.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara și/sau specifică nu vor fi schimbari esentiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în aceste din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3.12. Informații utilizate și surse de informare

Informații:

- Situatărea juridică a proprietății imobiliare;
- Ordinul 187 din 11.05.2022 a Prefectului Județului Salaj
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații privind piața imobiliară locală (prețuri de tranzacții, nivel de chirii, cotații, preferințe, modificări PUG prin PUZ,etc.);
- Alte informații necesare preluate din bibliografia de specialitate;

Surse de informații:

- Proprietarul, care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situatăre juridică, documentații întăbulare, extras CF, supafețe, istoric, utilizare, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la persoane implicate în tranzacții, alți evaluatori locali și agenții imobiliare;
- Informații existente pe site-ul www.OLX.ro, imobiliare.ro, referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din Jibou și din zona în care se situează terenul supus evaluării;
- Presa de specialitate.

3.13. Standarde

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , județul Salaj.

La elaborarea raportului de evaluare s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR – ediția 2022 în concordanță cu cele europene și internaționale.

3.14. Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară că nu are interese ascunse vizavi de imobilul evaluat și păstrează confidențialitatea asupra datelor și informațiilor primite, precum și asupra rezultatelor determinate iar remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau, care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind identificarea și situația juridică a imobilului

Imobilul în cauză este compus din:

„Teren extravilan în suprafața de 923.985 mp ” inscris în Cartea funciară CF 55018 Jibou, cadastral 55018 proprietar ORASUL JIBOU-dobindit în baza Actului administrativ Ordin nr 187 din 11.05.2022 emis de Institutia Prefectului-Judetul Salaj în baza Legii 19/1991 inscris în cartea funciară prin încheierea nr 26908/07.06 2022.

Terenul este neimprejmuit, identificarea acestuia s-a facut după cartea funciară în baza detaliilor liniare ale imobilului. Planul de încadrare în zona – suprapunere ortofotoplan-zona Cuceu.

4.2. Amplasament

Terenul este amplasat în Cuceu, cartier al orașului Jibou, în imediata vecinătate a caselor de locuit, adjacente, pe latura nordică. Accesul la teren se realizează direct din drum public prin mai multe zone de acces. În zona apropiată există case de locuit, terenuri agricole și virane.

4.3. Descrierea terenului

Terenul în cauză are o suprafață de 923.985 mp și este un teren compact, cu un contur aproape dreptunghiular. Accesul se poate face pe mai multe cai-o cale prin zona din nordul cartierului, pe drumul spre cariera și pe o cale direct prin valea satului.

Terenul este denivelat, fiind pe un versant sud-vest a dealului. În partea de vest terenul are limita la liziera padurii. Terenul nu are utilitățile pe teren și destinația terenului este de pasune.

La data inspectiei pe terenul respectiv am gasit oî la pasune, deci terenul era utilizat conform categoriei de folosinta pe care îl are inscris în cartea funciară.

Terenul nu poate fi identificat în ortofotoplanul cadastral deoarece la capitolul – Observații – este scris: Teren extravilan neimprejmuit înregistrat în planul cadastral fără localizare certă a datorita lipsei planului parcelar.

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței, fezabilitate

Piața imobiliară a fost definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliara este influențată de atitudinile,

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , județul Salaj.

motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de ramburcare și rata dobanzii. Piața imobiliară nu se autoreglează, ci este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă, cererea este influențată de schimbările în structura sau mărimea populației.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. În cazul de față proprietatea analizată – teren extravilan – este o proprietate imobiliară, localizată în cartierul Cuceu al orașului Jibou.

5.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

Pe piața proprietăților rezidențiale, comerciale, agricole, prestari servicii, cererea pentru astfel de proprietăți vine în special din partea unor persoane juridice române sau cu capital mixt, român și străin, sau persoane fizice cu potențial finanțier care doresc să investească în acest sector.

Cererea de terenuri pentru pasune este în scadere și aparține doar agentilor economici și persoanelor fizice cu potențial finanțier care doresc să-și consolideze anumite suprafete de teren care să le dea certitudinea pe viitor al dezvoltării fermelor de ovine.

Pentru zona studiata și pentru teren agricol piața imobiliară este scazuta cu terenuri multe expuse la vinzare, dar nefinalizate tranzacții multe în acest moment ele fiind expuse pe piața imobiliară și nu sunt cautele de investitori.

5.3. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Pe piața imobiliară din Jibou oferta de terenuri libere, în zona agricola este destul de scazuta, mai există oferta în zonele periferice și limitrofe ale municipiului Jibou.

5.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, în zonele limitrofe orașului Jibou, piața terenurilor libere este într-un anumit dezechilibru, dar se preconizează în continuare o stagnare sau chiar poate o mică creștere a prețurilor proprietăților imobiliare de acest tip, în euro, pe termen scurt și mediu.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

6.1. Generalități

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definiată ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă finanțiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

6.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (in ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliara ipotetică (teren și construcțiile de pe el), iar concluziile trebuie să fie coerente.

Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să indeplinească patru criterii, ea trebuind să fie legal permisă, fizic posibila, finanțier fezabilă și maxim profitabilă.

6.3. Analiza propriu-zisă

Având în vedere amplasamentul în apropierea cartierului Cuceu , într-o zonă limitrofă, cu acces destul de facil din strada, funcțiunile și dotările existente , cea mai bună utilizare este de teren cu dezvoltare de parc fotovoltaic, având în vedere suprafața mare și poziția terenului. În analiza de piata s-a tinut cont de cheltuielile suplimentare necesare altor terenuri pentru a se comăsa la o astfel de suprafață compactă ca și terenul studiat.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Dintre metodele de evaluare recomandate s-a optat pentru:

-metoda comparației de piață

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere urmatoarele considerante:

- terenurile în cauză sunt extravilane, cu un front mic și o lungime mare și toate au acces la drum de pamant.

- la limita terenului nu există utilități (doar rețea electrică);

- cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit-cu realizarea unui parc fotovoltaic pe el;

- valoarea terenului s-a determinat având în vedere valoarea de piață a terenului liber în zonă , care se situează între 5 EURO/mp. – 8,00 EURO/mp. , funcție de amplasare, dotarea cu utilități , suprafață , accesibilitate și natura solului;

- accesul la teren se face direct din drum public de pamant

7.1. Metoda comparației directe

Metoda comparațiilor de piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In zona în care este amplasat terenul de evaluat nu prea există ofertă de terenuri pentru vânzare, mai ales la suprafețe compacte ca aceasta, informațiile fiind culese din publicațiile locale și la nivel de țară , de la vinzatori și de la agenții imobiliare.În cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile ale caror caracteristici principale sunt prezentate în Anexa 3.

Grila de evaluare a terenului prin comparație este redată mai jos:

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

Elementul de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Jibou	Jibou	Covasna	Maramures	
	Decembrie 2022	tranzactie	ofertă	ofertă	
	Suprafața [mp]	0,58 ha	30 ha	100 ha	
	PREȚ VÂNZARE EUR/ha	5,000	4,900	5,000	
	Prețul de Vânzare (EUR/ha) - criteriul de comparatie	€ 5,000.00	€ 4,900.00	€ 5,000.00	
0	TIP COMPARABILA				
Tip comparabila Corectie unitara sau procentuala Corectie totala pentru tipul comparabilei Preț de vanzare corectat		tranzactie	ofertă	oferta negociata	
		0.0%	-5%	0%	
		0.00	-245.00	0.00	
		5,000.00	4,655.00	5,000.00	
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru Drepturi de proprietate Preț corectat (EUR/mp)		integral	integral	integral	integral
		0	0	0	0
		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
		€ 5,000.00	€ 4,655.00	€ 5,000.00	€ 5,000.00
2	RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici Preț corectat (EUR/mp)		necesita PUZ	similar	similar	similar
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
			€ 5,000.00	€ 4,655.00	€ 5,000.00
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare Corectie totala pentru finanțare Preț corectat (EUR/mp)		normale	normale	normale	normale
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
			€ 5,000.00	€ 4,655.00	€ 5,000.00
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru condiții de vânzare Preț corectat (EUR/mp)		normale	normale	normale	normale
			0%		
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
			€ 5,000.00	€ 4,655.00	€ 5,000.00
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței Corectia unitara sau procentuala Corectie totala pentru condiții ale pieței Preț corectat (EUR/mp)		Dec-22	similar	similar	similar
			0%	0%	0%
			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
			€ 5,000.00	€ 4,655.00	€ 5,000.00

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

6 LOCALIZARE					
	Localizare	Jibou	Jibou	Covasa	Maramures
	Corectia unitara sau procentuala		0%	15%	20%
	Corectie totala pentru localizare		€ 0.00	€ 698.25	€ 1,000.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,000.00	€ 5,353.25	€ 6,000.00
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune) si forma	92,3985 ha	0,58	30	100
	Corectia unitara sau procentuala		20.0%	10.0%	0.0%
	Corectie totala pentru formă și dimensiuni		€ 1,000.00	€ 535.33	€ 0.00
b	Front stradal - deschidere la fatada	drum public	similar	similar	similar
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Corectie totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Topografie	denivelat, si in pantă	similar	similar	similar
	Corectia unitara sau procentuala				
	Corectie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,000.00	€ 5,888.58	€ 6,000.00
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	current in apropiere	similar	similar	similar
	Corectie unitara sau procentuala				
	Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,000.00	€ 5,888.58	€ 6,000.00
9 ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	pasune	similar	similar	similar
	Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,000.00	€ 5,888.58	€ 6,000.00
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	pasune	similar	similar	similar
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat		€ 6,000.00	€ 5,888.58	€ 6,000.00
	Preț corectat (Eur/mp)		6000.00	5900.00	6000.00
	Corectie totală netă	(absolut)	€ 1,000.00	€ 1,233.58	€ 1,000.00

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

	(procentual)	20%	27%	20%
	(absolut)	€ 1,000.00	€ 1,233.58	€ 1,000.00
Corecție totală brută	(procentual)	20.0%	26.5%	20.0%
Suprafata ha	92.3985			
Opinie euro / ha	€ 6.000			
Valoare estimata _EURO	554.000			
Valoare_RON	2,722.000			
Curs valutar	4.9139			
Data evaluarii	08.12.2022			

S-au aplicat urmatoarele corectii :

1. La pretul de oferta s-a aplicat o reducere de 10% la comparabilele 2 . iar la comp 1 este tranzactie si la comp 3 am negociat cu vinzatorul
2. Restrictii legale-terenul are aceleasi restrictii legale fiind pasune
3. Localizare- la comp 1 care este din aceeasi localitate nu avem corectii, iar la comp 2 si 3 avem corectii pozitive, fiind mai departe amplasate decit terenul evaluat
- 4.. Marimea terenului-s-a aplicat o corectie la comp 1 si 2 care se vind mai usor decit cele evaluat.

In urma aplicarii metodei, prin care informatiile au fost analizate, comparate si corectate, functie de asemănări si diferențieri , a fost aleasa valoarea corectata a proprietății C unde Vcomparații = 6000 euro/ha , deoarece in acest caz , corecția brută totală este cea mai mică.

Valoarea de piată, a terenului extravilan evaluat-pasune , este:

Rotund:

Vteren comparații = 554.000 EURO= 2.722.000 lei

7.2. Abordarea pe baza de venit

Valoarea a fost determinata prin **metoda capitalizarii veniturilor**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. În cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din inchirierea proprietatii.

În cadrul evaluarii activelor în exploatare, trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor din inchiriere si cheltuielilor aferente proprietati imobiliare evaluate.

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

In cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilitatii care s-ar putea obtine din inchirierea proprietatii, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potential chirias.

Cuantumul chiriei se bazeaza pe informatiile de piata sintetizate in Analiza Pieteii Imobiliare. S-a luat in considerare suprafata utila a spatiilor subiect.

Avand in vedere ca piata face o diferență intre potentialul pe componente imobiliare (principale, auxiliare si anexe) s-a lucrat cu chiriile medii unitare lunare(EURO/mp fara TVA) diferite in functie de utilitatea si starea spatiului.

In calculul veniturilor totale din inchiriere a fost luat in considerare un grad de ocupare de 15 %.

- ✓ Venitul anual rezultat este prezentat in anexe.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpararea unei intreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente in domeniul imobiliar etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similari, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate.

Din informatiile disponibile pe piata, nivelul ratelor de capitalizare se regaseste in intervalul 10-15 % pentru proprietati similar-terenuri cu destinatia de pasune care trebuie sa fie transformate in terenuri construibile.

Sursa pentru aceste date este prezentata in Anexa la raport.

În cadrul prezentei lucrari, tinand cont de condițiile specifice proprietății și de scopul lucrării, s-a utilizat **rata de capitalizare de 15% , grad de neocupare 15 % și s-au folosit chiriile corelate cu cele existente pe o arie mai mare de acoperire. In urma analizei de piata a comparabilelor am ajuns la concluzia unei chiriei obtenabile de 1.500 euro/ha/an, chiria minima oferita pe piata de dezvoltatorii parcurilor fotovoltaice.**

Relatia de calcul a valorii prin metoda de venit (prin metoda capitalizarii beneficiilor) este:

$$V_{CB} = V_{Br}/c + VP_{exces}$$

Nu este teren excedentar in acest caz.

In urma calculelor efectuate in Anexa nr 1 a rezultat valoarea de piata determinata prin aceasta metoda ca fiind:

$V \text{ teren prin venit} = 661.000 \text{ euro}=3.250.000 \text{ lei}$

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , județul Salaj.

Cap. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR, OPINIA EVALUATORULUI

8.1. Generalități

Tipul de valoare estimat este Valoarea de piață, definită pe parcurs.

Descrierea proprietății în detaliu este prezentată în capitolul aferent.

8.2. Metode utilizate, valori obținute

8.2.1. Valoarea obținuta prin metoda comparațiilor de piata:

Vteren comparații = 554.000 EURO= 2.722.000 lei

Valoarea obținută prin metoda comparației are la bază date preluate de pe piață, din tranzacții și oferte, ajustate pentru cazul studiat, prezentând un grad ridicat de încredere, dar nu tine cont de posibilitatea de dezvoltare a terenului într-o variantă mai profitabilă.

8.2.2. Valoarea obținuta prin metoda de reziduală:

V teren prin venit = 661.000 euro=3.250.000 lei

8.3. Concluzii-Valoarea de piață

Având în vedere prețurile care se practică pe piață liberă și faptul că evaluarea s-a facut în scopul vânzării - cumpărării , în opinia evaluatorului , **valoarea de piață , este cea obținuta prin venit, care are un grad mai mare de acuratețe**:

Valoarea de piata teren , este de 7.150 euro/ha, adica:

Vpiata = 661.000 euro=3.250.000 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de vânzare se va putea situa sub sau peste această valoare în funcție de raportul cerere/oferta valabil la data tranzacției;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

9. ANEXE

- 9.1. Plan de incadrare în zona;
- 9.2. Fotografii;
- 9.3. Oferte de pe piata.

PFA IELCIU AUGUSTIN
Evaluator ANEVAR
Legitimata nr. 13240



Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

ANEXA NR 1

Anexa nr.1

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR

4.9192 LEI / EURO

Explicații		U/M	Valori
Venit Brut Potențial (VBP)	Chirie lunara/ha	EURO	125
	Perioada	Luni	12
	VBP	EURO	1,500
Grad de ocupare preconizat		%	85
Venit Brut Efectiv (VBE)	VBE	EURO	1,275
Cheltuieli exploatare (taxe, utilități, management, reparații, etc.)	8-15% din VBE	EURO	191
Venit Net Exploatare (VNE)	VNE	EURO	1,084
Rata de capitalizare		%	15.0
Valoare proprietate imobiliară (metoda capitalizarii directe)	rotunjit	EURO/ha	7,150
	rotunjit	LEI/ha	35,000

ANEXA NR 9.3			
Analiza de piata si comparabile utilizate			
› Darian DRS			
Segment de piată	Bucureşti	Orase primare (Iaşi, Cluj Napoca, Braşov, Timişoara, Constanţa)	Oras (Sibiu, Craiova, Ploieşti, Pitesti, Arad)
Spaţii de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brasov: 10 - 15 Timisoara: 12 - 16 Constanţa: 7 - 13	Sil Cra Targu Plo Pit Ar
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brasov: 10% - 15% Timisoara: 5% - 15% Constanţa: 10% - 15%	S Craic Targu Plo Pit Arad
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A
	clasa B: 8 - 9.5%	clasa B: 8.50 - 10%	clasa B
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spaţiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 55 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brasov: 15 - 35 Timisoara: 15 - 25 Constanţa: 10 - 25	Sib Cra Targu Plo Pite Arz
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.5 - 9%	Artere comerciale principale
	Artere comerciale secundare: 8 - 9.25%	Artere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artere comerciale secundare
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5.5	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brasov: 3.5 - 5 Timisoara: 3.5 - 4.5 Constanţa: 3 - 5	Sil Cra Targu Plo Pit Ar

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , județul Salaj.

The screenshot shows a real estate listing from OLX.ro. The listing details a forest plot (teren de vânzare) located in Poienile de Sub Munte, Maramureș, with an area of 728 m². The price is listed as 3,640,000 €. The page includes various sharing and social media icons at the top and bottom.

poienile de sub munte, maramures (judet), poienile de sub munte, maramures (judet)

728 m², teren de vânzare - Maramureş

3 640 000 €

Descriere

Sapient imobiliare propun spre vânzare 628 ha de pădure înscrisă în amenajamentul silvic și 100 ha pășune alpină, acte la zi, situate în județ Maramureș, pe raza ocolului silvic „Poienile de sub Munte”.

Având drumuri forestiere, pădurea este situată în Munții Maramureșului, în bazinul superior al Râului Ruscova, la o altitudine de peste 1000m.

Prețul este de 5.000 €/ha, negociabil.

Pentru mai multe informații puteți apela la:

Mai mult ▾

Particularități

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

x.ro/d/oferta/pf-vand-teren-faneata-pasune-30-000-mp-cf-1-1parte-compact-IDgAa3O.html

IELCIU si Asociatii ... [Yahoo! Mail](#) [Curs euro](#) [Portalul instantelor...](#) [www.imobiliaresalaj...](#) [Conectați-vă la Yah...](#) [C](#)
Postat în noiembrie 2022



PF VAND TEREN -faneata/pasune 30.000 mp, CF -1/1parte, COMPACT

6 700 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 30 000 m²

DESCRIERE

OFERTA ! Particular - ofera spre vanzare un teren extravilan, in suprafata de 30.000MP (3HA) cu CF, in Atel. Jud Sibiu

AVANTAJE teren de vanzare::

- Oportunitate de investitie (, pensiune, plantatii, fonduri europene)
- Deschidere foarte mare, este inconjurat de drumuri , pe TOATE partile terenului
- Zona in plina dezvoltare
- Suprafata compacta 30.000mp

CARACTERISTICILE terenului de vanzare :

- Situatie juridica clara , CF in cota de 1/1 parte.
- Este liber de sarcini, nu este dat in arenda, nu sunt situri arheologice .
- Panoramic

Actele pentru Legea 17/2004, sunt in curs de finalizare.

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

Postat 14 noiembrie 2022



Teren extravilan pășune 5 Ha Arad-Şimand

4 900 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utilă: 51 184 m²

DESCRIEIRE

Vand teren extravilan pășune 5,11 ha în jud.Arad Loc.Şimand.Mai multe informații la telefon. 07*****25.

ID: 233173193

Vizualizări: 902

Raporteză

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Alex

Pe OLX din august 2019

Activ azi la 11:19

Trimite mesaj



0744 556 825

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

olx.ro/d/oferta/pasune-de-vinzare-IDcvqBz.html

 IELCIU si Asociatii -...  Yahoo! Mail  Curs euro  Portalul instantelor...  www.imobiliaresalaj...



Postat 24 noiembrie 2022

pasune de vinzare

23 338 lei Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 300 000 m²

DESCRIERE

de vinzare 30 ha de pasune cu carte funciara la Batanii Mari jud covasna.se pot face si s zona Baraolt.pret 4900 euro pe hecitar

ID: 185044801

Vizualizări: 8409

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

Oferta inchiriere teren

← → C remax.ro/anunt/83844/teren-30ha-pentru-parc-panouri-fotovoltaice

 Importate din IE  IELCIU si Asociatii -...  Yahoo! Mail  Curs euro  Portalul instantelor...

Vânzare

Închiriere

Vreau să vând

Agenții

Detalii proprietate

- Reper:
- Tip teren: Agricol
- Supr. teren: 30 ha
- Unitate Suprafață: ha
- Disponibilitate: Imediat
- Etaj:
- Clasificare: Extravilan
- Construcție aprobată: Nu
- Distanță utilități: 1

Descriere proprietate

Teren ideal pentru dezvoltare parc fotovoltaic. Pe acest teren trece linia de inalt
Terenul este in suprafata de 30 Hectare , situat in extravilanul localitatii.
Aceasta proprietate se ofera spre vanzare sau spre inchiriere.
Pretul la inchiriere/cesiune este de 1600 Euro/hectar/an.
Pretul pentru vanzare nu este stabilit. Asteptam oferte

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , judetul Salaj.

cumparfermaagricola.com/cumpar-teren-pentru-parc-fotovoltaic/

 IELCIU si Asociatii -...  Yahoo! Mail  Curs euro  Portalul instantelor...  www.imob



[cumpar teren](#)

Nu suntem intermediari. Nu suntem dezvoltatori. Suntem direct cu investitorii.

Veti negocia direct cu Investitorii.

Nu percepem comision, onorariu, etc., de la proprietari. Zero taxe.

Contract de Superficie 2+30 de ani : 1500 – 2500 euro, functie de suprafata, situatia juridica si pozitionarea energetica a terenului.

Contract de Vanzare-Cumparare: 10.000 – 25.000 euro, de suprafata, situatia juridica si pozitionarea energetica.

Numai Direct Proprietarii.

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , județul Salaj.

Ne puteți cără teren pe care proprietarul doresc să-l arendeze și vândă? Sau dețineți teren care este în prezent nefolosit și nu sunteți interesat să-l folosiți?

Construirea pe teren a unui sistem fotovoltaic permite reducerea emisiilor CO₂ și susține tranziția energetică în România.

Veți putea aduce o contribuție semnificativă la furnizarea de energie durabilă în România și vă puteți asigura un venit ridicat, sigur și constant pe termen lung.

Terenul trebuie să aibă minim 20-25 ha și maxim 5 proprietări.



Valorificare la maxim

Vă oferim calcule de specialitate pentru obținerea cel mai bun randament.



Randament sigur

Vă garantăm un randament sigur pentru cel puțin 30 ani.



Contact direct

Nu suntem o agenție, suntem în contact direct cu investitorii.

www.solarenergy.ro

0722.123.000

EDEN | Sistem energetic

Cât pot să câștig?

În cazul unui transfer de drepturi de folosință asupra terenului, că sunt plătite anual. Valoarea chiriei variază în funcție de tipul de expunere solară și alți factori.

Valoarea medie a chiriei este

Astăzi: 1.500 RON/ha/rok

Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , județul Salaj.

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație proprietate privată a comunei Grăniceri, în suprafață de 48571 mp, situat în intravilan comuna Grăniceri, înscris în CF nr. 302791 Grăniceri, identificat cu nr. cad. 302791, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, inclusiv sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafață de 48571 mp, situat în intravilan comuna Grăniceri, înscris în CF nr. 302791 Grăniceri, identificat cu nr. cad. 302791, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Concessionarului îi sunt acordate obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul construirii unui parc fotovoltaic.

Art.3. Se aproba concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate Grăniceri în suprafață de 48571 mp, situat în extravilanul localitatii Graniceri, înscris în CF nr. cad. 302791, în scopul construirii unui parc fotovoltaic.

Concesiune aprobată la 1583 euro/ha/an.

ANEXA 9.1 AMPLASAMENT IMOBIL

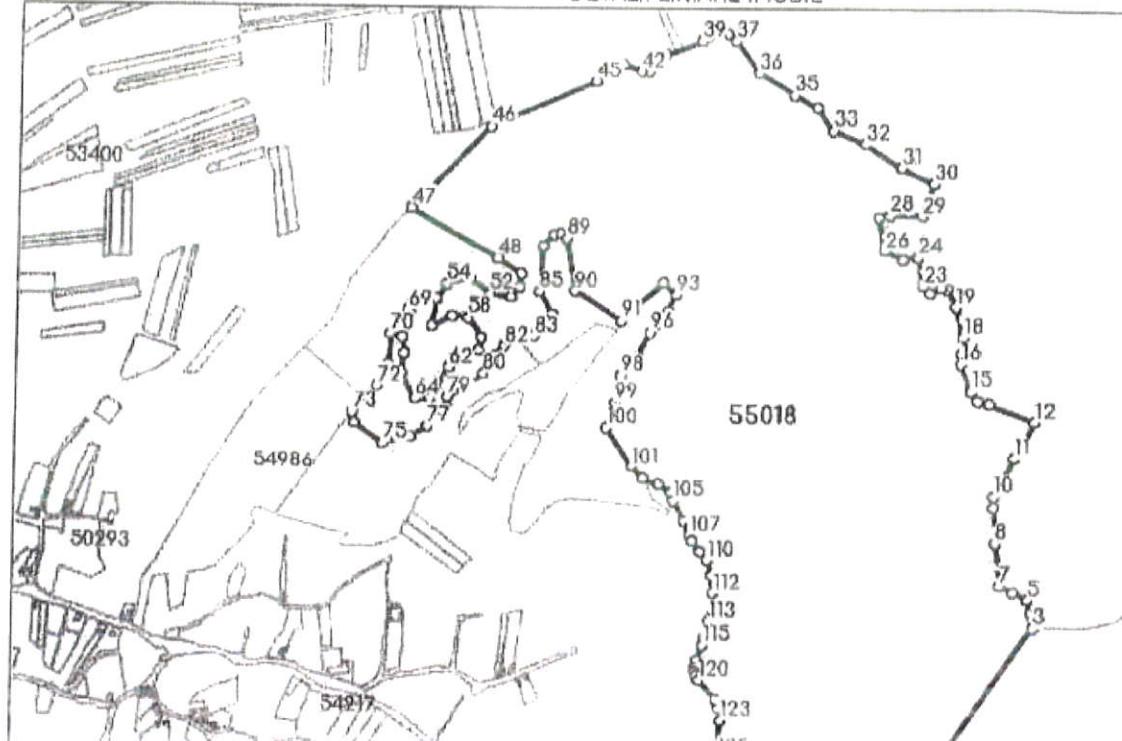
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

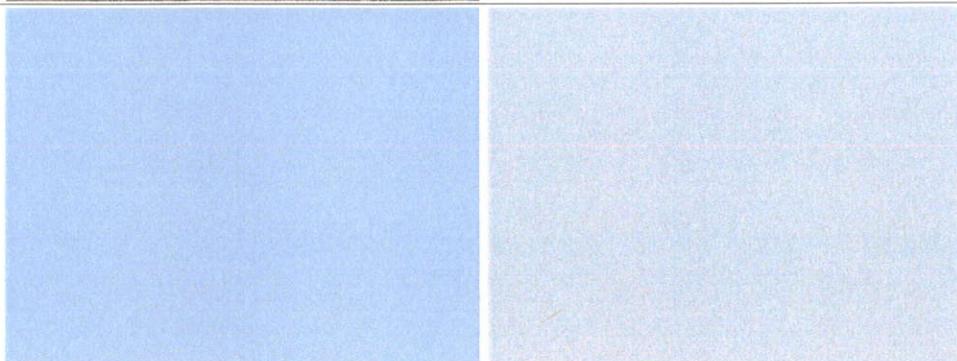
Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
55018	923 985	Teren extravilan nelmorejumul înregistrat în planul cadastral datorita lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



ANEXA 9.2.Poze teren evaluat



Evaluare teren EXTRAVILAN , JIBOU , județul Salaj.

