

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ - comuna SĂLSIG
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.16
din 28.05.2026

privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între U.A.T. Comuna SĂLSIG și [REDACTAT], în vederea forării unui puț de apă potabilă

Având în vedere proiectul de hotărâre nr.18 din 11.05.2026 inițiat de primarul comunei privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între U.A.T. Comuna SĂLSIG și [REDACTAT], în vederea forării unui puț de apă potabilă, însoțit de referatul de aprobare al acestuia înregistrat sub nr.1627 din 11.05.2026;

-Hotărârea Consiliului Local Sălsig nr.7/31.03.2026 privind aprobarea inițierii procedurilor pentru efectuarea unui schimb de imobile între U.A.T. Comuna Sălsig și [REDACTAT], în vederea forării unui puț de apă potabilă;

-solicitarea U.A.T. Comuna Sălsig, reprezentată prin primar, dl. Daniel POP, formulată în temeiul Hotărârii Consiliului Local Sălsig nr.7/31.03.2026 privind efectuarea schimbului de imobile, adresată [REDACTAT], înregistrată sub nr.1140 din 09.04.2026;

-acordul scris al [REDACTAT] cu privire la efectuarea schimbului de imobile cu U.A.T. Comuna Sălsig, înregistrat sub nr.1450 din 29.04.2026;

Văzând :

-Raportul de evaluare nr.99/29.04.2026 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare - teren intravilan/extravilan - în suprafața de 5798 mp., CF nr.55759 situat în comuna Sălsig județul Maramures, raport înregistrat la instituția noastră sub nr.1587/07.05.2026

și

-Raportul de evaluare nr.98/29.04.2026 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare - teren intravilan -în suprafață de 5798 mp., CF nr.52780, situat în comuna Sălsig, județul Maramures, raport înregistrat la instituția noastră sub nr.1586/07.05.2026,

ambele întocmite de către Cabinet Expertiza Evaluator [REDACTAT], prin evaluator autorizat [REDACTAT] – EPI -Leg.18218;

Având în vedere:

-raportul compartimentului de resort nr.1634 din 11.05.2026;

- Avizul favorabil nr.11 din 27.05.2026 emis de „Comisia pentru buget-finanțe, proiecte, agricultură, protecția mediului, activități social-culturale și culte”, Avizul favorabil nr.13 din 27.05.2026 emis de „Comisia pentru administrație publică, juridică și de disciplină, amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat”, din cadrul Consiliului Local Sălsig ;

-avizul secretarului general al comunei pe proiectul de hotărâre;

În conformitate cu prevederile:

-art.108 lit.e), art. 354 alin.(1) și (2) și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art.1169 și art. 1763 – art.1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil (rI), cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), art.139 alin.(2) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Sălsig, întrunit în ședința ordinară din data 28 mai 2026

HOTĂRASTE:

Art.1. Se însușesc Rapoartele de evaluare ale proprietăților imobiliare -teren intravilan/extravilan - care fac obiectul schimbului, după cum urmează:

a)Raportul de evaluare nr.99/29.04.2026 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare - teren - în suprafață de 5798 mp. (din care 1189 mp. intravilan și 4609 mp.extravilan), CF nr.55759 situat în comuna Sălsig județul Maramures, aparținând domeniului privat al comunei Sălsig, județul Maramures;

b)Raportul de evaluare nr.98/29.04.2026 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare - teren intravilan - în suprafață de 5798 mp., CF nr.52780, situat în comuna Sălsig, județul Maramures, aparținând [REDACTAT],

ambele întocmite de către Cabinet Expertiza Evaluator [REDACTAT], prin evaluator autorizat [REDACTAT], conform anexelor nr.1 și nr.2 - parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între U.A.T. Comuna Sălsig, cu sediul în loc.Sălsig, str.Principală, nr.101, județul Maramureș, reprezentată prin primar, dl.Daniel POP, pe de o parte, și [REDACTAT], domiciliată în [REDACTAT], posesoare a

C.I. seria [redacted] nr. [redacted] eliberat de SPCLEP Baia Mare, pe de altă parte, după cum urmează:

a) U.A.T. Comuna Sălsig transmite în proprietate deplină către [redacted], [redacted], imobilul situat în loc.Sălsig, jud.Maramureș, constând în teren neîmprejmuit parțial intravilan, aparținând domeniului privat al comunei Sălsig, înscris CF nr.55759 Sălsig, identificat cu nr.cad.55759, în suprafață totală de 5.798 mp., (din care 1.189 mp.intravilan și 4.609 mp.extravilan), categoria de folosință „arabil”, evaluat la valoarea de piață de 20873 EURO, adică 106320 lei, la cursul de referință comunicat de BNR la data de 29.04.2026, de 5,0937 lei/euro.

b) [redacted], transmite în proprietate deplină către U.A.T.Comuna Sălsig imobilul situat în loc.Sălsig, jud.Maramureș constând în teren neîmprejmuit situat în intravilanul loc.Sălsig, în tarlăua numită „Grind”, înscris în CF nr.52780 Sălsig, identificat cu nr.cad.52780, în suprafață de 5798 mp., categoria de folosință „arabil (5272 mp,) și curți construcții (526 mp.)”, evaluat la valoarea de piață de 24061 EURO, adică 122560 lei, la cursul de referință comunicat de BNR la data de 29.04.2026 de 5,0937 lei/euro, împreună cu construcția de tip industrial-edilitară - pompă de apă- înscrisă în CF nr.52780 - C1.

b1) Construcția reprezentând pompă de apă, înscrisă în CF 52780-C1, cu suprafața construită la sol de 15 mp. și suprafața construită desfășurată de 15 mp., având situația juridică „fără acte”, nu a făcut obiectul unei evaluări distincte, U.A.T. Comuna Sălsig urmând să clarifice situația juridică a acesteia, ulterior dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului.

(2) Schimbul de imobile prevăzut la alin.(1) se realizează fără plată de sultă, diferența de valoare rezultată din rapoartele de evaluare nefiind supusă compensării bănești, fără alte obligații reciproce între părți.

Art.3.Se împuternicește primarul comunei Sălsig, dl.Daniel POP, să semneze, în numele și pentru U.A.T.Comuna Sălsig, contractul de schimb în formă autentică la notar public, precum și toate actele necesare pentru înscrierea în cartea funciară a imobilului [redacted] dobândit.

Art.4.Cheltuielile aferente încheierii și autentificării contractului de schimb, precum și cele privind înscrierea în cartea funciară, vor fi suportate de părți, în cote egale.

Art.5.(1)Terenul primit la schimb de către U.A.T. Comuna Sălsig, în suprafață de 5798 mp. înscris în CF 52780 se va inscrie în cartea funciara a Comunei Sălsig, ca aparținând domeniului privat.

(2) Terenul se va înregistra în evidențele contabile la valoarea în lei a echivalentului de 24061 EUR, adică 122560 lei, valoare care va fi înscrisă și în contractul de schimb în formă autentică.

(3) Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Sălsig, se modifică și se completează corespunzător.

Art.6.Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă, în termenul și condițiile prevăzute de legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7.Se împuternicește primarul comunei Sălsig, prin aparatul de specialitate, pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8.Prezenta hotărâre se comunică :

- d-lui Prefect al județului Maramureș;
- d-lui Primar al comunei Sălsig;
- Notar Public ;
- [REDACTED];
- compartiment financiar-contabil, achiziții publice și resurse umane/agricol ;
- dosar sedință;
- afișaj;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Alin-Ștefan MĂRIEȘ

[REDACTED]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Sorina-Carmen KEIZER

[REDACTED]

Nr. total consilieri: 11, din care prezenți 10, absenți : 1.
Hotărârea a fost adoptată cu un număr de 10 voturi „pentru”, 0 „împotriva”,
0 „abțineri”.

ANEXA NR. 1 la HCL 16/2026

Primăria COMUNEI SALSIG
INTRARL Nr. 1587
TESIRE
07 Luna 05 Anul 2026

INREGISTRARE LA EVALUATOR	99/29.04.2026
------------------------------	---------------

RAPORT DE EVALUARE

Teren INTRAVILAN 1189 mp si EXTRAVILAN 4609 mp :
5798 mp Adresa: Jud Maramureș, Comuna Salsig -CF 55759

Proprietar: COMUNA SALSIG jud. Maramures
Solicitant: COMUNA SALSIG jud. Maramures
Utilizator desemnat: COMUNA SALSIG jud. Maramures

APRILIE 2026



Va inaintam mai jos:

Raport de evaluare pentru

„Teren INTRAVILAN si EXTRAVILAN : 5798 MP -Salsig Judetul MARAMURES

Scopul declarat al evaluarii este pentru :schimb teren cf HCL 7/31.03.2026

Tipul valorii adecvat scopului: valoarea de piata, conform SEV 104 editia 2025.

Data evaluarii este 29.04.2026

In scopul evaluarii am presupus ca drepturile de proprietate transmise sunt integrale.

Metodologia de evaluare aplicata: Abordarea prin piata teren

Valorile de piata ale proprietatilor subiect au fost estimate in conformitate cu standardele aplicabile la data evaluarii, scopului si tipului de valoare pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2025 elaborate de ANEVAR si cu normele metodologice de evaluare, pe baza informatiilor si documentelor furnizate de client si pe baza observatiilor si informatiilor colectate de evaluator in urma inspectiei.

Valorile de piata propuse, sunt rezultatul analizei criteriiale bazate pe adecvare, precizie, calitatea si cantitatea informatiilor utilizate, si anume:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	55759	20873	106320

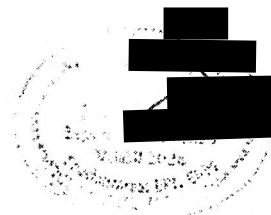
Valorile juste estimate in cadrul prezentului raport, sunt valabile la data evaluarii (29.04.2026) si numai in scopul precizat in raport.

Cu stimă,

EVALUATOR AUTORIZAT
Sabadis Marius Mihael EPI- Leg.18218

Cuprins

- Pagina de titlu
- Scrisoarea de insotire
- Cuprinsul
- Capitolul 1. SINTEZA EVALUARII**
- Capitolul 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
 - 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
 - 2.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati
 - 2.3 Identificarea proprietatilor subiect
 - 2.4 Moneda
 - 2.5. Scopul evaluarii
 - 2.6. Tipul si premisa valorii
 - 2.7. Data evaluarii
 - 2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului
 - 2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
 - 2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
 - 2.11 Tipul raportului
 - 2.12. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
 - 2.13. Declaratia conformitatii evaluarii cu standardele in vigoare SEV
- Capitolul 3. PREZENTAREA DATELOR**
 - 3.1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică
 - 3.2) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
 - 3.3.) Informatii despre amplasament
 - 3.4) Descrierea constructiilor și amenajărilor
 - 3.5) Descriere terenului
 - 3.6) Date privind impozitele si taxele
 - 3.7) Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
- Capitolul 4. ANALIZA PIETEI**
 - 4.1. Definirea pietei
 - 4.2. Informatii despre piata specifica
 - 4.3. Analiza cererii
 - 4.4. Oferta competitiva
 - 4.5. Echilibrul pietei
- Capitolul 5. ABORDAREA IN EVALUARE, RATIONAMENTUL SI CONCLUZIILE**
 - 5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
 - 5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatilor considerate construite
 - 5.3. Evaluarea proprietatiilor subiect
 - 5.3.1. Abordarea prin piata
 - 5.3.2. Abordarea prin venit
 - 5.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorilor
 - 5.5. Anexe
 - 1) Fotografii
 - 2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
 - 3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)
 - 4) Recipisa – daca este cazul



Capitolul 1

SINTEZA EVALUARII

1. SUBIECTUL EVALUARII

A fost supusa evaluarii ,proprietate „Teren INTRAVILAN INTRAVILAN si EXTRAVILAN : 5798 mp SALSIG Judetul MARAMURES identificate conform parametrilor din tabelul de mai jos:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	55759	20873	106320

Drepturile de proprietate asupra activului subiect, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pe care le-am avut la dispozitie, sunt depline, apartin in cota 1/1 proprietarului actual **COMUNA SALSIG jud. Maramures** nu sunt afectate de sarcini.

2. PROPRIETAR

COMUNA SALSIG jud. Maramures

3. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI:

COMUNA SALSIG jud. Maramures

Utilizatori desemnati:

COMUNA SALSIG jud. Maramures Luarea unei hotarari in Consiliul Local -SCHIMB TERENURI

5. TIPUL SI PREMISA VALORII

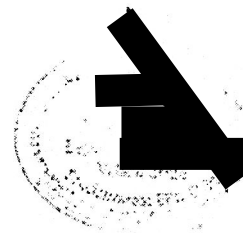
Tipul de valoare adecvat este *valoarea de piata*.

In conformitate cu SEV 104-Tipuri ale valorii – sectiunea 30.1, *valoarea de piata* reprezinta : **«suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere. »**

Premisa pe care se sprijina tipul de valoare adecvat este cea mai buna utilizare a proprietatilor.

6. DATA EVALUARII

Data evaluarii este 29.04.2026



7. REZULTATUL EVALUARII

In opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietati imobiliare subiect, estimata in scopul declarat, la data de 29.04.2026 este:

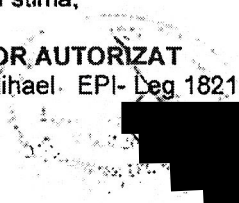
Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	55759	20873	106320

NOTĂ:

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare *nu tin cont de* T.V.A. și nici de obligațiile față de mediu.
- Valorile estimate sunt valabile în premisele, ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în capitolul 2 al prezentului raport.

Cu stimă,

EVALUATOR AUTORIZAT
Sabadis Marius Mihael EPI- Leg. 182/18



Capitolul 2
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Intocmit: CABINET EXPERTIZA EVALUATOR SABADI MARIUS
Membru ANEVAR:
Legitimatie nr.18218
TEL 0745022801
E-mail: sabadismarius@yahoo.com

**2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI
CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI:**

COMUNA SALSIG jud. Maramures

2.3 IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR, SUBIECT ALE EVALUARII

A A fost supusa evaluarii ,proprietate „Terenur INTRAVILAN si EXTRAVILAN : 5798 mp
Salsig Judetul MARAMURES identificate conform parametrilor din tabelul de mai jos:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	55759	20873	106320

Drepturile de proprietate asupra activului subiect, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pe care le-am avut la dispozitie, sunt deplene, apartin in cota 1/1 proprietarului actual **COMUNA SALSIG jud. Maramures** : nu sunt afectate de sarcini.

2.4 MONEDA

Moneda la care se raporteaza rezultatele evaluarii este LEU. Cursul de schimb folosit in lucrare este cel comunicat de BNR la data de 29.04.2026: **1 EUR=5.0937 LEI**

2.5. SCOPUL EVALUARII

Luarea unei hotarari in Consiliul Local -schimb terenuri

2.6 TIPUL SI PREMISA VALORII

Tipul de valoare adecvat este *valoarea de piata*.

In conformitate cu SEV 104-Tipuri ale valorii – sectiunea 30.1, *valoarea de piata* reprezinta : «*suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.* »



Premisa pe care se sprijina tipul de valoare adecvat este cea mai buna utilizare a proprietatilor.

2.7 DATA EVALUARII

Data evaluarii este 29.04.2026

2.8 NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI

In activitatile de elaborare si de formulare a concluziilor evaluarii, evaluatorul a utilizat date si informatii colectate din legislatia specifica in vigoare, din literatura de specialitate, din piata specifica si ca urmare a inspectiei in teren.

Activitatile specifice nu au fost limitate sau restrictionate de nici un factor extern iar informatiile relevante au putut fi accesate coerent si in timp util.

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 27.04.2026

La inspectie au fost prezenti:

- Evaluator autorizat, Sabadis Marius Mihael
- Reprezentantul clientului.

La data inspectiei proprietatii in vederea evaluarii, echipa de evaluatori a identificat la amplasament urmatoarele :

- clientul a fost prezent la inspectie prin reprezentant;
- au fost identificate limitele proprietatii, cu concursul direct al reprezentantului clientului prezent si in baza planurilor si documentelor avute la dispozitie;

2.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile, fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Actele de proprietate au fost puse la dispozitie de client.

Sursele principale de informatii pe care se bazeaza evaluarea sunt :

1. Informatii despre piata imobiliara locala si nationala, au fost obtinute din baze de date proprii, baze de date ale agentiiilor imobiliare, site-uri de specialitate si presa de specialitate scrisa si on-line :

- www.ins.ro; www.imobiliare.ro; www.storia.ro; www.laiumate.ro; www.publi24.ro; www.imobiliare.net; www.esop.ro; www.euroest.ro; www.imopedia.ro; www.olx.ro; www.refinder.ro; www.orpheas.ro; www.magazinuldecase.ro; www.zf.ro; www.expertimobiliar.com; www.colliersinternational.com.
- Ziarul Financiar, Bursa, Romania Libera, Anuntul Telefonic, etc.

2. Informatii de natura statistica cu caracter public, au fost obtinute de la organisme recunoscute si abilitate in acest sens : INS, companii specializate in analize de piata prin publicatii de specialitate ;

3. Informatii tehnice si de specialitate, au fost obtinute din literatura de specialitate, carti, publicatii, cataloage, etc.

4. Acte de proprietate, documente cadastrale, planuri, etc. puse la dispozitie de client si prezentate in lucrare.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente.

Datele cu privire la suprafete si inregistrari cadastrale, au fost extrase din documentele mentionate mai sus.

Documentele care au stat la baza realizarii evaluarii, au fost furnizate de client presupunandu-se a fi autentice. Responsabilitatea pentru autenticitatea documentelor revine in exclusivitate proprietarului si clientului. Verificarea deplinei si legalei proprietati asupra imobilului nu este in sarcina evaluatorului.



2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Opinia asupra valorii este estimata in baza ipotezelor mentionate mai jos, in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai sus nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor arate in mod expres pe parcursul raportului si a caror impact expres scris a fost luat in considerare. Daca una din ipotezele in baza caruia este intocmit raportul de evaluare nu este valabila, valoarea este invalida.

-informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator, sunt considerate a fi autentice, fara ca acesta sa ofere vreo garantie asupra preciziei lor ;

-se presupune o stapanire si o administrare responsabila a proprietatilor;

-se presupune ca fiecare proprietate este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport ;

-se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de urbanism si de functionare, sau alte documente solicitate de autoritatile locale, regionale sau nationale, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport ;

-se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii subiect, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor ;

-se presupune ca utilizarea proprietatii subiect este aceea declarata de proprietar pe propria raspundere.

-nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii subiect evaluate ; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante ;

-evaluatorul nu are pregatirea profesionala si calificarea atestata pentru a face masuratori precise, a certifica si garanta faptul ca, locatia si limitele proprietatii subiect, asa cum sunt ele definite in documentele avute la dispozitie si cum au fost indicate in teren de catre reprezentantul proprietarului la inspectie, corespund cu documentele de proprietate ;

-ipoteza de lucru folosita in cadrul prezentei lucrari este ca drepturile de proprietate, sunt libere de sarcini ;

-estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere fiecare proprietate subiect in integralitatea ei si orice impartire sau divizare in parti componente, va anula valoarea estimata, iar raportul de evaluare va trebui reanalizat ;

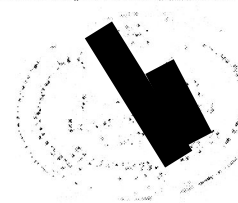
-evaluarea s-a realizat pentru scopul declarat, in conditiile pietei existente la data evaluarii si cu respectarea standardelor nationale si internationale de evaluare in vigoare la data evaluarii ;

-previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei; prin urmare aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare;

-evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.

Ipoteze speciale semnificative :

Tina cont ca o parte din teren este intravilan 1189 mp si o parte este extravilan majoritar 4609 mp si avand in vedere utilizarea actuala (agricola) vecinatatile terenul a fost analizat din perspectiva unui teren extravilan



2.11 TIPUL RAPORTULUI

Raportul de evaluare va fi elaborat si livrat in format letric, pe suport hartie. Raportul de evaluare va contine urmatoarele parti principale :

- Sinteza evaluarii ;
- Termenii de referinta ai evaluarii ;
- Prezentarea datelor ;
- Evaluarea;
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorilor ;
- Anexele raportului (documente, fotografii, fise de calcul, etc.)

1.12 RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus in nici un document destinat publicitatii si nu va fi publicat in nici un fel, fara acordul scris si prealabil al clientului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul este destinat pentru scopul declarat si numai pentru uzul partilor sus mentionate. Acest raport este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate, fata de nici o persoana, cu exceptia clientului, niciodata si in nici o circumstanta.

2.13 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Evaluatorul declara urmatoarele:

Evaluarea obiectivului este efectuata in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2025, fara nici o deviere de la acestea.

Standardele aplicate :

- | | |
|-----------|--|
| • SEV 100 | -Cadrul General (IVS Cadrul general) |
| • SEV 101 | -Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) |
| • SEV 102 | -Documentare si conformare (IVS 102) |
| • SEV 103 | -Raportare (IVS 103) |
| • SEV 104 | -Tipuri ale valorii (IVS 104) |
| • SEV 105 | -Abordari si metode de evaluare |
| • SEV 230 | -Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) |
| • GEV 630 | -Evaluarea bunurilor imobile |

Capitolul 3

PREZENTAREA DATELOR

3.1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată la adresa: Salsig, județul Maramureș.

Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare

Dreptul de proprietate asupra terenului este 1/1; conform:

Extras CF, imobilul este înscris în CF nr. 55759 – 5798 mp, astfel (descriere conform extras CF partea I)



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMUREȘ
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baza Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55759 Salsig

Nr. cerere	20129
Ziua	21
Luna	04
Anul	2020

Cod verificare
107006730916

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Maramureș, UAT Salsig, Loc. Salsig

Nr. Cit	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55759	5.798	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 51373;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri pivoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68046 / 12/09/2025	
Act Administrativ nr. 41, Hotărârea, din 23/06/2022 emis de Comuna Salsig;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA SALSIG, domeniul privat	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 55157/Salsig, scrisă prin încheierea nr. 22519 din 17/03/2025; Partie transcrisă din CF nr. 51373, în rangul încheierii nr. 41669/04.07.2022	

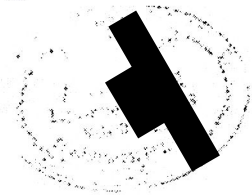
C. Partea III. SARCINI.

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

Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu se iau în calcul la evaluare

3.2) AMPLASAMENT SI DESCRIEREA ZONELOR DE AMPLASARE



Proprietatea este amplasată în Comuna Salsig . Zona este agricola . În vecinătate sunt construcții agricole

Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare: , energie electrică, la distanță mare

Proprietatea imobiliară evaluată este de zonă agricolă , fiind din punct de vedere administrativ situat în intravilanul și extravilanul Comunei Salsig

Zona: periferică

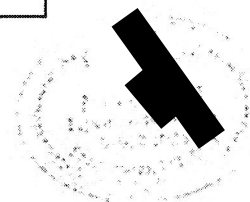
3.3.) Informații despre amplasament

3.4) Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Nu sunt

LISTA PRINCIPALĂ DE INSPECȚIE TEREN

		Data inspecție	
		27.04.2026	
Adresa imobilului		Numele celui care inspectează	
- zona agricolă		ec. SABADIȘ MARIUS MIHAEL	
orientare în cadrul localității			
Nord		Sud	
periferic	X	median	
		Est	
		central	
			Vest
			ultracentral
tipul zonei			
rezidențial		comercial	
		industrial	
			X mixt
utilități	DA	DISTANȚA	NU
electricitate	X	La limita proprietății învecinate	
gaze			
apa		La limita proprietății învecinate	
termoficare			
canalizare			
cablu - telefonie			
		La limita proprietății învecinate	
topografia terenului			
forma:	regulată	X	neregulată
inclinatie:	plana	X	panta usoară
teren alunecos:	da		
teren inundabil:	da		
			nu
*din cauza faptului că asupra terenului nu există un STUDIU GEO cu privire la structura solului nu ne putem exprima cu privire la aceasta.			
împrejmuire	Partial da		nu
			X
acces direct			
deschidere la strada principală		nu	front (ml)
drum de servitute	da		nu
drum modernizat	da		nu



drum de pamant	da	<input checked="" type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>
drum pietruit	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>

mijloace de transport public in apropiere							
autobuz	<input type="checkbox"/>	troleibuz	<input type="checkbox"/>	tramvai	<input type="checkbox"/>	metrou	<input type="checkbox"/>
gara CFR	<input type="checkbox"/>	aeroport	<input type="checkbox"/>	altele	<input type="checkbox"/>		
parcare proprie		da	<input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>		
parcare publica		da	<input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>		
artere importante		cu 1 banda pe sens	<input checked="" type="checkbox"/>	cu 2 banzi pe sens	<input type="checkbox"/>	cu 3 banzi pe sens	<input type="checkbox"/>

Restrictii constatate la data inspectiei		da	nu	nu	
Specificati					
datorate accesului	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>	
retele care traverseaza terenul			electrica aeriana LEA	<input type="checkbox"/>	conductă gaz
			canalizări		altele
vecinătăți	linie CF	<input type="checkbox"/>	altele care generează		restricții: nu sunt
	magistrale utilități	<input type="checkbox"/>			
restricții de utilizare cf. Certificatului de Urbanism			da	<input type="checkbox"/>	nu
					x

DOCUMENTE PREZENTATE LA INSPECTIE				Alte doc.	
certificat de urbanism	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input checked="" type="checkbox"/>	
documentație cadastrală	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input checked="" type="checkbox"/>	
Carte Funcionară	da	<input checked="" type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>	

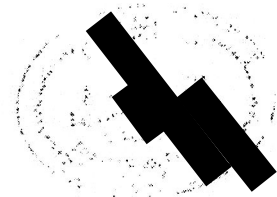
Vecinătăți: proprietăți cu utilizare similară (AGRICOLA)
Alte amenajari: Nu este cazul

3.5) Date privind impozitele si taxele

Conform HCL

3.6) Istoric, incluzind vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc tranzacții anterioare



Capitolul 4 Analiza pieței imobiliare

3.4.1. ANALIZA PRELIMINARĂ A ECONOMIEI

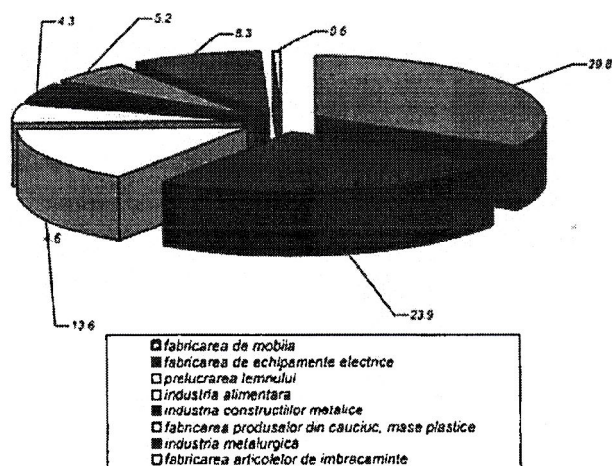
La nivel macroeconomic, România a înregistrat în ultimii ani o evoluție favorabilă pentru toți indicatorii. Astfel, în ultimii doi ani, România a înregistrat una dintre cele mai înalte rate de creștere economică din UE (+5,1% în 2021 și respectiv +5,8% în 2022) cu o redresare deosebit de rapidă post-pandemică a economiei, fenomen însoțit însă de creșterea presiunilor inflaționiste atât pe plan intern, cât și extern. După scăderea de 3,7% din anul 2020, economia României a beneficiat de o recuperare dinamică ceea ce înseamnă că PIB-ul țării a reușit să revină la nivelul pre-pandemic într-o perioadă relativ scurtă de timp (în aproximativ 1,5 ani), pe când în crizele anterioare (1996-1997, 2008-2009), economia a avut nevoie de 5-6 ani pentru o revenire completă conform unui studiu al Universității Babeș-Bolyai din Cluj-Napoca (UBB).

Conform previziunilor de toamnă ale Comisiei Europene "după un an 2022 cu o creștere importantă, economia României urmează să încetinească, estimându-se că PIB-ul real va crește cu aproximativ 2 % în următorii ani, din cauza inflației în urcare, a înăspririi condițiilor financiare și a urmărilor războiului de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei. Se preconizează că inflația va atinge un nivel maxim la sfârșitul anului 2022 și că va rămâne la un nivel ridicat în 2023, înainte de a scădea în 2024. Șomajul se va menține la aproximativ 5-6 %. Se estimează că deficitul public va scădea treptat până la 4,8 % în 2024, ca urmare a veniturilor ridicate și a scăderii cheltuielilor curente ca pondere din PIB, în principal pe fondul unei creșteri semnificative a PIB-ului nominal. Ponderea datoriei în PIB va fi de circa 47,6 % în 2024"¹

Aspecte privind economia județului Maramureș

Două segmente industriale produc aproape 54% din cifra de afaceri totală din economia județeană: fabricarea de mobilă (care deține o pondere procentuală de 29,8%) și fabricarea echipamentelor electrice (cu o pondere procentuală de 23,9%). Dacă adăugăm și veniturile obținute din prelucrarea lemnului (13,6%), rezultă că în Maramureș industria lemnului (prelucrare și producție de mobilier) și fabricarea echipamentelor electrice au o pondere de peste două treimi (67,3%) din banii produși în Maramureș.

¹ https://romania.representation.ec.europa.eu/news/previziunile-economice-de-toamna-ale-comisiei-europene-pentru-romania-18-crestere-economica-2023-si-2022-11-14_ro



Cu procente mai scăzute valoric/financiar, printre industriile semnificative din județ sunt industria metalurgică (8,3%), fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice (5,2%), industria alimentară (4,6%), industria construcțiilor/produselor metalice (4,3%), fabricarea articolelor de îmbrăcăminte (0,6%).

3.4.2 DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, în speță banii. Fiind sensibilă la fluctuațiile economice din zonă, la analiză trebuie luați în calcul factori cum ar fi:

- Tipul de proprietate și localizarea;
- Tipul investitorilor și al proprietarului;
- Nivelul salariilor, rata șomajului;
- Potentialul de a produce venituri.

Piata imobiliară are caracteristici diferite față de alte tipuri de piete care sunt mult mai eficiente. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind comportamentul cumpărătorilor și vânzătorilor, dar și pe caracteristicile produselor tradiționale.

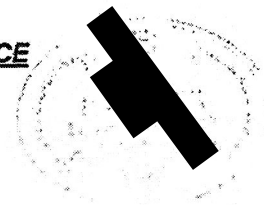
Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- Fiecare proprietate este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- Piata imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilirea veniturilor și numărul locurilor de muncă;
- Nivelul preturilor este influențat de tipul de finanțare oferit (valoarea creditului, dobânzile, durata rambursării, mărimea avansului);
- Decalaj între cerere și ofertă;
- Informația nu este întotdeauna promptă și sigură, apărând o dezinformare atât a cumpărătorului cât și a vânzătorului;
- Proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani, finanțarea neputând fi asigurată imediat în cele mai multe cazuri.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

3.4.3. ANALIZA PRELIMINARĂ A SUBPIEȚELOR SPECIFICE

- 1. Context general (România → impact local)



- Preț mediu național: ~8.400 €/ha în 2023
- Estimare Eurostat: ~8.700 €/ha în 2024
- Creștere anuală: ~4–5% (trend constant ascendent)

👉 Concluzie: piața este în **creștere moderată**, dar cu diferențe regionale mari.

🔑 2. Specificul Maramureșului (foarte important)

Maramureș NU este o zonă agricolă intensivă (comparativ cu vestul țării).
Caracteristici structurale:

- terenuri fragmentate
- fertilitate mai scăzută în multe zone montane
- acces dificil (pante, drumuri)
- orientare spre:
 - pășuni/fânețe
 - micro-agricultură
 - agroturism

👉 Asta duce la **prețuri sub media națională**.

💰 3. Prețuri reale în 2026 (Maramureș – extravilan)

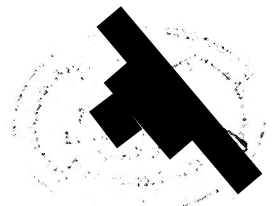
Din anunțuri recente:

- ~850 €/ar (≈ 8.500 €/ha) în Copalnic
- 1.72 ha la 42.000 € → ~24.400 €/ha (caz special – posibil plantație/teren premium)
- terenuri mari (zeci ha): ~7–13 €/mp (≈ 70.000–130.000 €/ha, dar acestea includ destinații mixte sau potențial industrial)
- exemple extreme: 1 ha la ~1.200 € (teren slab/izolat)

🔍 Interval realist (2026)

Pentru teren agricol extravilan tipic:

Tip teren	Preț €/ha
slab (fâneță, acces greu)	1.000 – 4.000 €
mediu (agricol clasic)	4.000 – 8.000 €




Tip teren	Preț €/ha
bun (acces + comasat)	8.000 – 12.000 €
premium (investițional)	12.000 – 25.000 €+

👉 Media reală locală: ≈ 4.000 – 7.000 €/ha (sub media României)

•  **4. Factori care influențează piața în 2026**

•  **Factori pozitivi**

- creșterea prețurilor agricole la nivel UE
- subvenții APIA (stabilizează veniturile fermierilor)
- interes pentru:
 - plantații (afin, nuc, lavandă)
 - agroturism

•  **Factori negativi (importanți în Maramureș)**

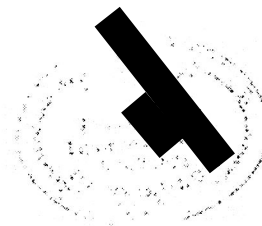
- fragmentare excesivă a terenurilor
- lipsa comasării
- infrastructură slabă rurală
- migrația populației (terenuri nelucrate)

•  **5. Tendințe 2026–2030**

- creștere lentă (3–6% anual)
- polarizare:
 - terenuri bune → cresc
 - terenuri slabe → stagnare
- creștere a interesului pentru:
 - terenuri compacte (minim 5–10 ha)
 - terenuri cu acces la drum

•  **6. Tipuri de investitori activi**

- fermieri locali (extindere)



- investitori mici (2-10 na)
- diaspora (cumpărări speculative)
- dezvoltatori agroturism

👉 Investitorii mari evită zona din cauza fragmentării.

- **⚠ 7. Riscuri pe piață**

- lipsa cadastrului complet
- litigii de proprietate
- productivitate scăzută
- schimbări climatice (secetă/îngheț)

- **🗨 Concluzie clară**

Piața terenurilor extravilane din Maramureș în 2026 este:

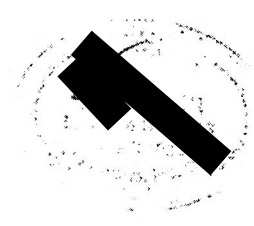
- ieftină comparativ cu restul țării
- heterogenă (diferențe mari de preț)
- mai mult o piață locală decât investițională mare

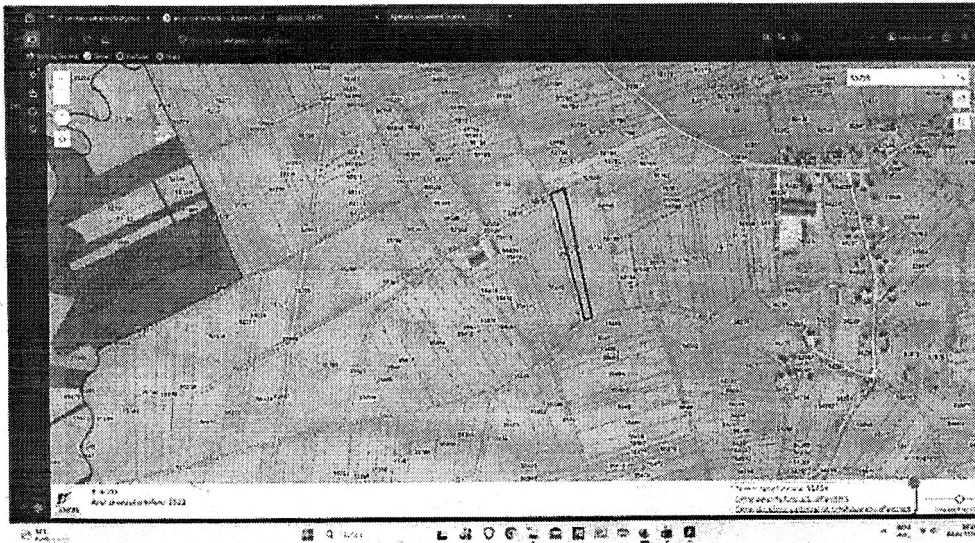
👉 Cel mai important insight:

valoarea nu e dată de suprafață, ci de acces + comasare + utilizare posibilă

3.4.4. INFORMATII DESPRE ARIA DE PIATĂ

Aria de piata identificata pentru proprietati similare subiectului, este reprezentata de zona periferica a Comunei Salsig , delimitata pentru scopul lucrarii de fata conform hartii de mai jos:





- 🕒 **1. aria de piața- definitie**

👉 Nu e doar satul — este:

zona din care vin cumpărătorii reali

Pentru terenuri agricole rurale, aria de piață este:

- locală + micro-regională, NU națională

- 📍 **2. Aria de piață pentru Sălsig**

- ● **Nucleu primar (0–5 km)**

👉 sate din jurul Sălsigului

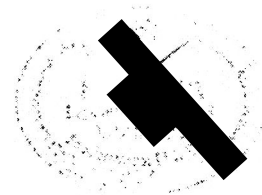
- vecini direcți
- fermieri locali
- rude / cunoscuți

👉 aceștia sunt:

80% din cumpărători reali

- ○ **Aria secundară (5–20 km)**

👉 zonă tipică:



- Șomcuta Mare
- Satulung, Hideaga, Arduș
- comune din Valea Someșului

👉 exemplu real:

- teren în Satulung (~16 km de Baia Mare) → acces din drum european + agricultură activă

👉 aici găsești:

- fermieri mai mari
- cumpărători semi-profesionali

-
- ● **Aria extinsă (20–40 km)**

👉 include:

- Baia Mare

👉 rol:

- investitori mici
- diaspora
- oameni care caută „teren ieftin”

👉 DAR:

doar o mică parte devin cumpărători reali

-
- 📊 **3. Dimensiunea reală a ariei de piață**

👉 Pentru terenul (~0.58 ha):

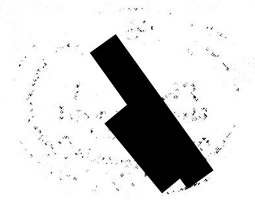
- aria efectivă (unde chiar se vinde):
→ maxim 10–15 km

👉 restul:

- interes teoretic
- trafic pe anunțuri, dar fără tranzacții

-
- 🏠 **4. Tip de piață: „hiper-locală”**

👉 Sălsig este:



- zona rurală
- fără presiune urbană directă

☞ deci:

piața NU este conectată puternic la Baia Mare

Comparativ:

- lângă oraș → piață regională
- Sălsig → piață locală

-
- 5. Ce limitează aria de piață
 - ▼ **factori critici:**
 - lipsa presiunii imobiliare
 - agricultură neintensivă
 - fragmentare terenuri
 - ▼ **accesul contează enorm**

Exemplu din piață:

- terenuri accesibile doar prin drumuri agricole → atractivitate redusă



-
- 6. Ce poate extinde aria de piață

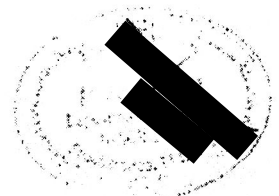
☞ doar dacă terenul are:

- acces direct la drum
- apropiere de sat
- posibilitate construcție

☞ atunci aria poate crește spre:

- 20–30 km

-
-  7. Profilul cumpărătorului
 -  **Principal:**
 - fermier local



- vecin
- **◆ Secundar:**
 - mic investitor rural
 - cineva din zonă care vrea teren
- **◆ Rar:**
 - cineva din oraș

• **8. Concluzie clară**

👉 Aria de piață este:

- **reală: 5–15 km**
- **extinsă: până la 30 km (dar slab activă)**

• **Tradus foarte simplu**

nu vin cumpărători din toată România
vin oameni din zonă

• **Insight esențial**

valoarea terenului e dată de **câți oameni din jur au nevoie de el**

3.4.5. ANALIZA CERERII

1. Indicator direct de cerere: tranzacțiile reale

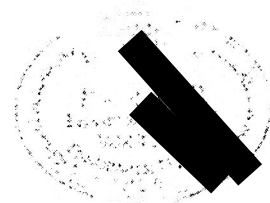
Pe site-ul Primăria Baia Mare apar constant oferte de vânzare (2026), iar unele sunt marcate ca „accept ofertă”.

👉 Exemplu relevant:

- terenuri mici (0.1–0.5 ha) → unele se vând în perioada legală
- altele NU primesc ofertă în 45 zile

👉 Interpretare:

- cerere există, dar este **selectivă și lentă**



- nu este o piață licitativă (nu se vinde orice)

- **2. Nivelul cererii în 2026 (Maramureș)**

- **Concluzie directă:**

cerere **MEDIE spre SCĂZUTĂ**, dar stabilă

De ce:

- zonă non-intensiv agricolă
- loturi mici → neatractive pentru investitori mari
- populație în scădere rurală

- **3. Cine cumpără efectiv (structura cererii)**

- **1. Fermieri locali (cea mai mare cerere)**

- cumpără terenuri:
 - vecine
 - pentru comasare
- interes: **practic, nu speculativ**

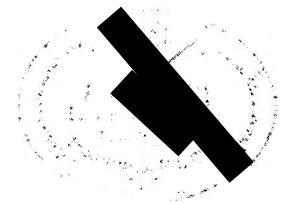
reprezintă ~50–70% din cerere

-
- **2. Vecini / localnici**

- cumpără pentru:
 - extindere curte
 - grădină
 - fâneață
 - cerere mică, dar constantă

-
- **3. Investitori mici / diaspora**

- cumpără:
 - 0.5 – 5 ha
- interes:



- „sa aida pamant
- eventual agroturism

👉 cerere oportunistă, NU masivă

-
- ◆ 4. Investitori mari (aproape inexistenți)
 - 5. Eventual autoritatea publica locala
 - 3.4.6 Analiza ofertei competitive
 - 1. Volumul ofertei în 2026
 - ~299 anunțuri active doar pe OLX (toate tipurile de teren)
 - doar 12-14 anunțuri clar agricole/extravilan relevante

👉 Concluzie:

oferta totală pare mare, dar **oferta reală de teren agricol utilizabil este relativ mică**

-
- 🕒 2. Structura ofertei
 - ◆ A. Terenuri mici (<1 ha) – MAJORITARE

Exemple reale:

- 10.000 mp la 890 € (≈ 0.09 €/mp)
- 11.743 mp la 1.200 €

👉 caracteristici:

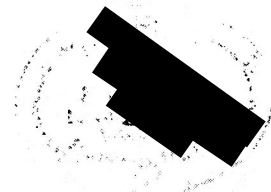
- dispersate
- ieftine
- greu vandabile

-
- ◆ B. Terenuri medii (0.5 – 2 ha)

Exemple:

- 6.699 mp la 23.900 € (~ 3.57 €/mp)
- 6.057 mp la 25.000 €

👉 acestea sunt:



- cele mai „corecte” din piața
- dar concurența e mare

• **◆ C. Terenuri mari (10–50 ha+)**

Exemplu:

- 47.8 ha → 340.000 €

👉 rar, dar:

- greu de vândut
- puțini cumpărători

• **◆ D. Terenuri „hibrid” (agricol + potențial construcție)**

Exemplu:

- 60.000 mp la 7.67 €/mp

👉 acestea:

- domină partea superioară a prețurilor
- NU sunt concurență directă pentru teren agricol pur

• **💰 3. Niveluri de preț în ofertă**

• **▼ Segment ieftin (foarte multă ofertă)**

- | | | | |
|-----------------------|---|-----|------|
| • 0.05 | - | 0.5 | €/mp |
| 👉 teren slab / izolat | | | |

• **🏠 Segment mediu (cea mai mare concurență)**

- | | | | |
|--------------------------|---|---|------|
| • 0.5 | - | 2 | €/mp |
| 👉 teren agricol standard | | | |

• **▲ Segment premium (ofertă limitată)**

- | | | | |
|-----------------------|---|---|------|
| • 2 | - | 5 | €/mp |
| 👉 acces, poziție bună | | | |

-  Segment speculativ
- 5 - 10 €/mp+
-  aproape intravilan / turism

-  4. Nivelul concurenței (cheia pieței)

-  Unde e concurența mare:

- terenuri:
 - 0.5 – 1 ha
 - fără acces clar
- multe anunțuri similare → competiție pe preț

-  Concurență medie:


- terenuri:
 - 1 – 5 ha
 - acces decent

-  Concurență mică:

- terenuri:
 - comasate
 - acces la drum
 - aproape de sat

 aici se vinde cel mai ușor

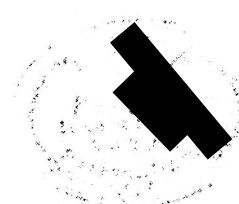
-  5. Dezechilibru major în piață

 Din date reale:

- există multă ofertă de teren slab
- există puțină ofertă de teren bun

-  Consecință:

piața nu e blocată — e doar selectivă



- 📊 6. Raport ofertă vs cerere (realist)

Tip teren Ofertă Cerere

slab mare mică

mediu mare medie

bun mică medie-ridicată

👉 dezechilibru clar → terenurile slabe trag piața în jos

- 💡 7. Insight strategic (foarte important)

👉 Ce se întâmplă în realitate:

- multe terenuri sunt listate:
 - „de test”
 - la prețuri prea mari
- puține se tranzacționează efectiv

💬 Confirmare din piață (experiență reală):

„în unele zone sunt foarte puține tranzacții și interesul e limitat”

- ☑️ 8. Tendință 2026

- ofertă: în creștere ușoară
 - cerere: stagnantă
 - rezultat:
 - 👉 presiune pe scăderea prețurilor (mai ales la teren slab)
-

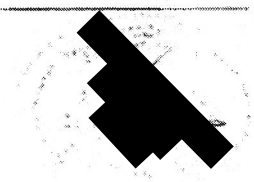
- 🎯 9. Ce înseamnă (practic)

Pentru teren ~0.5 ha

👉 intri în:

- segment foarte competitiv
 - cu multe alternative similare
-

- 🔑 Regula reală a pieței:




NU câștigă terenul „mai bine poziționat ca preț”
caștiga terenul „mai bun
terenul „mai
„mai
dun

•  **Concluzie finală**

Piața ofertelor în Maramureș în 2026 este:

- fragmentată
 - dominată de terenuri mici și ieftine
 - supraofertată în segmentul slab
 - echilibrată doar pentru terenuri bune
-

 Tradus simplu:

- ai concurență mare dacă vinzi ieftin
- ai concurență mică dacă terenul tău e bun



3.4.7. ECHILIBRUL PIETEI

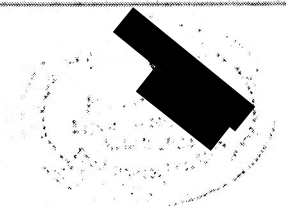
1. Concluzia rapidă (esența pieței)

 Piața este în ușor dezechilibru în favoarea cumpărătorului

Dar nu uniform:

depinde foarte mult de calitatea terenului

-  **2. Imaginea reală a echilibrului**
 -  **Oferta**
 - mare pentru:
 - terenuri mici (<1 ha)
 - terenuri fără acces
 - medie pentru:
 - terenuri utilizabile
 - mică pentru:
 - terenuri bune (compacte, acces)
-



- ▲ **Cererea**
 - mică spre medie per total
 - concentrată pe:
 - terenuri utilizabile
 - terenuri lângă sat

- 📊 **3. Echilibrul pe segmente (asta e cheia)**

Segment teren	Situație piață	Cine are avantaj
slab	suprasaturat	cumpărător
mediu	relativ echilibrat	ușor cumpărător
bun	ofertă limitată	vânzător

- 📉 **4. De ce piața e dezechilibrată**

- ▼ **Probleme structurale:**

- fragmentare terenuri
- multe loturi mici
- acces slab
- productivitate redusă

👉 rezultatul:

există mai mult teren de vânzare decât cumpărători interesați

- 📈 **5. Ce ține piața totuși stabilă**

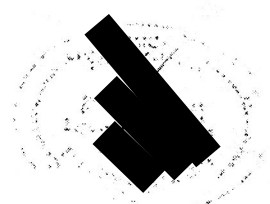
- ◆ **factori de susținere:**

- subvenții agricole (APIA)
- fermieri locali activi
- prețuri încă mici comparativ cu vestul României

👉 fără acestea, piața ar scădea mai mult

- 🕒 **6. Comportamentul real al pieței**

👉 Ce se întâmplă în practică:



- multe terenuri:
 - stau la vânzare luni sau ani
- tranzacțiile:
 - se fac doar la prețuri corecte
- negocierile:
 - frecvente (10–30%)

-
- 💡 **7. Indicatori clari de echilibru**
 - ● **Semne de piață a cumpărătorului:**
 - multe anunțuri similare
 - timp mare de vânzare
 - presiune pe preț
 - 🌐 **Semne de piață echilibrată:**
 - terenurile bune se vând
 - există tranzacții constante

-
- 🎯 **8. Unde se face echilibrul real**

👉 Nu la nivel de județ, ci la nivel de parcelă:

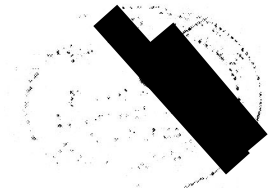
fiecare teren are „piața lui”

-
- 🔑 **Factorii decisivi:**
 - acces drum
 - formă teren
 - apropiere de intravilan
 - suprafață (ideal >0.5 ha compact)


-
- 🗨️ **9. Concluzie strategică**

👉 Piața în 2026 este:

- **general: piață a cumpărătorului**



- local: piața selectivă
- pentru teren bun: aproape echilibrată

-  Tradus foarte simplu
 - dacă terenul e slab → va coborî prețul
 - dacă terenul e mediu → se negociază
 - dacă terenul e bun → se vinde relativ ok

Terenul analizat se afla în plaja 2-5 euro /mp

Capitolul 5

ABORDAREA ÎN EVALUARE, RATIONAMENTUL ȘI CONCLUZIILE

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 precizează că „valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia” (SEV 100 Cadrul General). Drept consecință, analiza celei mai bune utilizări este obligatorie atunci când se estimează valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare este un concept de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, CMBU „... trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.” (SEV 104 - Tipuri ale valorii). Analiza celei mai bune utilizări a unui teren considerat a fi liber are în vedere utilizarea sa existentă și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

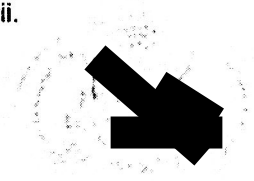
Terenul a fost evaluat ca având cea mai bună utilizare agricolă adică cea actuală

5.2) Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construit

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit;



Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar

maxim productivă

Prin urmare, analiza se va îndrepta în continuare pe susținerea celei mai bune utilizări actuale, cea de utilizare agricolă

5.3.1) Evaluarea proprietatii subiect –Evaluarea terenului

Pentru terenuri libere sau considerate libere, sunt recunoscute de catre standardele de evaluare 6 metode si tehnici de evaluare ale drepturilor de proprietate, toate incadrandu-se intr-una sau intr-o combinatie a celor trei tipuri de abordari.

Cele 6 metode si tehnici de evaluare, recunoscute de standardele de evaluare SEV ANEVAR in vigoare la data evaluarii sunt:

1. Comparatia directa;
2. Tehnica alternativa a extractiei de pe piata;
3. Tehnica alternativa a alocarii;
4. Tehnica capitalizarii directe; tehnica reziduala;
5. Tehnica capitalizarii directe; capitalizarea rentei funciare;
6. Tehnica actualizarii; Analiza parcelarii si dezvoltarii.

Mentionam ca in conformitate cu paragraful 83 din GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile", metoda comparatiei prin bonitate NU reprezinta o metoda de evaluare a terenurilor recunoscuta de standardele de evaluare in vigoare.

In cazul de fata, datorita specificului terenurilor subiect, a datelor de intrare avute la dispozitie si a scopului evaluarii, se va utiliza metoda comparatiei de piata

Metodologiile de calcul in metodele alese, se bazeaza pe ipoteza ca fiecare teren subiect evaluat este considerat liber, neocupat, poate fi tranzactionat fara restrictii pe piata si este liber de sarcini.

Comparatia directa

A fost aleasa aceasta metoda de evaluare a terenurilor subiect deoarece in aria de piata delimitata exista date si informatii suficiente pentru loturi de teren cu suprafete si amplasamente identice sau asemanatoare cu terenurile subiect pentru a se putea extrage comparabile credibile si adecvate si care sa fie apoi utilizate in aplicarea tehnicilor cantitative de comparatie directa.

Comparabilele au fost selectate dintre ofertele la vânzare prezentate în Anexa iar unitatea de comparație pe baza căruia s-a făcut analiza a fost *preț/mp*. Unitatea de comparație astfel aleasa, are la bază observația că, în piață, niciodată sau cu totul întâmplător sunt regăsite comparabile cu aceeași suprafață ca și proprietatea subiect.

Criteriile de alegere a comparabilelor au fost:

- ofertele să fie active și credibile;
- sa aibă o utilizare potențial asemanatoare cu a obiectivului;
- aria de piață să fie pe cât posibil și cea definită pentru obiectiv;
- să conțină informații care să servească analizei prin tehnica comparației relative.

Algoritmii de calcul si rezultatele sunt prezentate in grila de mai jos.

Grila

Teren
intravilan
5798 mp,
nr.
cadastral
52780, loc.
Salsig ,
Judetul
Maramures CF

CF 55759- 5798 MP

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIATA - TEHNICA CANTITATIVĂ

Element de comparatie	Subiect	Comparabile					
		Comparabila T1		Comparabila T2		Comparabila T3	
<i>Descriere proprietate</i>	Teren intravilan partial si extravilan , Localitatea Salsig Jud. Maramures, zona agricola nelmprejmuit	Teren extravilan , Localitatea Hideaga , Jud. Maramures, zona agricola . Z, in suprafata de 5900 mp, neamenajat, nelmprejmuit, acces direct la drum asfaltat,		Teren extravilan, Localitatea GROSU si Satu Nou de JOS , Jud. Maramures, zona agricola, nelmprejmuit,		Teren extravilan , Localitatea Hideaga jud. Maramures, neamenajat, agricol 6700 mp	
		Cuantum ajustare		Cuantum ajustare		Cuantum ajustare	
		%	Euro	%	Euro	%	Euro
<i>Suprafata lotului COMPACT [mp]</i>	5798	5900		7466		6700	
<i>Pret oferta [EURO/mp]</i>		6,0		4,0		4,0	
<i>UNITATE DE COMPARATI E:</i>		EURO/MP					

Elemente specifice tranzactionarii

Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		Oferta		Oferta		Oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-0,60	-10%	-0,40	-10%	-0,40
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE [EURO/MP]		5,40		3,60		3,60	
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut / similara		Drept absolut / similara		Drept absolut / similara	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat [euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Restrictii legale	nu	Fara / superioara		Fara / superioara		Fara / superioara	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat [euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Conditii de finantare	Numerar	Numerar / Similara		Numerar / Similara		Numerar / Similara	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat [euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare / Similara		Nepartinitoare / Similara		Nepartinitoare / Similara	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat [euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Cheituiele de efectuat imediat dupa cumparare	Nu sunt	Nu sunt / Similara		Nu sunt / Similara		Demolare constructie existenta 40 mp / Inferioara	
Ajustare		0%	0	0%	0		0,00
Pret ajustat [euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Conditii de piata; data ofertei/tranzactiei	Curente;29,04,2026	Curente;29,04,2026	Curente;29,04,2026	Curent e;29,04,2026	Curente;29,04,2026	Curent e;29,04,2026	Curente;29,04,2026
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat [euro/mp]		5,40		3,60		3,60	

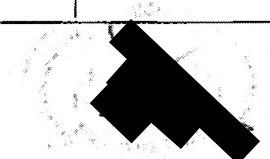
Elemente specifice proprietatii

Localizare	Localitatea Salsig , Jud. Maramures, periferic , zona agricola	Localitatea Hideaga Jud. Maramures, periferic , zona agricola	Teren extravilan, Localitatea GROSU si Satu Nou de JOS , Jud. Maramures, zona agricola, nelmprejmuit,	Localitatea Hideaga Jud. Maramures, periferic , zona agricola
-------------------	--	---	---	---

Ajustare (ponderat,)		0,7%	0	0,07%	0	0,07%	0
Pret ajustat [euro/mp]		5,40		3,60		3,60	

Caracteristici fizice

Marimea lotului [mp]; forma	5798 mp; marimea lotului dreptunghiulara/ se considera similara	5900mp; marimea lotului dreptunghiulara/ se considera similara		7456 mp; marimea lotului dreptunghiulara/ se considera similara		6700 mp; marimea lotului dreptunghiulara/ se considera similara	
Ajustare		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Element de comparatie	Subiect	Comparabile					
		Comparabila T1		Comparabila T2		Comparabila T3	
Acces la cai de transport (drumuri)	Drum pamant latime cca. 7 m	Drum pamant latime cca. 7 m		Drum pamant latime cca. 7 m		Drum pamant latime cca. 7 m	
Ajustare		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
Planeitate, amenajari ale amplasamentului	Teren plan, neamenajat, neinprejmuit	Teren plan, neamenajat, neinprejmuit		Teren plan, neamenajat, neinprejmuit		Teren neamenajat, partial inprejmuit /similara	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Total ajustare caracteristici fizice [%]		0,00%		0,00%		0,00%	
Total ajustare caracteristici fizice [euro/mp]		0,00		0,00		0,00	
Pret ajustat [euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Utilitati disponibile	Energie electrica din retele publice la distanta	Energie electrica din retele publice la distanta		Energie electrica din retele publice la distanta		Energie electrica din retele publice la distanta	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Zonarea	agricola	agricola / similara		agricola / similara		agricola / similara	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat [EURO/mp]		5,40		3,60		3,60	
Ajustare totala neta absoluta [euro/mp]		0,00		0,00		0,00	
Ajustare totala neta procentuala [%]		0,0%		0,0%		0,0%	



Ajustare totala bruta absoluta [euro/mp]	u,uu	u,uu	u,uu
Ajustare totala bruta procentuala [%]	0,0%	0,0%	0,0%
Numar ajustari	3	2	1

Comparabila "T1", are parametrii cel mai apropiati de subiect, cea mai mica ajustare totala bruta procentuala si cel mai mic numar de ajustari

VALOARE UNITARA A TERENULUI SUBIECT, [EUR/mp]: 3,6

VALOAREA TERENULUI SUBIECT, ROTUNJIT, [EUR]:

CURS VALUTAR [LEI/EUR]

VALOAREA TERENULUI SUBIECT, ROTUNJIT [LEI]:

RATIONAMENT AJUSTARI:

Ajustarea pentru tipul comparabilei (tranzactie/oferta) - la preturile de oferta al comparabilelor s-a aplicat o ajustare de -10% dată de marja de negociere si de comisionul agentilor, deoarece sunt provenite dintre oferte; marimea ajustarii a rezultat din analiza pietei, din analiza duratei totale de expunere pe piata si a evolutiei pretului de oferta in aceasta perioada precum si din informatiile furnizate de ofertanti in urma interviurilor telefonice cu evaluatorul

Ajustarea pentru restrictii legale - nu s-a aplicat ajustare

Ajustarea pentru cheituiele de efectuat imediat dupa cumparare - nu s-a aplicat o ajustare

Ajustarea pentru localizare - nu s-a aplicat ajustare ele fiind in considerate in acelasi areal

Ajustarea pentru marimea si forma lotului - nu s-a aplicat cate o ajustari procentuale

Ajustarea pentru deschidere, raportul laturilor - nu s-a aplicat ajustare

Ajustarea pentru utilitati disponibile - nu s-a aplicat

Pentru toate celelalte elementele de comparatie nu s-au aplicat ajustari, deoarece sunt considerate similare sau asemănătoare cu

În grila datelor de piață au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație.

Adica:

5.3.2) Abordarea prin cost

Nu a fost aplicata din lipsa informațiilor specifice.

5.3.3) Abordarea prin venit

Nu a fost aplicata din lipsa informațiilor specifice.

5.4 Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori

-Abordarea prin piață:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	55759	20873	106320

-Abordarea prin venit: nu a fost aplicata.

-Abordarea prin cost: nu a fost aplicata.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută în urma aplicării abordării prin piata . Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 29.04.2026 este de :

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	55759	20873	106320

Curs B.N.R: 1EURO = 5.0937LEI

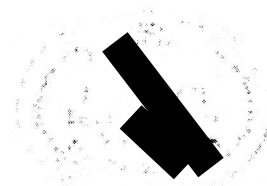
5.5 Anexe

1) Fotografii

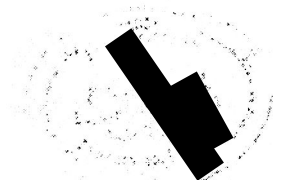
2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport

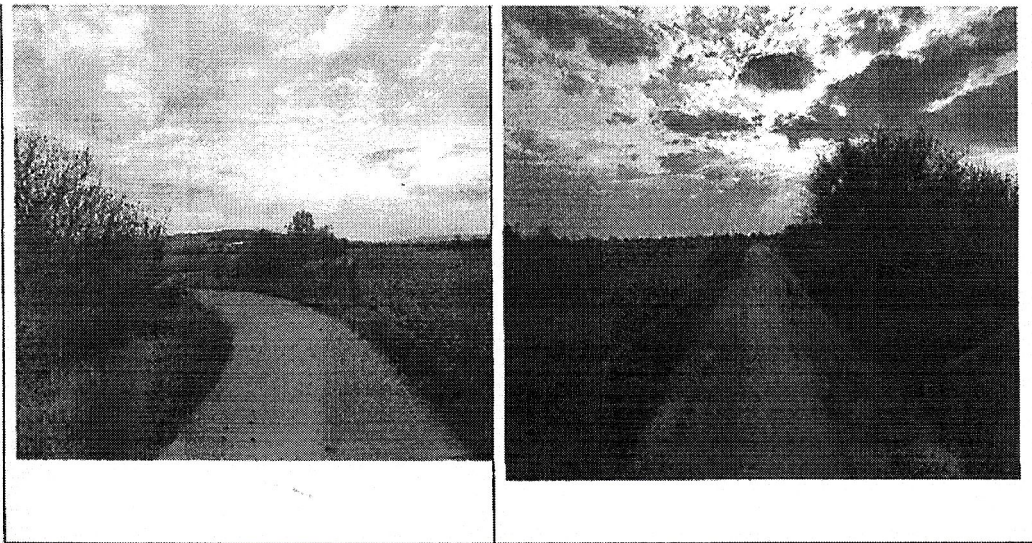
3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)

4) Recipisa – daca este cazul



Fotografii

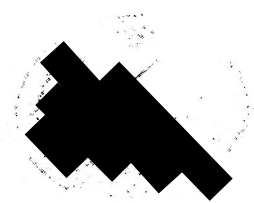


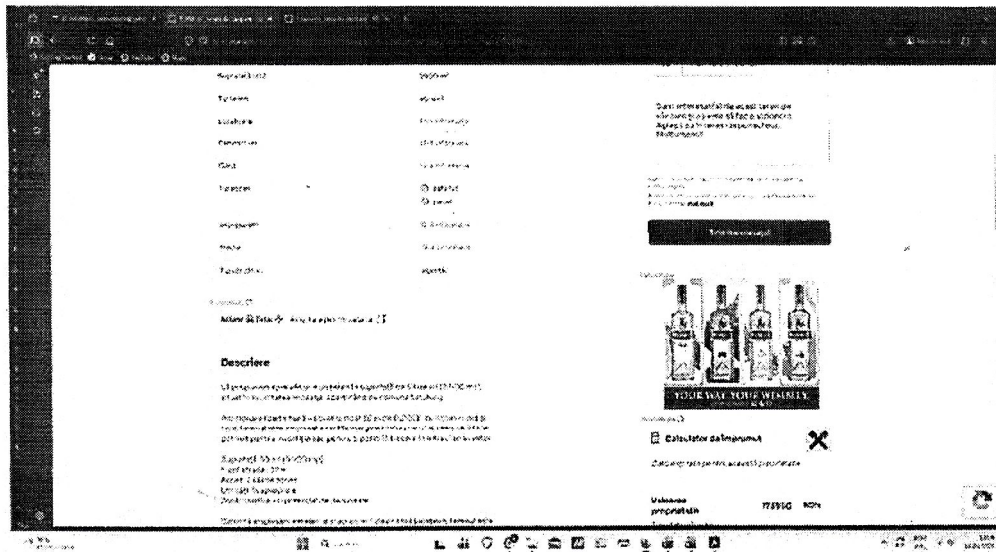


Comparabile utilizate in grila

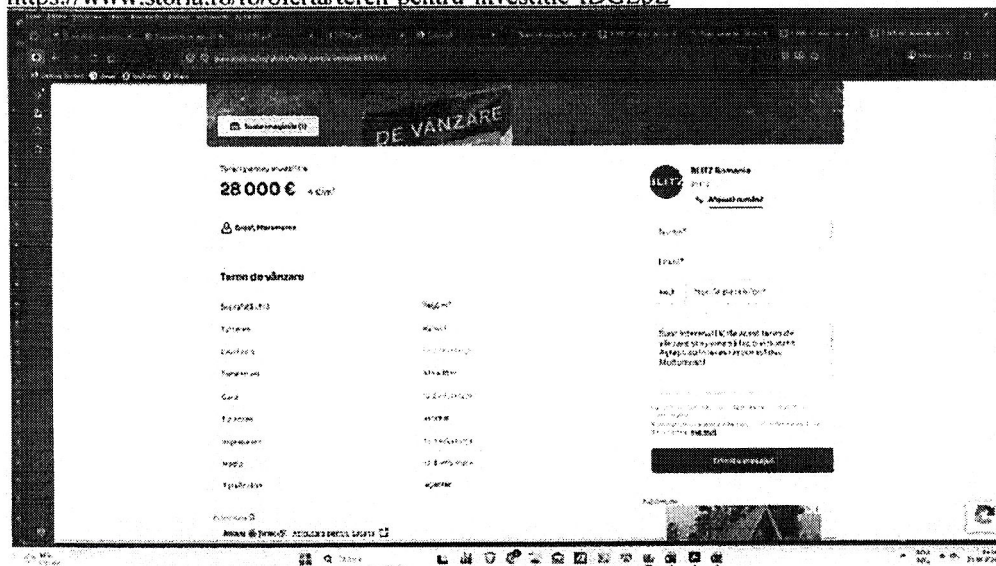
Analiza de piata cu terenurile din care sa extras comparabilele din grila se gasesc la dosarul de lucru .

CI <https://www.storia.ro/ro/oferta/hideaga-com-satulung-59-ari-ideal-pentru-dezvoltare-acces-rapid-IDGIq4>

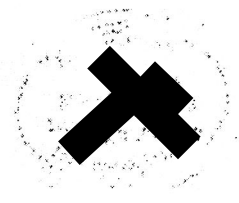




HIDEAGA , EXTRA VILAN – 6 EURO/MP
5900 MP
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-investitie-IDGLpL>



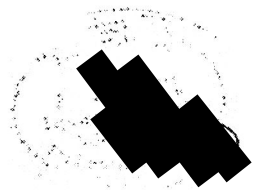
7466 MP, 4 EURO , INTRE SATU NOU DE JOS SI GROSII
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-hideaga-deschidere-pe-e58-dn 1c-IDGsBm>





6700 MP HIDEAGA - E58 – 4 EURO/MP

DOCUMENTE





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55759 Salsig

Nr. cerere 28129
Zisă 21
Luna 04
Anul 2026

Cod verificare
1000573804



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Parțial Intravilan

Adresa: Jud. Maramures, UAT Salsig, Loc. Salsig

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	55759	5.798	Teren neînprășuit; imobil înscris în CF. sporadic 51373.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68046 / 12/09/2025	
Act Administrativ nr. 41, Hotărârea, din 23/06/2022 emis de Comuna Salsig:	
B2	A1
Intrabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) COMUNA SALSIG, domeniul privat	
OBSERVAȚIE: pozitie transcrisa din CF 55157/Salsig inscrisa prin incheierea nr. 22519 din 17/03/2025; Pozitie transcrisa din CF nr. 51373, in rangul incheieri nr. 41069/04.07.2022	

C. Partea III. SARCINI

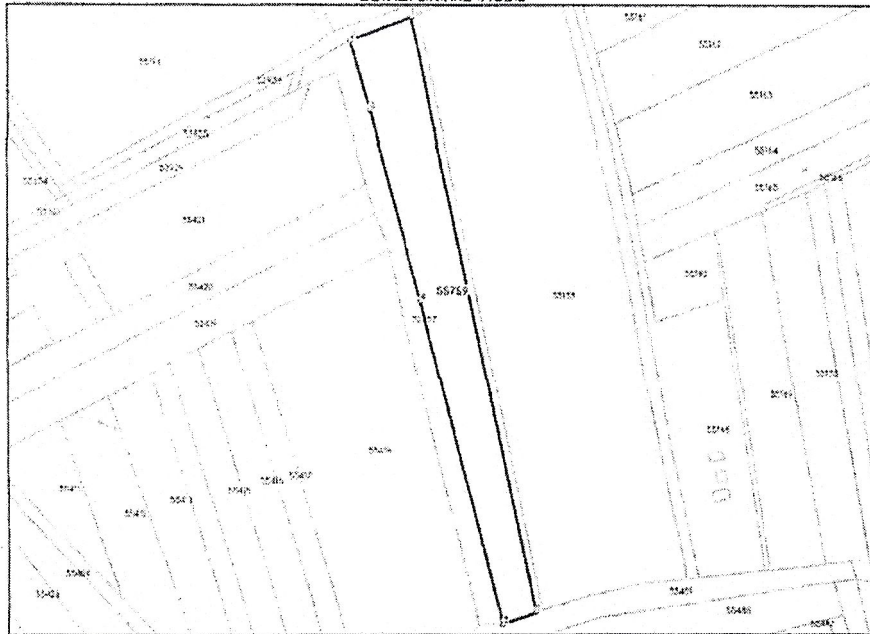
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Nr cadastral	Suprafața (mp)²	Observații / Referințe
55759	5.798	Imobil înscris în CF sporadic 51373:

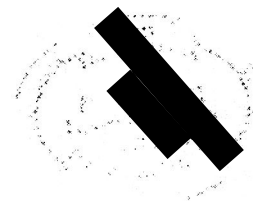
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.189	-	-	-	
2	arabil	NU	4.609	-	-	-	



Carte Funciară Nr. 55759 Comuna/Oraș/Municipiu: Salsig

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	371.047.807 669.312.111	6	371.062.221 669.317.459	15.374
6	371.062.221 669.317.459	1	371.068.295 669.582.136	270.115

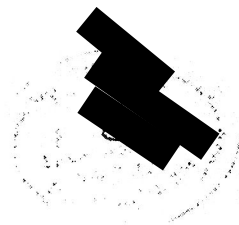
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/04/2026, 10:05



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ - comuna SĂLSIG
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂREA NR.7
din 31.03.2026

privind aprobarea inițierii procedurilor pentru efectuarea unui schimb de imobile între U.A.T. Comuna Sălsig și d-na Tetiș -Abraham Anca- Lăcrămioara, în vederea forării unui puț de apă potabilă

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei înregistrat sub nr.8 din 26.03.2026 însoțit de referatul de aprobare al primarului comunei înregistrat sub nr.937 din 26.03.2026 privind necesitatea aprobării inițierii procedurilor pentru efectuarea unui schimb de imobile între U.A.T. Comuna Sălsig, CF nr. 55759 cu suprafața de 5.798 mp., domeniu privat și d-na Tetiș -Abraham Anca- Lăcrămioara, CF nr.52780, cu suprafața de 5798 mp., în vederea forării unui puț de apă potabilă;

-adresa Serviciului Public Local Sălsig nr.17 din 20.03.2026 privind solicitarea demarării procedurilor legale pentru schimbul de imobile în vederea forării unui puț de apă potabilă, adresă înregistrată la Instituția noastră sub nr.909 din 24.03.2026;

-nota compartimentului financiar contabil nr.916 din 24.03.2026 privind cheltuiala aferentă întocmirii raportului de evaluare pentru imobilul aparținând UAT Comuna Sălsig;

-raportul compartimentului de resort înregistrat sub nr.943 din 26.03.2026;

Luând în considerare Avizul favorabil nr.4 din 30.03.2026 emis de „Comisia pentru buget-finanțe, proiecte, agricultură, protecția mediului, activități social-culturale și culte”, respectiv Avizul favorabil nr.3 din 30.03.2026 emis de „Comisia pentru administrație publică, juridică și de disciplină, amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat”, din cadrul Consiliului Local Sălsig;

-avizul secretarului general al comunei pe proiectul de hotărâre;

În conformitate cu prevederile:

- art.108 lit.e), art.354 alin.(1) și (2) și art.355 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art 1763- 1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil (rI), cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art.7 alin.(13) din legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală (rI) în temeiul art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) , art.136 alin. (1), art.139 alin.(1) , alin.(3)

lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2015 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Sălsig, întrunit în ședință ordinară din data 31 martie 2026

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă inițierea procedurilor pentru efectuarea unui schimb de imobile între U.A.T. Comuna Sălsig și d-na Tetiș -Abraham Anca- Lăcrămioara, în vederea forării unui puț de apă potabilă, după cum urmează:

a) U.A.T. Comuna Sălsig, proprietar al imobilului teren parțial intravilan, situat în loc. Sălsig, în suprafață de 5.798 mp., din care :

- 1189 mp. teren intravilan, categoria de folosință arabil;
 - 4609 mp. teren extravilan, categoria de folosință arabil;
- conform CF nr. 55759 Sălsig - domeniu privat.

b) d-na Tetiș-Abraham Anca-Lăcrămioara, proprietar al imobilului teren intravilan, situat în loc.Sălsig, în tarla Grind, în suprafață de 5.798 mp., din care:

- 5272 mp. teren, categoria de folosință arabil;
 - 526 mp. teren, categoria de folosință curți- construcții
- conform CF nr. 52780 Sălsig.

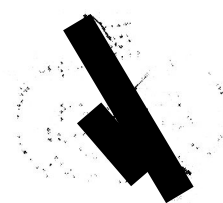
b1) Date referitoare la construcții: pe CF 52780 - C1 - se află o construcție de tip industrial-edilitară – pompă de apă, cu suprafața construită la sol 15 mp. și suprafața construită desfășurată 15 mp., care conform situației juridice figurează „fără acte”.

b2) U.A.T. Comuna Sălsig va prelua și construcția existentă (pompă de apă), asumându-și clarificarea situației juridice, după dobândirea proprietății.

Art.2. Se mandatează primarul comunei Sălsig, dl. Daniel POP să efectueze demersurile necesare, respectiv:

- a) transmiterea oficială a cererii către d-na Tetiș-Abraham Anca-Lăcrămioara pentru inițierea procedurilor de schimb;
- b) obținerea extraselor de carte funciară actualizate;
- c) purtarea negocierilor cu proprietarul d-na Tetiș-Abraham Anca-Lăcrămioara în vederea stabilirii condițiilor schimbului;
- d) întocmirea rapoartelor de evaluare a imobilelor care vor face obiectul schimbului, întocmite de evaluatori autorizați;

Art.3. Cheltuiala aferentă întocmirii raportului de evaluare pentru imobilul prevăzut la art.1 lit.a) se va suporta din bugetul local, în limita prevederilor bugetare aprobate cu caracter provizoriu, respectiv în limita a 1/12 din bugetul anului precedent, până la aprobarea bugetului anual.



Art.4.Aprobarea schimbului de imobile se va face prin Hotărâre ulterioară a Consiliului Local Sâlsig, după finalizarea tuturor demersurilor legale.

Art.5.Prezenta hotarare poate fi contestata la instanta de contencios administrativ competentă, în termenul și condițiile prevăzute de legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.Se împuternicește primarul comunei Sâlsig, prin aparatul de specialitate, pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei.

Art.7.Prezenta hotărâre se comunică :

- d-lui Prefect al Județului Maramureș;
- d-lui Primar al comunei Sâlsig;
- compartiment financiar-contabil;
- dosar ședință;
- afișaj;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Alin-Ștefan MĂRIEȘ

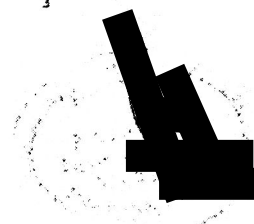


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Sorina-Carmen KEIZER



Nr. total consilieri: 11, din care prezenți 11, absenți : ---.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de 11 voturi „pentru”, 0 „împotriva”, 0 „abțineri”.



ANEXA NR 2 la HCL 16/2026

COMUNA COMUNEI SALSIG

INTRAVILAN NR.

1586

TESTE

07

05

ANUL 2026

INREGISTRARE LA
EVALUATOR

98/29.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

Teren INTRAVILAN:

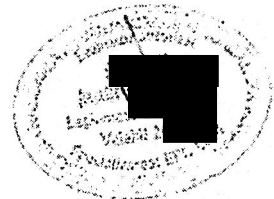
5798 mp Adresa: Jud Maramureş, Comuna Salsig -CF 52780

Proprietar: TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA

Solicitant: TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA

Utilizator desemnat: TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA

APRILIE 2026



Va inaintam mai jos:

Raport de evaluare pentru

„Teren INTRAVILAN : 5798 MP -Salsig Judetul MARAMURES

Scopul declarat al evaluarii este pentru :schimb teren cf HCL 7/31.03.2026

Tipul valorii adecvat scopului: valoarea de piata, conform SEV 104 editia 2025.

Data evaluarii este 29.04.2026

In scopul evaluarii am presupus ca drepturile de proprietate transmise sunt integrale.

Metodologia de evaluare aplicata: Abordarea prin piata teren

Valorile de piata ale proprietatilor subiect au fost estimate in conformitate cu standardele aplicabile la data evaluarii, scopului si tipului de valoare pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2025 elaborate de ANEVAR si cu normele metodologice de evaluare, pe baza informatiilor si documentelor furnizate de client si pe baza observatiilor si informatiilor colectate de evaluator in urma inspectiei.

Valorile de piata propuse, sunt rezultatul analizei criteriale bazate pe adecvare, precizie, calitatea si cantitatea informatiilor utilizate, si anume:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	52780	24061	122560

Valorile juste estimate in cadrul prezentului raport, sunt valabile la data evaluarii (29.04.2026) si numai in scopul precizat in raport.

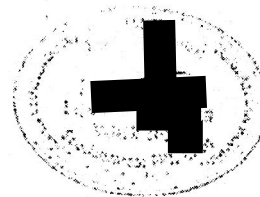
Cu stimă,

EVALUATOR AUTORIZAT

Sabadis Marius Mihael EPI-Leg 18218

Cuprins

- Pagina de titlu
- Scrisoarea de insotire
- Cuprinsul
- Capitolul 1. SINTEZA EVALUARII**
- Capitolul 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
 - 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului
 - 2.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati
 - 2.3 Identificarea proprietatilor subiect
 - 2.4 Moneda
 - 2.5. Scopul evaluarii
 - 2.6. Tipul si premisa valorii
 - 2.7. Data evaluarii
 - 2.8. Natura si amploarea activitatii evaluatorului
 - 2.9. Natura si sursa informatilor utilizate
 - 2.10. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
 - 2.11 Tipul raportului
 - 2.12. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
 - 2.13. Declaratia conformitatii evaluarii cu standardele in vigoare SEV
- Capitolul 3. PREZENTAREA DATELOR**
 - 3.1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică
 - 3.2) Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
 - 3.3.) Informatii despre amplasament
 - 3.4) Descrierea constructiilor și amenajărilor
 - 3.5) Descriere terenului
 - 3.6) Date privind impozitele si taxele
 - 3.7) Istoric, incluzind vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
- Capitolul 4. ANALIZA PIETEI**
 - 4.1. Definirea pietei
 - 4.2. Informatii despre piata specifica
 - 4.3. Analiza cererii
 - 4.4. Oferta competitiva
 - 4.5. Echilibrul pietei
- Capitolul 5. ABORDAREA IN EVALUARE, RATIONAMENTUL SI CONCLUZIILE**
 - 5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
 - 5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatilor considerate construite
 - 5.3. Evaluarea proprietatilor subiect
 - 5.3.1. Abordarea prin piata
 - 5.3.2. Abordarea prin venit
 - 5.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorilor
 - 5.5. Anexe
 - 1) Fotografii
 - 2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
 - 3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)
 - 4) Recipisa – daca este cazul



Capitolul 1

SINTEZA EVALUARII

1. SUBIECTUL EVALUARII

A fost supusa evaluarii proprietate „Teren INTRAVILAN INTRAVILAN : 5798 mp SALSIG Judetul MARAMURES identificate conform parametrilor din tabelul de mai jos:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	52780	24061	122560

Drepturile de proprietate asupra activului subiect, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pe care le-am avut la dispozitie, sunt depline, apartin in cota 1/1 proprietarului actual TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA nu sunt afectate de sarcini.

2. PROPRIETAR

TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA

3. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNAI:

TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA

Utilizatori desemnati:

TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA

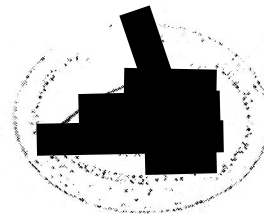
Luarea unei hotarari pentru -SCHIMB TERENURI

5. TIPUL SI PREMISA VALORII

Tipul de valoare adecvat este *valoarea de piata*.

In conformitate cu SEV 104-Tipuri ale valorii – sectiunea 30.1, *valoarea de piata* reprezinta : «*suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.* »

Premisa pe care se sprijina tipul de valoare adecvat este cea mai buna utilizare a proprietatilor.



6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 29.04.2026

7. REZULTATUL EVALUARII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect, estimată în scopul declarat, la data de 29.04.2026 este:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valoare de piață (EURO)	Valoare de piață (LEI)
1	TEREN 5798 mp	52780	24061	122560

NOTĂ:

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare *nu țin cont de T.V.A. și nici de obligațiile față de mediu.*
- Valorile estimate sunt valabile în premisele, ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în capitolul 2 al prezentului raport.

Cu stimă,

EVALUATOR AUTORIZAT

Sabadis Marius Mihael - EPI, Leg 18218

Capitolul 2
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Intocmit: CABINET EXPERTIZA EVALUATOR SABADI MARIUS
Membru ANEVAR:
Legitimatie nr.18218
TEL 0745022801
E-mail: sabadismarius@yahoo.com

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI ALTOR UTILIZATORI DESEMNATI

CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI:
TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA

2.3 IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR, SUBIECT ALE EVALUARII

A A fost supusa evaluarii „proprietate „Terenur INTRAVILAN: 5798 mp Salsig Judetul MARAMURES identificate conform parametrilor din tabelul de mai jos:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	52780	24061	122560

Drepturile de proprietate asupra activului subiect, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pe care le-am avut la dispozitie, sunt depline, apartin in cota 1/1 proprietarului actual **TETIS ABRAHAM ANCA LACRIMIOARA** : nu sunt afectate de sarcini.

2.4 MONEDA

Moneda la care se raporteaza rezultatele evaluarii este LEU. Cursul de schimb folosit in lucrare este cel comunicat de BNR la data de 29.04.2026 1 EUR=5.0937 LEI

2.5. SCOPUL EVALUARII

Luarea unei hotarari in Consiliul Local -schimb terenuri

2.6 TIPUL SI PREMISA VALORII

Tipul de valoare adecvat este *valoarea de piata*.

In conformitate cu SEV 104-Tipuri ale valorii – sectiunea 30.1, *valoarea de piata* reprezinta : «*suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie*



neparumitoare, dupa un marketing adecvat, si in care partile au actionat necare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere. »

Premisa pe care se sprijina tipul de valoare adecvat este cea mai buna utilizare a proprietatilor.

2.7 DATA EVALUARII

Data evaluarii este 29.04.2026

2.8 NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI

In activitatile de elaborare si de formulare a concluziilor evaluarii, evaluatorul a utilizat date si informatii colectate din legislatia specifica in vigoare, din literatura de specialitate, din piata specifica si ca urmare a inspectiei in teren.

Activitatile specifice nu au fost limitate sau restrictionate de nici un factor extern iar informatiile relevante au putut fi accesate coerent si in timp util.

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 29.04.2026

La inspectie au fost prezenti:

- Evaluator autorizat, Sabadis Marius Mihael
- Reprezentantul clientului.

La data inspectiei proprietatii in vederea evaluarii, echipa de evaluatori a identificat la amplasament urmatoarele :

- clientul a fost prezent la inspectie prin reprezentant;
- au fost identificate limitele proprietatii, cu concursul direct al reprezentantului clientului prezent si in baza planurilor si documentelor avute la dispozitie;

2.9. NATURA SI SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile, fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Acele de proprietate au fost puse la dispozitie de client:

Sursele principale de informatii pe care se bazeaza evaluarea sunt :

1. Informatii despre piata imobiliara locala si nationala, au fost obtinute din baze de date proprii, baze de date ale agentilor imobiliare, site-uri de specialitate si presa de specialitate scrisa si on-line :

- www.ins.ro; www.imobiliare.ro; www.storia.ro; www.lajumate.ro; www.publi24.ro; www.imobiliare.net; www.esop.ro; www.euroest.ro; www.imopedia.ro; www.olx.ro; www.refinder.ro; www.orpheas.ro; www.magazinuldecase.ro; www.zf.ro; www.expertimobiliar.com; www.colliersinternational.com.
- Ziarul Financiar, Bursa, Romania Libera, Anuntul Telefonic, etc.

2. Informatii de natura statistica cu caracter public, au fost obtinute de la organisme recunoscute si abilitate in acest sens : INS, companii specializate in analize de piata prin publicatii de specialitate ;

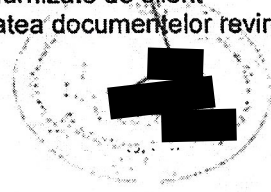
3. Informatii tehnice si de specialitate, au fost obtinute din literatura de specialitate, carti, publicatii, cataloage, etc.

4. Acte de proprietate, documente cadastrale, planuri, etc. puse la dispozitie de client si prezentate in lucrare.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente.

Datele cu privire la suprafete si inregistrari cadastrale, au fost extrase din documentele mentionate mai sus.

Documentele care au stat la baza realizarii evaluarii, au fost furnizate de client presupunandu-se a fi autentice. Responsabilitatea pentru autenticitatea documentelor revine in



exclusivitate proprietarului si clientului. Venicarea deplinei si regatei proprietati asupra imobilului nu este in sarcina evaluatorului.

2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Opinia asupra valorii este estimata in baza ipotezelor mentionate mai jos, in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai sus nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor arate in mod expres pe parcursul raportului si a caror impact expres scris a fost luat in considerare. Daca una din ipotezele in baza caruia este intocmit raportul de evaluare nu este valabila, valoarea este invalida.

-informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator, sunt considerate a fi autentice, fara ca acesta sa ofere vreo garantie asupra preciziei lor ;

-se presupune o stapanire si o administrare responsabila a proprietatilor;

-se presupune ca fiecare proprietate este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport ;

-se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de urbanism si de functionare, sau alte documente solicitate de autoritatile locale, regionale sau nationale, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport ;

-se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii subiect, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor ;

-se presupune ca utilizarea proprietatii subiect este aceea declarata de proprietar pe propria raspundere.

-nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatii subiect evaluate ; evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante ;

-evaluatorul nu are pregatirea profesionala si calificarea atestata pentru a face masuratori precise, a certifica si garanta faptul ca, locatia si limitele proprietatii subiect, asa cum sunt ele definite in documentele avute la dispozitie si cum au fost indicate in teren de catre reprezentantul proprietarului la inspectie, corespund cu documentele de proprietate ;

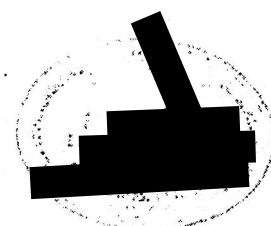
-ipoteza de lucru folosita in cadrul prezentei lucrari este ca drepturile de proprietate, sunt libere de sarcini ;

-estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere fiecare proprietate subiect in integralitatea ei si orice impartire sau divizare in parti componente, va anula valoarea estimata, iar raportul de evaluare va trebui reanalizat ;

-evaluarea s-a realizat pentru scopul declarat, in conditiile pietei existente la data evaluarii si cu respectarea standardelor nationale si internationale de evaluare in vigoare la data evaluarii ;

-previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei; prin urmare aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare;

-evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.



Ipoteze speciale semnificative :

1. La solicitarea expresa a beneficiarului raportului de evaluare , sa evaluez doar terenul nu si o constructie edilitara existenta pe teren pompa de apa 15 mp care nu face obiectul prezentului raport de evaluare .

2.11 TIPUL RAPORTULUI

Raportul de evaluare va fi elaborat si livrat in format letric, pe suport hartie. Raportul de evaluare va contine urmatoarele parti principale :

- Sinteza evaluarii ;
- Termenii de referinta ai evaluarii ;
- Prezentarea datelor ;
- Evaluarea;
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorilor ;
- Anexele raportului (documente, fotografii, fise de calcul, etc.)

1.12 RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau orice referire la el nu va fi inclus in nici un document destinat publicitatii si nu va fi publicat in nici un fel, fara acordul scris si prealabil al clientului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul este destinat pentru scopul declarat si numai pentru uzul partilor sus mentionate. Acest raport este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate, fata de nici o persoana, cu exceptia clientului, niciodata si in nici o circumstanta.

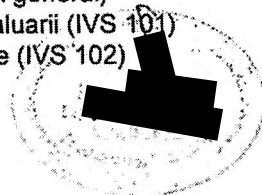
2.13 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Evaluatorul declara urmatoarele:

Evaluarea obiectivului este efectuata in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2025, fara nici o deviere de la acestea.

Standardele aplicate :

- SEV 100
 - SEV 101
 - SEV 102
 - SEV 103
- Cadrul General (IVS Cadrul general)
 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
 - Documentare si conformare (IVS 102)
 - Raportare (IVS 103)



- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Capitolul 3

PREZENTAREA DATELOR

3.1) Identificare proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificata la adresa: Salsig , judetul Maramures.

Descrierea dreptului asupra proprietatii imobiliare

Dreptul de proprietate asupra terenului este 1/1 ; conform:

Extras CF, imobilul este inregistrat in CF nr. 52780 – 5798 mp , astfel (descriere conform extras CF partea I)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ea a Mare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52780 Salsig



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Maramures, UAT Salsig, Loc. Salsig

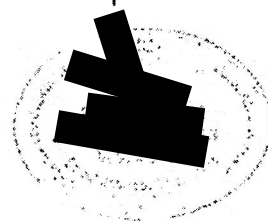
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	52780	5.798	Teren neimprejmuit:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20142 / 17/03/2025	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Salsig); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei:	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 52780 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 68039. A1
103647 / 27/11/2025	
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 2756, din 25/11/2025 emis de NP Bal Cristina Mana:	
BB	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 A1
1) TETIS-ABRAHAM ANCA LĂCRĂMIOARA, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI

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



Identificare eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu se iau in calcul la evaluare

3.2) AMPLASAMENT SI DESCRIEREA ZONELOR DE AMPLASARE

Proprietatea este amplasată in Comuna Salsig . Zona este agricola . În vecinătate sunt constructii agricole

Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare: , energie electrică, la distanta mare

Proprietatea imobiliară evaluată este de zonă agricola , fiind din punct de vedere administrativ situat in intravilanul si extravilanul Comunei Salsig

Zona: periferica**3.3.) Informatii despre amplasament**

Terenul asa o suprafata de 5798 mp, alăt la periferia Comunei Salsig , utilizare actuala agricola, accs din drum asfaltat de 7 m. Pe teren exista o constructie pompa de apa de 15 mp , care nu face obiectul prezentului raport de evaluare , ingradit cu plasa de sarma

3.4) Descrierea constructiilor și amenajărilor

Nu sunt

LISTA PRINCIPALA DE INSPECTIE TEREN**Data inspectie**

29.04.2026

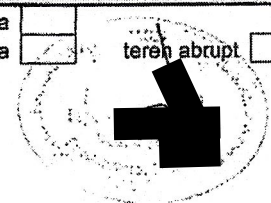
Adresa imobilului	Numele celui care inspecteaza
- zona agricola	ec. SABADIȘ MARIUS MIHAEL

orientare in cadrul localității			
Nord	Sud	Est	Vest
periferic	X median	central	ultracentral

tipul zonei				
rezidențial	comercial	industrial	x	mixt

utilitati	DA	DISTANTA	NU	utilitati	DA	DISTANTA	NU
electricitate	x	La limita proprietatii invecinate		gaze		La limita proprietatii invecinate	
apa	x	La limita proprietatii invecinate		termoficare			
canalizare				cablu - telefonie		La limita proprietatii invecinate	

topografia terenului			
forma:	regulata	x	neregulata
inclinatie:	plana	x	panta usoara
			teren abrupt



teren aiurecos.	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>
teren inundabil:	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>

*din cauza faptului că asupra terenul nu există un STUDIU GEO cu privire la structura solului nu ne putem exprima cu privire la aceasta,

Imprejmuire	Parțial da	<input checked="" type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>
--------------------	------------	-------------------------------------	----	--------------------------

acces direct				
deschidere la strada principala	nu	front (m)		
drum de servitute	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>
drum modernizat	da	<input checked="" type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>
drum de pamânt	da	<input checked="" type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>
drum pietruit	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>

mijloace de transport public in apropiere					
autobuz	<input type="checkbox"/>	troleibuz	<input type="checkbox"/>	tramvai	<input type="checkbox"/>
gara CFR	<input type="checkbox"/>	aeroport	<input type="checkbox"/>	metrou	<input type="checkbox"/>
parcare proprie	da		nu		
parcare publica	da		nu		
artere importante	cu 1 banda pe sens		cu 2 banzi pe sens		cu 3 banzi pe sens

Restrictii constatate la data inspectiei		da	nu	nu
Specificati				
datorate accesului	da <input type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>	
rețele care traverseaza terenul		electrică aeriana LEA	<input type="checkbox"/>	conductă gaz
		canalizări		alte
vecinătăți	linie CF	alte care generează		restricții: nu sunt
	magistrale utilități			
restricții de utilizare cf. Certificatului de Urbanism		da	<input type="checkbox"/>	nu <input checked="" type="checkbox"/>

DOCUMENTE PREZENTATE LA INSPECTIE				Alte doc.
certificat de urbanism	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input checked="" type="checkbox"/>
documentație cadastrală	da	<input type="checkbox"/>	nu	<input checked="" type="checkbox"/>
Carte Funciară	da	<input checked="" type="checkbox"/>	nu	<input type="checkbox"/>

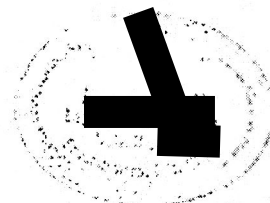
Vecinătăți: proprietăți cu utilizare similară agricolă)
 Alte amenajari: Nu este cazul

3.5) Date privind impozitele si taxele

Conform HCL

3.6) Istoric, incluzind vanzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc tranzactii anterioare



Capitolul 4 **Analiza pieței imobiliare**

3.4.1. ANALIZA PRELIMINARĂ A ECONOMIEI

La nivel macroeconomic, România a înregistrat în ultimii ani o evoluție favorabilă pentru toți indicatorii. Astfel, în ultimii doi ani, România a înregistrat una dintre cele mai înalte rate de creștere economică din UE (+5,1% în 2021 și respectiv +5,8% în 2022) cu o redresare deosebit de rapidă post-pandemică a economiei, fenomen însoțit însă de creșterea presiunilor inflaționiste atât pe plan intern, cât și extern. După scăderea de 3,7% din anul 2020, economia României a beneficiat de o recuperare dinamică ceea ce înseamnă că PIB-ul țării a reușit să revină la nivelul pre-pandemic într-o perioadă relativ scurtă de timp (în aproximativ 1,5 ani), pe când în crizele anterioare (1996-1997, 2008-2009), economia a avut nevoie de 5-6 ani pentru o revenire completă conform unui studiu al Universității Babeș-Bolyai din Cluj-Napoca (UBB).

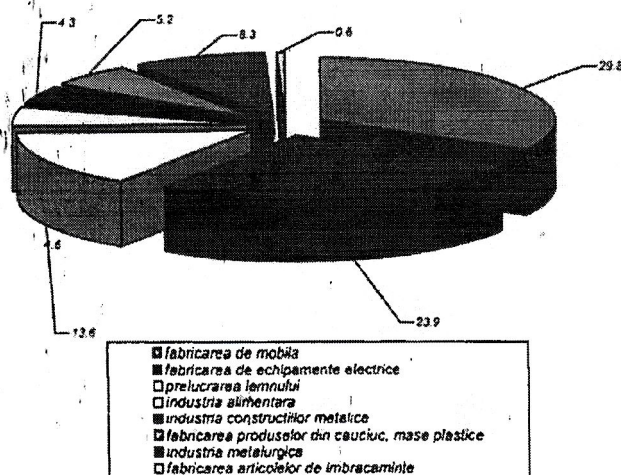
Conform previziunilor de toamnă ale Comisiei Europene "după un an 2022 cu o creștere importantă, economia României urmează să încetinească, estimându-se că PIB-ul real va crește cu aproximativ 2 %, în următorii ani, din cauza inflației în urcare, a înăsprii condițiilor financiare și a urmărilor războiului de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei. Se preconizează că inflația va atinge un nivel maxim la sfârșitul anului 2022 și că va rămâne la un nivel ridicat în 2023, înainte de a scădea în 2024. Șomajul se va menține la aproximativ 5-6 %. Se estimează că deficitul public va scădea treptat până la 4,8 % în 2024, ca urmare a veniturilor ridicate și a scăderii cheltuielilor curente ca pondere din PIB, în principal pe fondul unei creșteri semnificative a PIB-ului nominal. Ponderea datoriei în PIB va fi de circa 47,6 % în 2024"¹

Aspecte privind economia județului Maramureș

Două segmente industriale produc aproape 54% din cifra de afaceri totală din economia județeană: fabricarea de mobilă (care deține o pondere procentuală de 29,8%) și fabricarea echipamentelor electrice (cu o pondere procentuală de 23,9%). Dacă adăugăm și veniturile obținute din prelucrarea lemnului (13,6%), rezultă că în Maramureș industria lemnului (prelucrare și producție de mobilier) și fabricarea echipamentelor electrice au o pondere de peste două treimi (67,3%) din banii produși în Maramureș.

¹ https://romania.representation.ec.europa.eu/news/previziunile-economice-de-toamna-ale-comisiei-europene-pentru-romania-18-crestere-economica-2023-si-2022-11-14_ro





Cu procente mai scăzute valoric/financiar, printre industriile semnificative din județ sunt industria metalurgică (8,3%), fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice (5,2%), industria alimentară (4,6%), industria construcțiilor/produselor metalice (4,3%), fabricarea articolelor de îmbrăcăminte (0,6%).

3.4.2 DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, în speță banii. Fiind sensibilă la fluctuațiile economice din zonă, la analiză trebuie luați în calcul factori cum ar fi:

- Tipul de proprietate și localizarea;
- Tipul investitorilor și al proprietarului;
- Nivelul salariilor, rata șomajului;
- Potentialul de a produce venituri.

Piata imobiliară are caracteristici diferite față de alte tipuri de piețe care sunt mult mai eficiente. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind comportamentul cumpărătorilor și vânzătorilor, dar și pe caracteristicile produselor tradiționale.

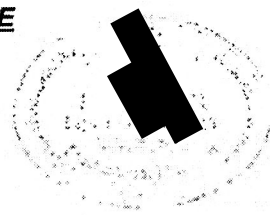
Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- Fiecare proprietate este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- Piata imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilirea veniturilor și numărul locurilor de muncă;
- Nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit (valoarea creditului, dobânzile, durata rambursării, mărimea avansului);
- Decalaj între cerere și ofertă;
- Informația nu este întotdeauna promptă și sigură, apărând o dezinformare atât a cumpărătorului cât și a vânzătorului;
- Proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani, finanțarea neputând fi asigurată imediat în cele mai multe cazuri.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

3.4.3. ANALIZA PRELIMINARĂ A SUBPIEȚELOR SPECIFICE

- 1. Context general (România → impact local)



- Preț mediu național: ~8.400 €/ha în 2025
- Estimare Eurostat: ~8.700 €/ha în 2024
- Creștere anuală: ~4-5% (trend constant ascendent)

👉 Concluzie: piața este în **creștere moderată**, dar cu diferențe regionale mari.

📍 2. Specificul Maramureșului (foarte important)

Maramureș NU este o zonă agricolă intensivă (comparativ cu vestul țării).
Caracteristici structurale:

- terenuri fragmentate
- fertilitate mai scăzută în multe zone montane
- acces dificil (pante, drumuri)
- orientare spre:
 - pășuni/fânețe
 - micro-agricultură
 - agroturism

👉 Asta duce la **prețuri sub media națională**.

💰 3. Prețuri reale în 2026 (Maramureș – extravilan)

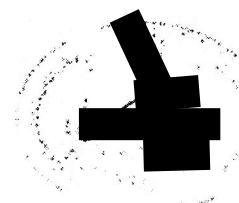
Din anunțuri recente:

- ~850 €/ar (≈ 8.500 €/ha) în Copalnic
- 1.72 ha la 42.000 € → ~24.400 €/ha (caz special – posibil plantație/teren premium)
- terenuri mari (zeci ha): ~7-13 €/mp (≈ 70.000-130.000 €/ha, dar acestea includ destinații mixte sau potențial industrial)
- exemple extreme: 1 ha la ~1.200 € (teren slab/izolat)

🔍 Interval realist (2026)

Pentru teren agricol extravilan tipic:

Tip teren	Preț €/ha
slab (fâneață, acces greu)	1.000 – 4.000 €
mediu (agricol clasic)	4.000 – 8.000 €



Tip teren	Pret €/ha
bun (acces + comasat)	8.000 – 12.000 €
premium (investițional)	12.000 – 25.000 €+

👉 Media reală locală: ≈ 4.000 – 7.000 €/ha (sub media României)

• 📊 **4. Factori care influențează piața în 2026**

• ◆ **Factori pozitivi**

- creșterea prețurilor agricole la nivel UE
- subvenții APIA (stabilizează veniturile fermierilor)
- interes pentru:
 - plantații (afin, nuc, lavandă)
 - agroturism

• ◆ **Factori negativi (importanți în Maramureș)**

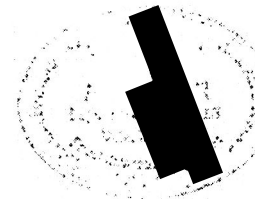
- fragmentare excesivă a terenurilor
- lipsa comasării
- infrastructură slabă rurală
- migrația populației (terenuri nelucrate)

• 🕒 **5. Tendințe 2026–2030**

- creștere lentă (3–6% anual)
- polarizare:
 - terenuri bune → cresc
 - terenuri slabe → stagnare
- creștere a interesului pentru:
 - terenuri compacte (minim 5–10 ha)
 - terenuri cu acces la drum

• 💡 **6. Tipuri de investitori activi**

- fermieri locali (extindere)



- investitori mici (2-10 na)
- diaspora (cumpărări speculative)
- dezvoltatori agroturism

👉 Investitorii mari evită zona din cauza fragmentării.

-
- ⚠️ **7. Riscuri pe piață**
 - lipsa cadastrului complet
 - litigii de proprietate
 - productivitate scăzută
 - schimbări climatice (secetă/îngheț)

-
- 🗳️ **Concluzie clară**

Piața terenurilor extravilane din Maramureș în 2026 este:

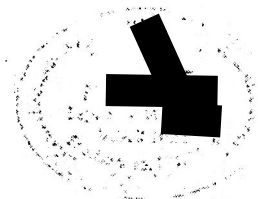
- ieftină comparativ cu restul țării
- heterogenă (diferențe mari de preț)
- mai mult o piață locală decât investițională mare

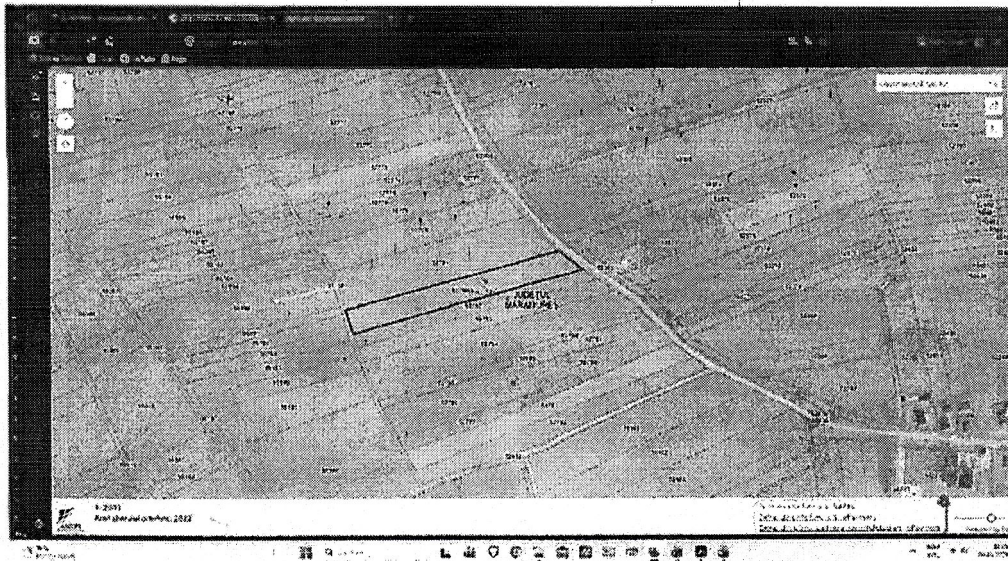
👉 Cel mai important insight:

valoarea nu e dată de suprafață, ci de acces + comasare + utilizare posibilă


3.4.4. INFORMATII DESPRE ARIA DE PIATĂ

Aria de piata identificata pentru proprietati similare subiectului, este reprezentata de zona periferica a Comunei Salsig, delimitata pentru scopul lucrarii de fata conform hartii de mai jos:






-  **1. aria de piață- definiție**


 Nu e doar satul — este:


zona din care vin cumpărătorii reali

Pentru terenuri agricole rurale, aria de piață este:

- **locală + micro-regională, NU națională**

-  **2. Aria de piață pentru Sălsig**

-  **Nucleu primar (0–5 km)**


 sate din jurul Sălsigului

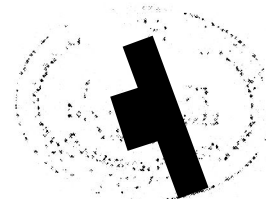
- vecini direcți
- fermieri locali
- rude / cunoscuți

 aceștia sunt:

80% din cumpărătorii reali

-  **Aria secundară (5–20 km)**

 zonă tipică:



- Șomcuta mare
- Satulung, hideaga, Ardușat
- comune din Valea Someșului

👉 exemplu real:

- teren în Satulung (~16 km de Baia Mare) → acces din drum european + agricultură activă

👉 aici găsești:

- fermieri mai mari
- cumpărători semi-profesionali

- ● **Aria extinsă (20–40 km)**

👉 include:

- Baia Mare

👉 rol:

- investitori mici
- diaspora
- oameni care caută „teren ieftin”

👉 DAR:

doar o mică parte devin cumpărători reali

- 🏠 **3. Dimensiunea reală a ariei de piață**

👉 Pentru terenul (~0.58 ha):

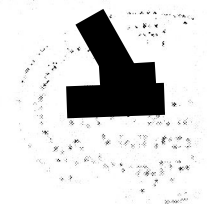
- aria efectivă (unde chiar se vinde):
→ maxim 10–15 km

👉 restul:

- interes teoretic
- trafic pe anunțuri, dar fără tranzacții

- 🏠 **4. Tip de piață: „hiper-locală”**

👉 Sălsig este:



- zona rurală
- fără presiune urbană directă

☞ deci:

piața NU este conectată puternic la Baia Mare

Comparativ:

- lângă oraș → piață regională
- Sălsig → piață locală

•  **5. Ce limitează aria de piață**

•  **factori critici:**

- lipsa presiunii imobiliare
- agricultură neintensivă
- fragmentare terenuri

•  **accesul contează enorm**

Exemplu din piață:

- terenuri accesibile doar prin drumuri agricole → atractivitate redusă

•  **6. Ce poate extinde aria de piață**

☞ doar dacă terenul are:

- acces direct la drum
- apropiere de sat
- posibilitate construcție

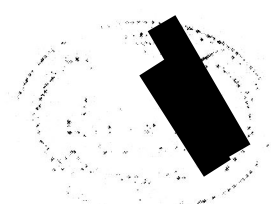
☞ atunci aria poate crește spre:

- 20–30 km

•  **7. Profilul cumpărătorului**

•  **Principal:**

- fermier local



- vecin
- ◆ **Secundar:**
 - mic investitor rural
 - cineva din zonă care vrea teren
- ◆ **Rar:**
 - cineva din oraș

- 🗨️ **8. Concluzie clară**

👉 Aria de piață este:

- reală: 5–15 km
- extinsă: până la 30 km (dar slab activă)

- 🎯 **Tradus foarte simplu**

nu vin cumpărători din toată România
vin oameni din zonă

- 🔍 **Insight esențial**

valoarea terenului e dată de câți oameni din jur au nevoie de el

3.4.5. ANALIZA CERERII

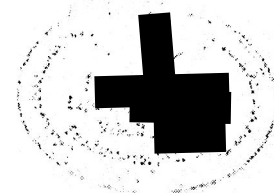
1. Indicator direct de cerere: tranzacțiile reale

Pe site-ul Primăria Baia Mare apar constant oferte de vânzare (2026), iar unele sunt marcate ca „accept ofertă”.

👉 Exemplu relevant:

- terenuri mici (0.1–0.5 ha) → unele se vând în perioada legală
- altele NU primesc ofertă în 45 zile

👉 Interpretare:



- cerere exista, dar este **selectiva și lentă**
- nu este o piață lichidă (nu se vinde orice)


-  **2. Nivelul cererii în 2026 (Maramureș)**

-  **Concluzie directă:**

 cerere **MEDIE** spre **SCĂZUTĂ**, dar stabilă


De ce:

- zonă non-intensiv agricolă
- loturi mici → neatractive pentru investitori mari
- populație în scădere rurală


-  **3. Cine cumpără efectiv (structura cererii)**

-  **1. Fermieri locali (cea mai mare cerere)**

- cumpără terenuri:
 - vecine
 - pentru comasare
- interes: **practic, nu speculativ**

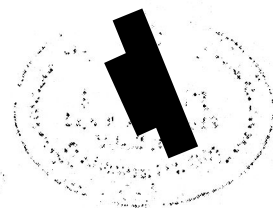
 reprezintă ~50–70% din cerere

-  **2. Vecini / localnici**

- cumpără pentru:
 - extindere curte
 - grădină
 - fâneată
 -  cerere mică, dar constantă

-  **3. Investitori mici / diaspora**

- cumpără:
 - 0.5 – 5 ha



- interes:
 - „să aibă pământ”
 - eventual agroturism,

👉 cerere oportunistă, NU masivă

-
- ◆ 4. Investitori mari (aproape inexistenți)
 - 5. Eventual autoritatea publică locală

3.4.6. OFERTA COMPETITIVĂ

- 1. Volumul ofertei în 2026
 - ~299 anunțuri active doar pe OLX (toate tipurile de teren)
 - doar 12–14 anunțuri clar agricole/extravilan relevante

👉 Concluzie:

oferta totală pare mare, dar oferta reală de teren agricol utilizabil este relativ mică

-
- 🕒 2. Structura ofertei
 - ◆ A. Terenuri mici (<1 ha) – MAJORITARE

Exemple reale:

- 10.000 mp la 890 € (~0.09 €/mp)
- 11.743 mp la 1.200 €

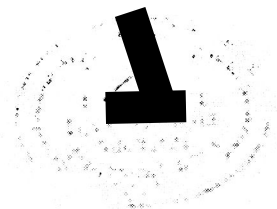
👉 caracteristici:

- dispersate
- ieftine
- greu vandabile

-
- ◆ B. Terenuri medii (0.5 – 2 ha)

Exemple:

- 6.699 mp la 23.900 € (~3.57 €/mp)
- 6.057 mp la 25.000 €



☞ acestea sunt:

- cele mai „corecte” din piață
- dar concurența e mare

• **◆ C. Terenuri mari (10–50 ha+)**

Exemplu:

- 47.8 ha → 340.000 €

☞ rar, dar:

- greu de vândut
- puțini cumpărători

• **◆ D. Terenuri „hibrid” (agricol + potențial construcție)**

Exemplu:

- 60.000 mp la 7.67 €/mp

☞ acestea:

- domină partea superioară a prețurilor
- NU sunt concurență directă pentru teren agricol pur

• **💰 3. Niveluri de preț în ofertă**

• **▼ Segment ieftin (foarte multă ofertă)**

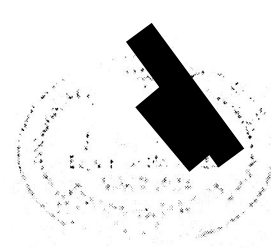
- | | | | |
|-----------------------|---|-----|------|
| • 0.05 | - | 0.5 | €/mp |
| ☞ teren slab / izolat | | | |



• **🏠 Segment mediu (cea mai mare concurență)**

- | | | | |
|--------------------------|---|---|------|
| • 0.5 | - | 2 | €/mp |
| ☞ teren agricol standard | | | |


• **▲ Segment premium (ofertă limitată)**

- | | | | |
|-----------------------|---|---|------|
| • 2 | - | 5 | €/mp |
| ☞ acces, poziție bună | | | |



-
-  **Segment speculativ**
 - 5 - 10 €/mp+
 -  aproape intravilan / turism
-


-  **4. Nivelul concurenței (cheia pieței)**

-  **Unde e concurența mare:**

- terenuri:
 - 0.5 – 1 ha
 - fără acces clar
 - multe anunțuri similare → competiție pe preț
-

-  **Concurență medie:**


- terenuri:
 - 1 – 5 ha
 - acces decent
-

-  **Concurență mică:**

- terenuri:
 - comasate
 - acces la drum
 - aproape de sat

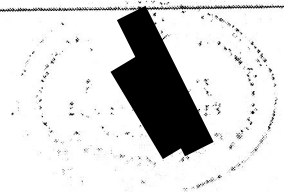
 aici se vinde cel mai ușor

-  **5. Dezechilibru major în piață**

 Din date reale:

- există **multă ofertă de teren slab**
 - există **puțină ofertă de teren bun**
-

-  **Consecință:**



piața nu e diocata — e doar **selectiva**

•  **6. Raport ofertă vs cerere (realist)**

Tip teren Ofertă Cerere

slab mare mică

mediu mare medie

bun mică medie-ridicată

👉 dezechilibru clar → **terenurile slabe trag piața în jos**

•  **7. Insight strategic (foarte important)**

👉 Ce se întâmplă în realitate:

- multe terenuri sunt listate:
 - „de test”
 - la prețuri prea mari
- puține se tranzacționează efectiv

💬 Confirmare din piață (experiență reală):

„în unele zone sunt foarte puține tranzacții și interesul e limitat”

•  **8. Tendință 2026**

- ofertă: **în creștere ușoară**
 - cerere: **stagnantă**
 - rezultat:
 - 👉 presiune pe scăderea prețurilor (mai ales la teren slab)
-

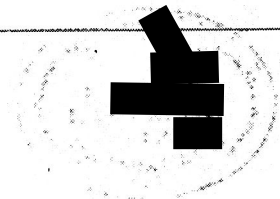
•  **9. Ce înseamnă (practic)**

Pentru teren ~0.5 ha

👉 intri în:

- segment **foarte competitiv**
 - cu multe **alternative similare**
-

•  **Regula reală a pieței:**




nu câștiga terenul „mai bine poziționat ca preț”
terenu „mai bun

•  **Concluzie finală**

Piața ofertelor în Maramureș în 2026 este:

- fragmentată
- dominată de terenuri mici și ieftine
- supraofertată în segmentul slab
- echilibrată doar pentru terenuri bune

 Tradus simplu:

- ai concurență mare dacă vinzi ieftin
- ai concurență mică dacă terenul tău e bun

3.4.7. ECHILIBRUL PIETEI

1. Concluzia rapidă (esența pieței)

 Piața este în ușor dezechilibru în favoarea cumpărătorului

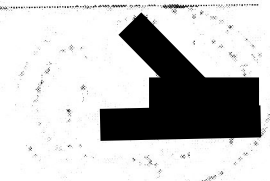
Dar nu uniform:

depinde foarte mult de calitatea terenului

•  **2. Imaginea reală a echilibrului**

•  **Oferta**

- mare pentru:
 - terenuri mici (<1 ha)
 - terenuri fără acces
- medie pentru:
 - terenuri utilizabile
- mică pentru:
 - terenuri bune (compacte, acces)



- ▲ **Cererea**
 - mică spre medie per total
 - concentrată pe:
 - terenuri utilizabile
 - terenuri lângă sat

• 🏠 **3. Echilibrul pe segmente (asta e cheia)**

Segment teren	Situație piață	Cine are avantaj
slab	suprasaturat	cumpărător
mediu	relativ echilibrat	ușor cumpărător
bun	ofertă limitată	vânzător

• ☒ **4. De ce piața e dezechilibrată**

• ▼ **Probleme structurale:**

- fragmentare terenuri
- multe loturi mici
- acces slab
- productivitate redusă

👉 rezultatul:

există mai mult teren de vânzare decât cumpărători interesați

• ☑ **5. Ce ține piața totuși stabilă**

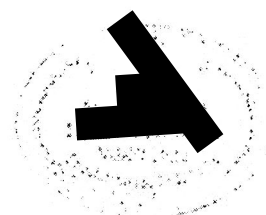
• ◆ **factori de susținere:**

- subvenții agricole (APIA)
- fermieri locali activi
- prețuri încă mici comparativ cu vestul României

👉 fără acestea, piața ar scădea mai mult

• 🕒 **6. Comportamentul real al pieței**

👉 Ce se întâmplă în practică:



- multe terenuri:
 - stau la vânzare luni sau ani
- tranzacțiile:
 - se fac doar la prețuri corecte
- negocierile:
 - frecvente (10–30%)

-
- 💡 **7. Indicatori clari de echilibru**
 - ● **Semne de piață a cumpărătorului:**
 - multe anunțuri similare
 - timp mare de vânzare
 - presiune pe preț
 - 🌐 **Semne de piață echilibrată:**
 - terenurile bune se vând
 - există tranzacții constante

-
- 📍 **8. Unde se face echilibrul real**

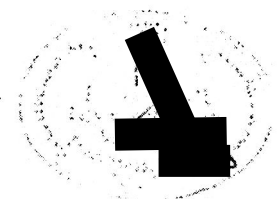
👉 Nu la nivel de județ, ci la nivel de parcelă:
fiecare teren are „piața lui”


-
- 🔑 **Factorii decisivi:**
 - acces drum
 - formă teren
 - apropiere de intravilan
 - suprafață (ideal >0.5 ha compact)

-
- 🗣️ **9. Concluzie strategică**

👉 Piața în 2026 este:

- **general: piață a cumpărătorului**



- local: piața selectivă
 - pentru teren bun: aproape echilibrată
-
-  Tradus foarte simplu
 - dacă terenul e slab → va coborî prețul
 - dacă terenul e mediu → se negociază
 - dacă terenul e bun → se vinde relativ ok

Terenul analizat se afla în piața 2-5 euro /mp

Capitolul 5

ABORDAREA ÎN EVALUARE, RATIONAMENTUL ȘI CONCLUZIILE

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 precizează ca „valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia” (SEV 100 Cadrul General). Drept consecință, analiza celei mai bune utilizări este obligatorie atunci când se estimează valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare este un concept de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, CMBU „... trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului...” (SEV 104 - Tipuri ale valorii). Analiza celei mai bune utilizări a unui teren considerat a fi liber are în vedere utilizarea sa existentă și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Terenul a fost evaluat ca având cea mai bună utilizare agricolă adică cea actuală agricolă

5.2) Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construit

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 analizată uzual în una din următoarele situații:



- cea mai bună utilizare a terenului liber,

- cea mai bună utilizare a terenului construit;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal

- posibilă fizic

- fezabilă financiar

- maxim productivă

Prin urmare, analiza se va îndrepta în continuare pe susținerea celei mai bune utilizări actuale, cea de utilizare agricolă

5.3.1) Evaluarea proprietății subiect –Evaluarea terenului

Pentru terenuri libere sau considerate libere, sunt recunoscute de către standardele de evaluare 6 metode și tehnici de evaluare ale drepturilor de proprietate, toate încadrându-se într-una sau într-o combinație a celor trei tipuri de abordări.

Cele 6 metode și tehnici de evaluare, recunoscute de standardele de evaluare SEV ANEVAR în vigoare la data evaluării sunt:

1. Comparatia directă;
2. Tehnica alternativă a extracției de pe piață;
3. Tehnica alternativă a alocării;
4. Tehnica capitalizării directe; tehnica reziduală;
5. Tehnica capitalizării directe; capitalizarea rentei funciare;
6. Tehnica actualizării; Analiza parcelării și dezvoltării.

Mentionăm că în conformitate cu paragraful 83 din GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobiliare", metoda comparației prin bonitate NU reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

În cazul de față, datorită specificului terenurilor subiect, a datelor de intrare avute la dispoziție și a scopului evaluării, se va utiliza metoda comparației de piață

Metodologiile de calcul în metodele alese, se bazează pe ipoteza că fiecare teren subiect evaluat este considerat liber, neocupat, poate fi tranzacționat fără restricții pe piață și este liber de sarcini.

Comparatia directă

A fost aleasă această metodă de evaluare a terenurilor subiect deoarece în aria de piață delimitată există date și informații suficiente pentru loturi de teren cu suprafețe și amplasamente identice sau asemănătoare cu terenurile subiect pentru a se putea extrage comparabile credibile și adecvate și care să fie apoi utilizate în aplicarea tehnicilor cantitative de comparație directă.

Comparabilele au fost selectate dintre ofertele la vânzare prezentate în Anexa iar unitatea de comparație pe baza căruia s-a făcut analiza a fost *preț/mp*. Unitatea de comparație astfel aleasă, are la bază observația că, în piață, nicidecum sau cu totul întâmplător sunt regăsite comparabile cu aceeași suprafață ca și proprietatea subiect.

Criteriile de alegere a comparabilelor au fost:



- obiectele să fie active și credibile,
 - să aibă o utilizare potențial asemănătoare cu a obiectivului;
 - aria de piață să fie pe cât posibil și cea definită pentru obiectiv;
 - să conțină informații care să servească analizei prin tehnica comparației relative.
- Algoritmii de calcul și rezultatele sunt prezentate în grila de mai jos.

Teren
intravilan
5798 mp, nr.
cadastral
52780, loc.
Salsig
Judetul
Maramures

CF

CF 52780- 5798 mp

VALOAREA ESTIMATA PRIN PIATA - TEHNICA CANTITATIVĂ

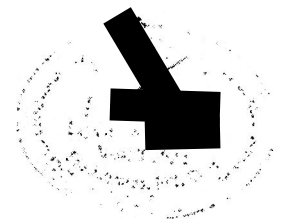
Element de comparație	Subiect	Comparabile					
		Comparabila T1		Comparabila T2		Comparabila T3	
Descriere proprietate	Teren intravilan , Localitatea Salsig Jud. Maramures, zona agricola	Teren extravilan , Localitatea Hideaga , Jud. Maramures, zona agricola . , in suprafata de 5900 mp, neamenajat, neimprejmuit, acces direct la drum asfaltat,		Teren extravilan, Localitatea GROSU SI Satu Nou de JOS , Jud. Maramures, zona agricola, neimprejmuit,		Teren extravilan , Localitatea Hideaga Jud. Maramures, neamenajat, agricol 6700 mp	
		Cuantum ajustare		Cuantum ajustare		Cuantum ajustare	
		%	Euro	%	Euro	%	Euro
Suprafata totala COMPACT [mp]	5798	5900		7466		6700	
Pret oferta EURO/mp]		6,0		4,0		4,0	

INITIATIVE DE
COMPARATIE:

EURO/MP

Elemente specifice tranzactionarii							
Tipul comparabilei tranzactie/oferta)		Oferta		Oferta		Oferta	
Marja de negociere în piata specifica (%)		-10%	-0,60	-10%	-0,40	-10%	-0,40
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACTIE EURO/MP]		5,40		3,60		3,60	
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut / similara		Drept absolut / similara		Drept absolut / similara	
Justare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Restricții legale	nu	Fara / superioara		Fara / superioara		Fara / superioara	
Justare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Condiții de înținare	Numerar	Numerar / Similara		Numerar / Similara		Numerar / Similara	
Justare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare / Similara		Nepartinitoare / Similara		Nepartinitoare / Similara	
Justare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat euro/mp]		5,40		3,60		3,60	
Cheltuieli de efectuat imediat după cumparare	Nu sunt	Nu sunt / Similara		Nu sunt / Similara		Nu sunt / Similara	
Justare		0%	0	0%	0		0,48
Preț ajustat euro/mp]		5,40		3,60		4,08	
Condiții de piata; data ofertel/tranzactiei	Curente;29,04,2026	Curente;29,04,2026	Curente;29,04,2026	Curente;29,04,2026	Curente;29,04,2026	Curente;29,04,2026	Curente;29,04,2026
Justare		0%	0	0%	0	0%	0
Preț ajustat euro/mp]		5,40		3,60		4,08	

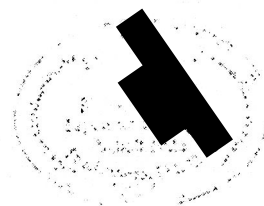
Elemente specifice proprietatii



Localitate/interavilii /extravilan	Teren intravilan, Localitatea Salsig Jud. Maramures, zona agricola, periferica	Teren extravilan, Localitatea Hideaga, Jud. Maramures, zona agricola, Z. in suprafata de 5900 mp, neamenajat, neimprejmuit, acces direct la drum asfaltat, periferica	Teren extravilan, Localitatea GROSI si Satu Nou de JOS, Jud. Maramures, zona agricola, neimprejmuit, periferica a	Teren extravilan, Localitatea Hideaga Jud. Maramures, neamenajat, agricol 6700 mp			
ajustare (ponderat,		10%	1	10,0%	0	10,0%	0
pret ajustat euro/mp]		5,94		3,96		4,49	

Caracteristici fizice

Marimea lotului (mp); forma	5798 mp; marimea lotului dreptunghiulara/ se considera similara	5900mp; marimea lotului dreptunghiulara/ se considera similara	7466 mp; marimea lotului dreptunghiulara/ se considera similara	6700 mp; marimea lotului dreptunghiulara/ se considera similara			
ajustare		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Element de comparatie	Subiect	Comparabile					
		Comparabila T1		Comparabila T2		Comparabila T3	
Acces la cai de transport (drumuri)	Drum asfaltat, latime cca. 7 m	Drum asfaltat, latime cca. 7 m / similara		Drum pamant latime cca. 7 m		Drum asfaltat, latime cca. 7 m / similara	
ajustare		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
ajustare		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00
Planitate, menajari ale amplasamentului	Teren plan, neamenajat, imprejmuit cu plasa de sarma partial	Teren plan, neamenajat, neimprejmuit /similara		Teren plan, neamenajat, neimprejmuit /similara		Teren neamenajat, partial imprejmuit /similara	
ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Total ajustare caracteristici fizice [%]		0,00%		0,00%		0,00%	
Total ajustare caracteristici fizice euro/mp]		0,00		0,00		0,00	
Pret ajustat euro/mp]		5,94		3,96		4,49	
Utilitati disponibile	Energie electrica din retele publice la teren	Energie electrica din retele publice la distanta		Energie electrica din retele publice la distanta		Energie electrica din retele publice la distanta	
ajustare		5,00%	0,27	5,00%	0,18	5,00%	0,18
Conditii de folosinta	agricola	agricola		agricola		agricola	
ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat EURO/mp]		6,21		4,14		4,67	



ajustare totala bruta absoluta euro/mp]		0,61	0,54	1,07
ajustare totala bruta procentuala [%]		15,0%	15,0%	29,6%
ajustare totala neto absoluta euro/mp]		0,81	0,54	1,07
ajustare totala neto procentuala [%]		15,0%	15,0%	29,6%
numar ajustari		2	1	3

comparabila "T1", are parametrii cei mai apropiati de subiect, cea mai mica ajustare totala bruta procentuala si cel mai mic numar de ajustari

VALOAREA UNITARA A TERENULUI SUBIECT, [EUR/mp]: 4,15

VALOAREA TERENULUI SUBIECT, ROTUNJIT, [EUR]:

CURS VALUTAR [LEI/EUR]

VALOAREA TERENULUI SUBIECT, ROTUNJIT [LEI]:

CAUSIONAMENT AJUSTARI:

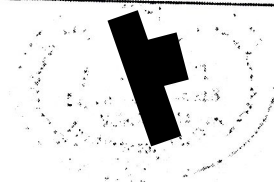
ajustarea pentru tipul comparabilei (tranzactie/oferta) - la preturile de oferta al comparabilelor s-a aplicat o ajustare de -10% data marja de negociere si de comisionul agentilor, deoarece sunt provenite dintre oferte; marimea ajustarii a rezultat din analiza pietei, din analiza duratei totale de expunere pe piata si a evolutiei pretului de oferta in aceasta perioada precum si din informatiile furnizate de ofertanti in urma interviurilor telefonice cu evaluatorul

ajustarea pentru restrictii legale - nu s-a aplicat ajustare

ajustarea pentru cheltuieli de efectuat imediat dupa cumparare - nu s-a aplicat o ajustare

ajustarea pentru localizare - nu s-a aplicat ajustare de 10 % pentru toate comparabilele deoarece sunt terenuri extravilane

ajustarea pentru marimea si forma lotului - nu s-a aplicat cate o ajustari procentuale



ajustarea pentru descriere, raportul iaturilor - nus-a aplicat ajustare

ajustarea pentru utilitati disponibile - s-a aplicat cate o ajustare pozitiva de 5 % deoarece energia electrica fata de subiect la toate omparabilele este la distanta

pentru toate celelalte elementele de comparatie nu s-au aplicat ajustari, deoarece sunt considerate similare sau asemanatoare cu ubiectul

În grila datelor de piață au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație.

Adica:

5.3.2) Abordarea prin cost
Nu a fost aplicata din lipsa informațiilor specifice.

5.3.3) Abordarea prin venit
Nu a fost aplicata din lipsa informațiilor specifice.

5.4 Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori

-Abordarea prin piață:

Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	52780	24061	122560

-Abordarea prin venit: nu a fost aplicata.

-Abordarea prin cost: nu a fost aplicata.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută în urma aplicării **abordării prin piata**. Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 29.04.2026 este de :

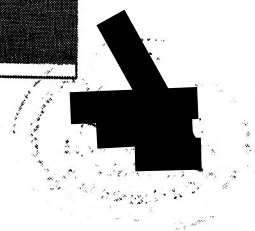
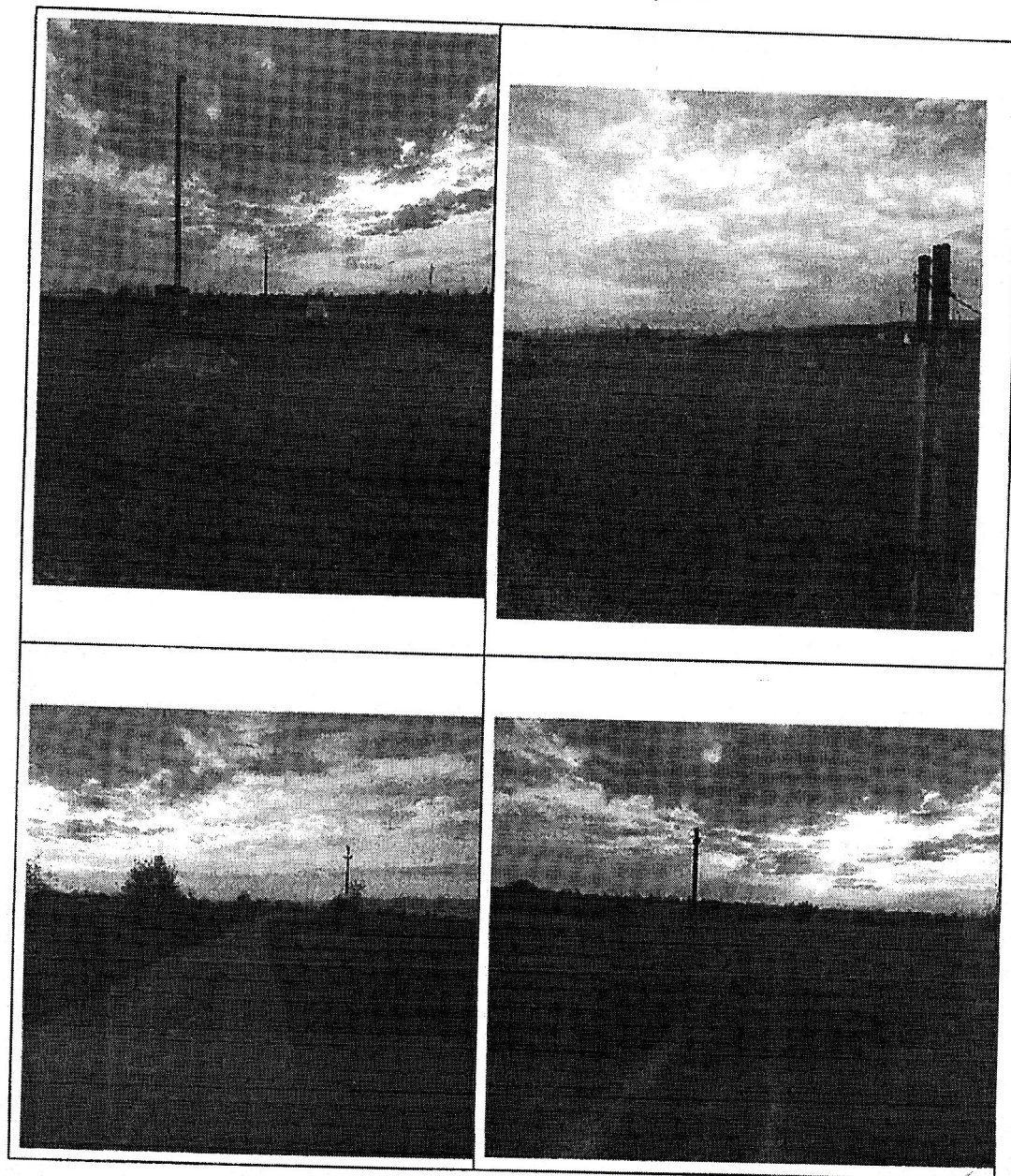
Nr.crt.	Demunire proprietate	Nr.cadastral	Valore de piata (EURO)	Valore de piata (LEI)
1	TEREN 5798 mp	52780	24061	122560

Curs B.N.R: 1EURO = 5.0937 LEI

5.5 Anexe

- 1) Fotografii
- 2) Extras analiza de piata - Date de piață suplimentare celor prezentate în raport
- 3) Documente (planuri de situatie, relevee, Ac, Cvc, etc)
- 4) Recipisa – daca este cazul

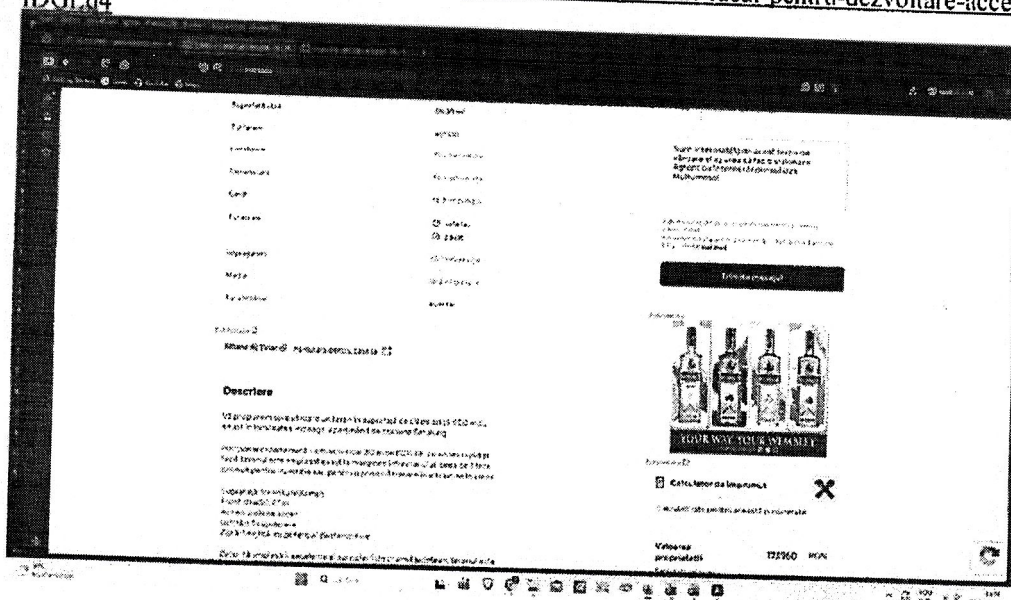
Fotografii



Comparabile utilizate in grila

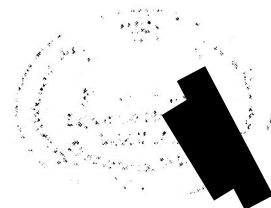
Analiza de piata cu terenurile din care sa extras comparabilele din grila se gasesc la dosarul de lucru .

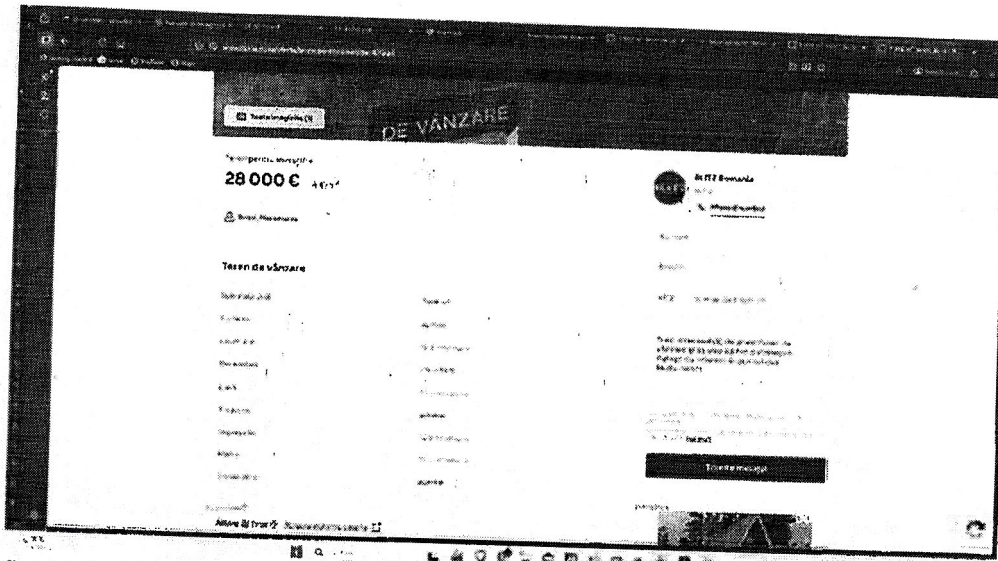
CI <https://www.storia.ro/ro/oferta/hideaga-com-satulung-59-ari-ideal-pentru-dezvoltare-acces-rapid-IDGLq4>



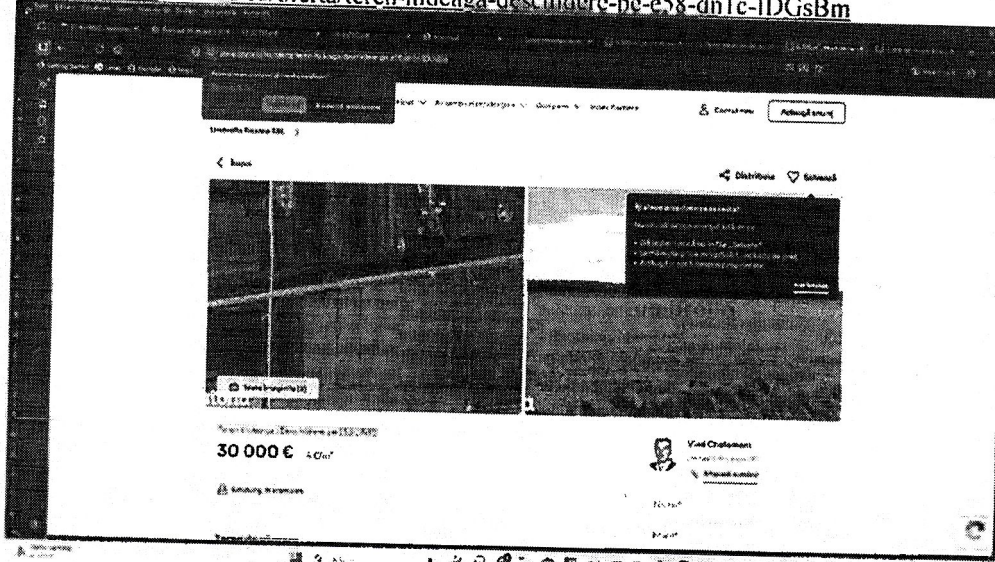
HIDEAGA , EXTRAVILAN – 6 EURO/MP
5900 MP

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-investitie-IDGLpL>



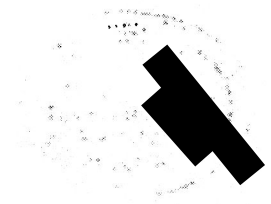


7466 MP, 4 EURO , INTRE SATU NOU DE JOS SI GROS
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-hideaga-deschidere-pe-e58-dn1c-IDGsBm>



6700 MP HIDEAGA - E58 - 4 EURO/MP

DOCUMENTE





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52780 Salsig

Nr. cerere	28128
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Maramures, UAT Salsig, Loc. Salsig

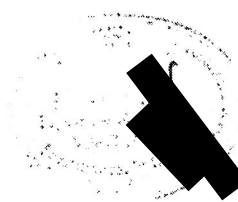
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	52780	5.798	Teren neimpregmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20142 / 17/03/2025	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Salsig); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei:	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 52780 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 68039.
	A1
103647 / 27/11/2025	
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. sub nr. 2756, din 25/11/2025 emis de NP Bal Cristina Maria:	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	A1
1) TETIS-ABRAHAM ANCA LĂCRĂMIOARA, bun propriu	

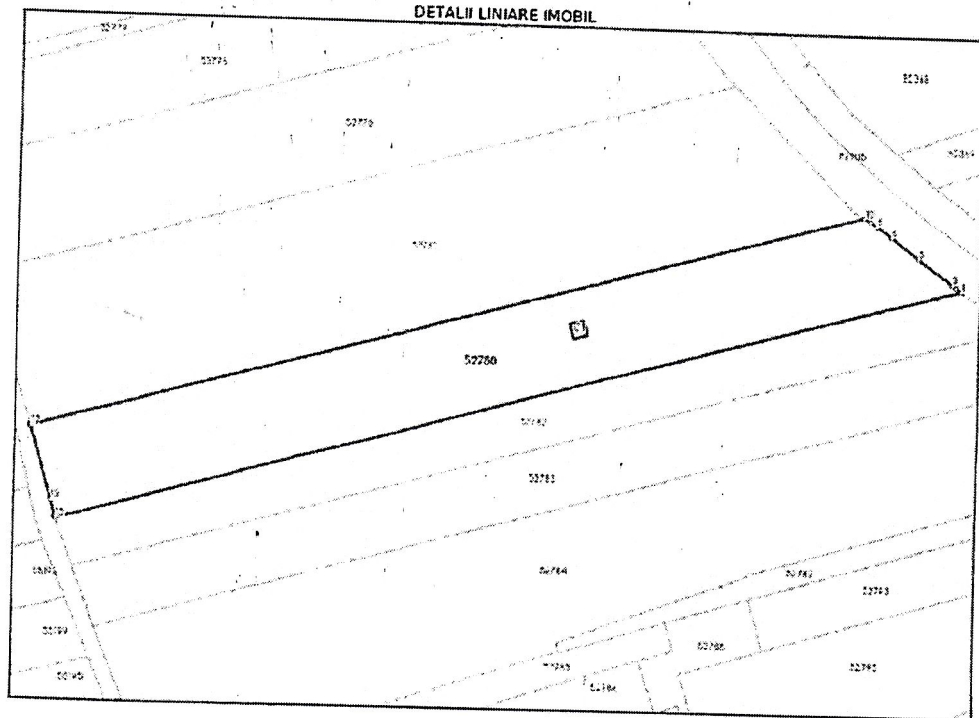
C. Partea III. SARCINI .

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



Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52780	5.798	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Sterea 70.

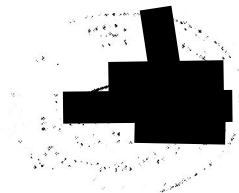


Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.272	Grind	-	-	
2	curti constructii	DA	526	Grind	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52780-C1	construcții industriale și edilitare	15	Fara acte	S. construita la sol: 15 mp; S. construita desfasurata: 15 mp; Pompa de apa

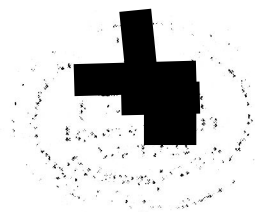


Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= m)
3	371.134.681 669.792.273	4	371.125.853 669.798.973	11.083
4	371.125.853 669.798.973	5	371.125.832 669.798.988	0.026
5	371.125.832 669.798.988	6	371.118.679 669.804.417	8.98
6	371.118.679 669.804.417	7	371.114.909 669.807.278	4.733
7	371.114.909 669.807.278	8	371.114.895 669.807.288	0.017
8	371.114.895 669.807.288	9	371.113.349 669.808.462	1.941
9	371.113.349 669.808.462	10	371.111.776 669.809.356	1.809
10	371.111.776 669.809.356	11	370.897.056 669.748.922	223.063
11	370.897.056 669.748.922	12	370.897.132 669.748.663	0.27
12	370.897.132 669.748.663	13	370.902.668 669.729.571	19.878
13	370.902.668 669.729.571	14	370.903.889 669.725.362	4.383
14	370.903.889 669.725.362	15	370.904.025 669.724.996	0.39
15	370.904.025 669.724.996	1	371.136.947 669.790.553	241.972

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 21/04/2026, 10:05



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ - comuna SĂLSIG
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂREA NR.7
din 31.03.2026

privind aprobarea inițierii procedurilor pentru efectuarea unui schimb de imobile între U.A.T. Comuna Sălsig și d-na Tetiș -Abraham Anca- Lăcrămioara, în vederea forării unui puț de apă potabilă

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei înregistrat sub nr.8 din 26.03.2026 însoțit de referatul de aprobare al primarului comunei înregistrat sub nr.937 din 26.03.2026 privind necesitatea aprobării inițierii procedurilor pentru efectuarea unui schimb de imobile între U.A.T. Comuna Sălsig, CF nr. 55759 cu suprafața de 5.798 mp., domeniu privat și d-na Tetiș -Abraham Anca- Lăcrămioara, CF nr.52780, cu suprafața de 5798 mp., în vederea forării unui puț de apă potabilă;

-adresa Serviciului Public Local Sălsig nr.17 din 20.03.2026 privind solicitarea demarării procedurilor legale pentru schimbul de imobile în vederea forării unui puț de apă potabilă, adresă înregistrată la instituția noastră sub nr.909 din 24.03.2026;

-nota compartimentului financiar contabil nr.916 din 24.03.2026 privind cheltuiala aferentă întocmirii raportului de evaluare pentru imobilul aparținând UAT Comuna Sălsig;

-raportul compartimentului de resort înregistrat sub nr.943 din 26.03.2026;

Luând în considerare Avizul favorabil nr.4 din 30.03.2026 emis de „Comisia pentru buget-finanțe, proiecte, agricultură, protecția mediului, activități social-culturale și culte”, respectiv Avizul favorabil nr.3 din 30.03.2026 emis de „Comisia pentru administrație publică, juridică și de disciplină, amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat”, din cadrul Consiliului Local Sălsig;

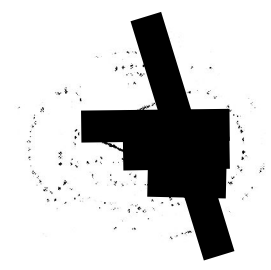
-avizul secretarului general al comunei pe proiectul de hotărâre;

În conformitate cu prevederile:

-art.108 lit.e), art.354 alin.(1) și (2) și art.355 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art 1763- 1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil (r1), cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art.7 alin.(13) din legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală (r1) în temeiul art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), art.136 alin. (1), art.139 alin.(1), alin.(3)



lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2015 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
Consiliul Local al comunei Sălsig, întrunit în ședința ordinară din data 31 martie 2026

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă inițierea procedurilor pentru efectuarea unui schimb de imobile între U.A.T. Comuna Sălsig și d-na Tetiș -Abraham Anca- Lăcrămioara, în vederea forării unui puț de apă potabilă, după cum urmează:

a) U.A.T. Comuna Sălsig, proprietar al imobilului teren parțial Intravilan, situat în loc. Sălsig, în suprafață de 5.798 mp., din care :

- 1189 mp. teren intravilan, categoria de folosință arabil;
- 4609 mp. teren extravilan, categoria de folosință arabil;
- conform CF nr. 55759 Sălsig - domeniu privat.

b) d-na Tetiș-Abraham Anca-Lăcrămioara, proprietar al imobilului teren Intravilan, situat în loc.Sălsig, în tarla Grind, în suprafață de 5.798 mp., din care:

- 5272 mp. teren, categoria de folosință arabil;
- 526 mp. teren, categoria de folosință curți- construcții
- conform CF nr. 52780 Sălsig.

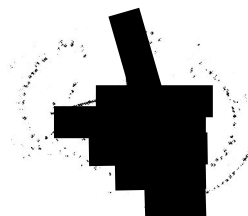
b1) Date referitoare la construcții: pe CF 52780 - C1 - se află o construcție de tip industrial-edilitară – pompă de apă, cu suprafața construită la sol 15 mp. și suprafața construită desfășurată 15 mp., care conform situației juridice figurează „fără acte”.

b2) U.A.T. Comuna Sălsig va prelua și construcția existentă (pompă de apă), asumându-și clarificarea situației juridice, după dobândirea proprietății.

Art.2. Se mandatează primarul comunei Sălsig, dl. Daniel POP să efectueze demersurile necesare, respectiv:

- a) transmiterea oficială a cererii către d-na Tetiș-Abraham Anca-Lăcrămioara pentru inițierea procedurilor de schimb;
- b) obținerea extraselor de carte funciară actualizate;
- c) purtarea negocierilor cu proprietarul d-na Tetiș-Abraham Anca-Lăcrămioara în vederea stabilirii condițiilor schimbului;
- d) întocmirea rapoartelor de evaluare a imobilelor care vor face obiectul schimbului, întocmite de evaluatori autorizați;

Art.3. Cheltuielile aferente întocmirii raportului de evaluare pentru imobilul prevăzut la art.1 lit.a) se va suporta din bugetul local, în limita prevederilor bugetare aprobate cu caracter provizoriu, respectiv în limita a 1/12 din bugetul anului precedent, până la aprobarea bugetului anual.



Art.4. Aprobarea schimbului de imobilé se va face prin Hotărâre ulterioară a Consiliului Local Sâlsig, după finalizarea tuturor demersurilor legale.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă, în termenul și condițiile prevăzute de legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. Se împuternicește primarul comunei Sâlsig, prin aparatul de specialitate, pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică :

- d-lui Prefect al județului Maramureș;
- d-lui Primar al comunei Sâlsig;
- compartiment financiar-contabil;
- dosar ședință;
- afișaj;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Alin-Ștefan MĂRIȘ

[REDACTED]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Sorina-Carmen KEIZER

[REDACTED]

Nr. total consillieri: 11, din care prezenți 11, absenți : ---.
Hotărârea a fost adoptată cu un număr de 11 voturi „pentru”, 0 „împotrivă”,
0 „abțineri”.

[REDACTED]