

JUDETUL BISTRITA-NASAUD
COMUNA ILVA MICĂ

ANEXA nr. 1
la Hotărârea nr. 36 din 17.05.2021.

DATE DE IDENTIFICARE

privind inchirierea prin licitație publică a suprafeței de 100 mp din suprafața totală de 448 mp teren intravilan consemnat în CF nr. 26327 UAT Ilva Mică, jud. Bistrița-Năsăud, aparținând proprietății publice - domeniul privat al comunei Ilva Mică

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare	Valoare de inventar	
1.	Teren intravilan cu destinația curți-construcții cuprins în CF nr. 26327, în suprafață de 100 mp	Amplasament : Ilva Mică, nr. FN Suprafață teren = 100 mp Vecinătăți : N, E - DJ 172D S - râul Ilva V - proprietate UAT Cartea Funciară 26327 UAT Comuna Ilva Mică Nr. cadastral 26327 Legea nr.7/1996	Teren în suprafață de 448 mp	10.500 lei

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 100 mp, din suprafața totală de 448 mp aparținând domeniului privat al comunei Ilva Mică, situat în comuna Ilva Mică, nr. FN, județul Bistrița-Năsăud

Date generale - premisele studiului de oportunitate:

Potrivit Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, ale O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, închirierea bunurilor din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Pretul minim al chiriei s-a stabilit printr-un Raport de evaluare, anexa la prezentul Studiu de oportunitate.

Modul de desfășurare a licitației și procedura de închiriere a suprafeței de 100 mp teren intravilan consemnat în CF nr. 26327 UAT Ilva Mica, Jud. Bistrița-Năsăud, sunt cuprinse în Caietul de sarcini care se va pune la dispoziția ofertanților, conform prevederilor legale.

Scopul elaborării studiului de oportunitate:

Întrucât Suprafața de 100 mp teren intravilan consemnat în CF nr. 26327 UAT Ilva Mica., Jud. Bistrița-Năsăud, este oportun să fie valorificat prin închiriere, pentru a se obține venituri suplimentare la bugetul UAT Ilva Mica.

Proprietățile mai sus menționate se vor scoate la licitație cu scopul închirierii pentru desfășurarea unor activități autorizate.

Conform Raportului de evaluare, licitația pentru teren va porni de la chiria minimă în valoare de 150 lei/lună/100 mp, rezultând pe an pentru suprafața de **100 mp** un venit minim de:

$$150 \text{ lei/lună} \times 12 \text{ luni/an} = 1.800 \text{ lei/an.}$$

Chiria de 150,00 lei/lună pentru **100 mp** teren este minimă și funcție de cerere poate fi majorată de către ofertanți.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriază:

Elemente juridice:

Denumirea și categoria din care face parte:

Terenul aparține domeniului privat al Comunei Ilva Mica, Județul Bistrița-Năsăud.

Persoana juridică care îl administrează: UAT Ilva Mica, cu sediul în Ilva Mica, str. Ilvei, nr.22, Județul Bistrița-Năsăud, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a comunei.

Titlul juridic în baza căruia este deținut:

C.F. nr. 26327 Ilva Mica, județul Bistrița-Năsăud, proprietate privată a Comunei Ilva Mica.

Situația juridică actuală: în prezent, terenul propus pentru a fi închiriat face parte din domeniul public al Comunei Ilva Mica, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

Sarcini de care este grevat:

Terenul este liber de sarcini.

Elemente tehnice:

Descriere: Terenul de închiriat în suprafața de 100 mp, având folosința de curți-construcții are următoarele vecinătăți: N - DJ 172D, S - râul Ilva, V – proprietate UAT Ilva Mica.

Adresa: Localitatea Ilva Mica, Județul Bistrița-Năsăud.

Date urbanistice: Proprietatea de inchiriat in suprafata de 100 mp cu folosinta de curti-constructii este amplasat in localitatea Ilva Mica, este cuprinsa in PUZ-ul UAT Ilva Mica..

Activități: Proprietatea poate fi închiriat pentru realizarea unor activitati de productie si comert.

Starea fizică actuală:

Proprietatea este libera.

Elemente economice:

Impozit: Art.463, alin.(2)din Legea nr.277/2015,Codulfiscal, prevede:

“Pentru terenurile proprietate public sau privată a statului ori a unităților administrativ- teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori înfolosință, după caz, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, în condiții similar impozitului pe teren.”

Contractul de inchiriere va cuprinde ca anexa declaratia chirasului privind plata taxei pe teren si pe constructie.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică închiriere.

Inchirierea are ca obiectiv principal utilizarea proprietatii la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului, UAT Ilva Mica,cât și al chirasului .

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a proprietatii și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât proprietatea supusa inchirierii este în prezent neexploatarea, este oportun ca acesta sa fie inchiriata si exploatarea la capacitatea maxima de catre cei interesati.

Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea chiriei aferente bunului imobil.

Nivelul minim al chiriei și date referitoare la procedura de închiriere:

Prețul minim al chiriei este de **150,00 lei/luna/100 mp**, conform Raportului de evaluare anexat.

Modalitatea de acordare a închirierii:

Tipul de licitație va fi **Licitație publică cu oferte.**

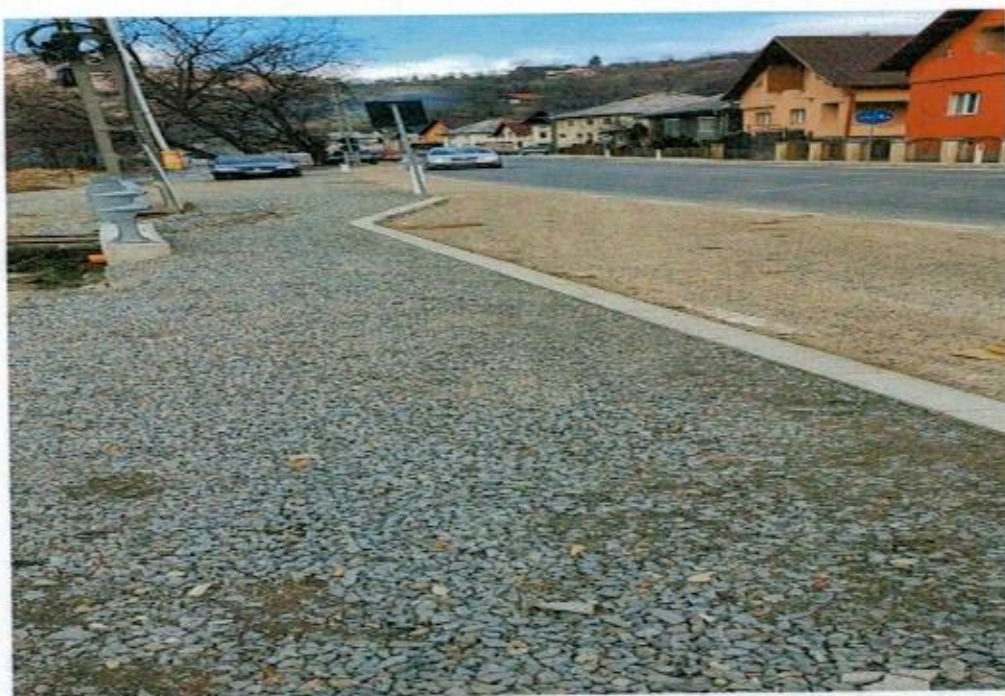
Durata estimată a închirierii :

5 (cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială, prin act aditional, numai prin Hotararea Consiliului Local Ilva Mica, cu renegocierea clauzelor contractuale.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere:30 de zile

Anexe: Raport de evaluare chirie.

RAPORTUL DE EVALUARE



OBIECTUL EVALUARII:

**STABILIREA CHIRIEI LA VALOREA DE PIATA
PENTRU TEREN CF nr. 26327 IN SUPRAFATA DE 448 mp.**

**COMUNA ILVA MICA
JUDETUL BISTRITA-NASAUD**

**Proprietar:
Comuna Ilva Mica , Str. Principala, nr.200
Judetul Bistrita-Nasaud**

Cuprinsul Raportului:

Nr. crt.	Denumire capitol	Pag
	INTRODUCERE	
1	Sinteza Raportului	4
	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
1.	Identificarea evaluatorului și competențele acestuia	6
2.	Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	6
3.	Scopul evaluării	6
4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	6
5.	Tipul valorii	6
6.	Data evaluării	7
7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
8.	Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	7
9.	Ipoteze și ipoteze speciale	8
10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
11.	Declarația de conformitate	9
12.	Moneda valorii definite. Modalități de plată	
	PREZENTAREA DATELOR	
1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
2.	Descrierea situației juridice	9
3.	Descrierea terenului	9
4.	Descrierea amplasamentului	9
5.	Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	9
6.	Istoricul proprietății subiect (teren intravilan liber)	9
7.	Date privind impozitele și valorile de impozitare	9
	ANALIZA PIȘTEI IMOBILIARE	
1.	Definirea piștei specifice a proprietății (teren intravilan liber)	9
2.	Analiza cererii	9
3.	Analiza ofertei	9
4.	Analiza echilibrului piștei	9
	PARTEA A CINEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.	
1.	Definiția conceptului de cea mai bună utilizare	10
2.	Analiza celei mai bune utilizări a terenului intravilan liber (a proprietății subiect)	10
	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	
1.	E evaluare a terenului	10
	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	
1.	Analiza rezultatelor	12
2.	Concluzii	13
	ANEXE :	14-22

INTRODUCERE**1.Sinteza Raportului:**

Solicitant : Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

Obiectivul supus evaluării:

Stabilirea valorii de piata a chiriei pentru Teren in suprafata de 448 mp, cuprins in CF nr.26327-UAT Ilva Mica.

Proprietar:

Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

Beneficiarul raportului:

Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

Categoria localitatii: – Sat centru de comuna.

Amplasarea în cadrul comunei :- zona a-II-a.

Utilitatea actuală: - Teren intravilan destinatie curti-constructii.

Potențialul zonei în concordanță cu specificul imobilului evaluat :- Bun.

Obiectiv cu piața limitată: -Da .

Scopul evaluării :

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piata a chiriei in vederea organizarii unei licitatii publice conform O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ pentru inchirierea suprafetei de pana la 448 mp teren intravilan, cuprins in CF nr.26327-UAT Ilva Mica, apartinand domeniului public a Comunei Ilva Mica, Jud. Bistrita-Nasaud .

Abordări utilizate în evaluare :

-Abordarea prin piata-Metoda comparatiilor directe.

Data evaluării :

-Data evaluării :02.04.2021 ;

-Data inspecției proprietății:30.03.2021 ;

-Data întocmirii raportului de evaluare: 02 .04.2021.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A CHIRIEI:

Nr. crt.	Denumire Proprietate	Suprafata MP	Chirie calculata			
			EUR/AN	LEI/AN	EUR/LUNA	LEI/LUNA
1	Teren CF nr.26327-Ilva Mica	448,00	1.612,80	7.928,00	134,40	661,00
		1,00	3,60	17,20	0,30	1,50

Evaluator autorizat ANEVAR

Ciornei Mihai

Legitimatie Nr. 11483

Valabil 2021

Specializarea: EI, EPI

ANEVAR

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII:**1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia:**

Evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, cu domiciliul în Bistrita, str. Turnului, nr.8, posesor al Legitimatiei nr. 11483, eliberata de ANEVAR, valabila pentru anul 2021, avand competente pentru Evaluari Proprietati Imobiliare, am intocmit prezentul Raport de evaluare in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020.

2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit la cererea clientului Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

Utilizatori desemnati: Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030-Comisia de licitatie.

3. Scopul evaluării:

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a chiriei în vederea organizării unei licitații publice conform O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ pentru Inchirierea a 448 mp teren intravilan, consemnat în CF nr.26327 aparținând domeniului public a Comunei Ilva Mica, Jud. Bistrita-Nasaud.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Teren intravilan, consemnat în CF nr.26327 - Ilva Mica, are forma neregulată și este amplasată pe partea dreaptă a drumului județean DJ172D, alăturat Raului Ilva, având vecini la sud proprietate teren UAT Ilva Mica, la vest DJ 172D.

Dreptul de proprietate:

Teren intravilan în suprafață de 448 mp conform C.F. nr. 26327 - Ilva Mica, județul Bistrita-Nasaud, este proprietate publică a Comunei Ilva Mica.

Conform documentației puse la dispoziție de client pe acest teren nu sunt amplasate construcții.

5. Tipul valorii:

Scopul evaluării determină tipul valorii care trebuie ales. Scopul evaluării este determinarea valorii chiriei de piață pentru organizarea unei licitații publice.

6. Data evaluării:

Data evaluării: 02.04.2021.

Inspekția proprietății s-a efectuat la data 30.03.2021 în prezența reprezentanților clientului.

Data întocmirii raportului de evaluare: 02.04.2021.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

La elaborarea prezentei lucrări s-au folosit:

- Date culese cu ocazia examinării în teren a imobilului (teren intravilan).
- Date culese și sistematizate privind nivelul cererii și ofertei locale pentru acest tip de imobil;
- Informațiile furnizate de proprietar privitoare la terenul intravilan și extras de CF;
- Informații obținute prin contactarea reprezentanților unor agenții imobiliare privind tranzacții sau oferte de chirii similare; contactarea unor utilizatori ai anunțurilor;
- Publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea terenurilor, în principal piața construcțiilor și piața imobiliară („Piața de la A la Z”), revista „Valoarea”;
- Informațiile existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro/ și site-urile agențiilor imobiliare.
- Bibliografia de specialitate în domeniul evaluării.

8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea:

- Lucrări de specialitate în domeniul evaluării: surse teoretice, acte normative și rapoarte de evaluare cu domeniu apropiat.

Se menționează în mod special:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020:
- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Date de pe site-ul Primăriei municipiului Bistrita.

9. Ipoteze si ipoteze speciale:

Conform standardului SEV 100/2020, ipotezele și ipotezele speciale sunt date de tipul adecvat al valorii, definit în funcție de scopul evaluării.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Solicitarea clientului de a determina valoarea de piață a chiriei pentru teren și chioscuri, s-a realizat în următoarele ipoteze:

2.9.1. Ipoteze uzuale :

- Dreptul de proprietate asupra terenului și construcțiilor de evaluat este *absolut*, fără restricții, așa cum rezultă din extrasul de CF mai sus menționat .

- Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentul prezentat.

- Suprafața de teren utilizată în evaluare este aceea preluată din documentația, pusă la dispoziție de către client extrasa din baza de date a ANCPI.

- Pe teren nu s-au observat discrepante față de dimensiunile din documente, nu s-au făcut măsurători suplimentare pentru detalierea unor aspecte.

- Terenul intravilan este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini sau posesiuni de orice natură .

- Nu s-a apelat la informații furnizate de către terți.

- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că nu există caracteristici ascunse sau neaparente ale construcțiilor. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea caracteristici sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- Situația juridică actuală a proprietății subiect a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii de piață în vederea valorificării.

- Zona de amplasare a imobilului exclude existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care să afecteze valoarea proprietății analizate sau a celor învecinate.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva, iar evaluatorul nu a fost informat de existența vreunei inspecții sau raport de specialitate care să indice prezența contaminanților sau a altor materiale periculoase. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

- Este considerat un nivel optim de funcționare al utilităților existente în zona proprietății subiect, fără disfuncționalități la momentul inspecției.

- Estimarea valorii de piață a chiriei s-a realizat numai în baza informațiilor avute la dispoziție.

- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

2.9.2. Ipoteze speciale :

Nu există ipoteze speciale.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării sau evaluatorului verficator.

- Conținutul acestui raport este confidențial iar evaluatorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute în standardele de evaluare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.



-Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul, sau altor persoane, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

-Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

-Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

-Evaluatorul nu poate fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial angajamente scrise în această privință.

-Niciuna din părțile raportului, în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare, sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

-Orice estimare a valorii conținute în raport se aplică așa cum este prezentată, orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționale, altfel decât aceste valori estimate și prezentate în raport, va invalida valorile estimate.

-În pregătirea evaluării au fost folosite doar acele date și specificații avute la dispoziție. Prin urmare analiza trebuie supusă unei revizuiri dacă acestea s-ar schimba.

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață și sunt influențate de existența unor activități economice în aria de piață. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse modificărilor în funcție de evoluțiile viitoare.

11. Declarația de conformitate:

În calitate de membru ANEVAR, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardelor de evaluare a bunurilor imobiliare din 2018, cu respectarea ipotezelor/ipotezelor speciale și a prevederilor din Codul de etică al profesiei al profesiei de evaluator autorizat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client. În felul acesta, subsemnatul, în calitate de elaborador al raportului, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile consemnate în prezentul raport de evaluare.

Nu există alte ipoteze/ipoteze speciale de lucru în afara celor prezentate la pct.2.9.

Precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor față de proprietatea ce face obiectul prezentei evaluări.

12. Moneda valorii definite. Modalități de plată:

Valoarea chiriei de piață estimată în raport este exprimată în lei și în euro, la cursul de schimb al BNR de 4,9136, valabil la data de, 30.03.2021.

PREZENTAREA DATELOR

1.Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare:

Comuna Ilva-Mică este așezată pe valea Someșului Mare, la confluența lui cu râul Ilva, într-o zonă așezată pe linia dintre Carpații Orientali vulcanici și Piemonturile Transilvaniei și anume în partea vestică a munților Bârgăului. Ea se întinde pe o suprafață de 6 km. în lungime și 3 km. de-a lungul văii Ilva și a văii Someșului.

Vecinii comunei Ilvei-Mici: spre vest, la o distanță de 5 km se mărginește cu comuna Feldru, la sud cu comunele Josenii-Bârgăului și Livezile, spre nord peste dealuri pe Someș, în amonte, cu orașul Sângeorz-Băi, la o distanță de 7 km, în est cu satul Poiana-Ilvei 9 km și Ilva-Mare, iar în sud-est cu comuna Leșu.

Comuna Ilva-Mică are o suprafață totală de 5.035 ha teren.

Agricultura și zootehnia sunt activitățile de bază din comună. Există forță de muncă disponibilă, ceea ce încurajează investițiile aici, mai ales că zona este declarată zonă defavorizată, ceea ce înseamnă facilități suplimentare investitorilor care creează locuri de muncă.

În zonă se află :

- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ;
- Unități de învățământ ;
- Instituții de cult ;
- Rețea de energie electrică;

- Rețea de apă;
- Rețea urbană de canalizare;
- Rețea urbană de telefonie;

2. Descrierea situatiei juridice:

Terenul de evaluat este consemnat in Extrasul de Cartea Funciară 26327 UAT Comuna Ilva Mică, Nr. cadastral 2632t, intabulat in baza Legii nr.7/1996 supafata de 448 mp.

Față de cele prezentate mai sus, rezultă că proprietarul deține un drept absolut asupra bunurilor de inchiriat, respectiv dreptul de posesie, dreptul de folosință și dreptul de a dispune de bunuri.

3 Descrierea terenului:

Teren intravilan, consemnat in CF nr.26327 - Ilva Mica, are forma neregulata si este amplasata pe partea dreapta a drumului judetean DJ172D, alaturat Raului Ilva , avand vecini la sud proprietate teren UAT Ilva Mica , la vest DJ 172D.



4. Descrierea constructiei si amenajarilor:

Fara constructii si amenajari.

5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare:

În urma inspecției în teren a proprietății imobiliare nu s-au determinat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietati imobiliare.

6. Istoricul proprietății subiect .

Proprietatea subiect a intrat in posesia actualului proprietar conform Legii nr.7/1996.

7.Date privind impozitele și valorile de impozitare.

Nu am determinat date privind impozitarea.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE:

1. Definirea pietei specifice a proprietatii :

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Prin analiza pieței se poate determina dacă există o piață pentru proprietatea imobiliară analizată (proprietate ce are o anumită utilizare), sau dacă există premisele conformării în viitor a pieței la o utilizare viitoare (propusă). Practic, *obiectivul* analizei de piață este acela de a verifica *dacă există dovezi* ale unei piețe *relativ active* pentru utilizarea în cauză, iar procedura de analiză a pieței este aceeași, atât pentru proprietățile imobiliare existente, cât și pentru cele aflate în fază de proiect.

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții de pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Pentru definirea pieței specifice a proprietății subiect au fost examinați următorii factori :

1. Tipul proprietății imobiliare: teren intravilan și construcții provizorii amplasate într-o zonă rurală;

2. Caracteristicile proprietății imobiliare :

Caracteristicile terenului și construcțiilor evaluate prin prezentul raport sunt prezentate mai sus, la pct. 3 și 4

3. Aria de piață –definită din punct de vedere geografic sau al localizării.

Zona în care este amplasat terenul, este descrisă la pct.1 – „Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare”.

Având în vedere considerentele de mai sus, aria de piață pe care o analizăm este o arie locală, și corespunde unei vecinătăți a centrului rural.

2. Analiza cererii.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii presupune în primul rând identificarea utilizatorilor potențiali (persoane interesate să închiriază, etc.) pentru teren.

Cererea este în continuare afectată de situația economică generală din zona.

Se poate menționa însă faptul că și în aceste condiții poate exista o cerere pentru închirierea acestui tip de proprietate.

3. Analiza ofertei :

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Oferta cuprinde practic un inventar al tuturor proprietăților competitive: vândute, oferite spre vânzare sau închiriate.

Oferta de terenuri și construcții, cu destinație similară cu aceea a proprietății subiect, este inexistentă în zona.

4. Analiza echilibrului pieței:

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare privind închirierea, în ultimii ani (perioada 2011 – 2021) raporturile s-au schimbat, piața imobiliară devenind o piață a cumpărătorului, comparativ cu perioada 2005-2010 când exista o piață a vânzătorului, raporturi care s-au schimbat pe fondul lipsei de capital și implicit a scăderii numărului de tranzacții imobiliare.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

1. Definiția conceptului de cea mai bună utilizare:

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Cea mai bună utilizare este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2020 (Glosar) ca fiind „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”. Analiza CMBU în cazul proprietății supuse evaluării chiriei prin prezentul raport este descrisă mai jos:

2. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății subiect:

2.1. Utilizări probabile în mod rezonabil.

La pct. 1 „Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare”, 3 „Descrierea terenului” și 4 „Descrierea amplasamentului” din prezentul raport sunt făcute mențiuni despre proprietăți similare și despre topografia de ansamblu a suprafețelor de teren, a construcțiilor, iar concluziile care se rețin sunt următoarele :

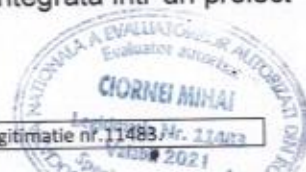
Ca urmare, utilizarea probabilă a proprietății este cea actuală de curți–construcții.

Permisivitate legală: Pentru verificarea permisivității legale, menționez Extrasul de Cartea Funciară 26327 UAT Comuna Ilva Mică, Nr. cadastral 26327, intabulat în baza Legii nr.7/1996.

Posibilitatea fizică : Este posibilă de închiriat.

Fezabilitate financiară: Zona este posibilă și permisă financiar fiind integrată într-un proiect de modernizare a zonei.

Concluzii :



-Cea mai bună utilizare a proprietatii evaluate este cea existenta de curti-constructii.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII:

Avand in vedere ca scopul evaluarii este organizarea unei licitatii publice pe baza de oferte pentru inchirierea a 448 mp teren intravilan cu destinatia de curti-constructii, se va stabili chiria pentru teren conform SANDARDELOR ANEVAR la valoarea de piata.

1. Evaluarea chiriei terenului:

Conform Ghidului de evaluare GEV-630-Evaluarea bunurilor imobile, metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Aceste metode sunt :

Evaluarea efectivă a chiriei terenului este prezentată în continuare, la pct. 2.1.

2.1. Estimarea valorii chiriei terenului- Evaluarea prin Metoda comparației directe:

Conform standardului GEV 630/2020 – „ Evaluarea bunurilor imobile”, valoarea de piață a chiriei terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia (CMBU). Pentru estimarea valorii chiriei terenului s-a aplicat metoda comparației directe, determinandu-se valoarea de piata a terenului.

Cunoscand valoarea de piata a terenului, raportandu-ma la prevederile art 306(1), din O.U.G. nr.57/2019-Codul Administrativ, unde se specifica ca un bun proprietate publica se poate concesiona pe maxim 49 ani, voi determina valoarea lunara care s-ar obtine prin concesiune la o durata de 24,5 ani, asimiland-o cu chirea care se poate pretinde de la locatarul care liciteaza terenul.

a.Determinarea valorii de piata a terenului:

Pentru determinarea valorii de piata am avut in vedere conform prevederilor din sandardele ANEVAR, oferte aflate in localitati la o distanta de minim 20 km de proprietatea de evaluat.

Comparabile extrase din ofertele din piata:

Comparabila 1.Sursa:OLX:ID9258:

Vand teren intravilan Com. Ilva Mica, zona Lesu Gara, Jud. Bistrita Nasaud, conform Extras CF nr. 25017 Ilva Mica, nr. cad. 14/3 = 800 mp, la pretul de 8,00 EUR/mp.

-Comparabila 2. Sursa:OLX:

Ofert spre vanzare teren intravilan in suprafata 4.657 mp, situat in Susenii Bargaului, posibilitate parcelare. Terenul este prevazut cu stalp curent electric. Acces auto, La sosea, Teren imprejmuit, case construite langa. Oportunitati de investitie. Utilitati generale: Utilitati in zona. Amenajare strazi: Asfaltate pana la DN 17 . Mijloace de transport. Pret 18,60 EUR/mp

-Comparabila 3. Sursa OLX:

Vand teren situat in Feldru in zona STARCI cu o suprafata de 13 ari si o latime de 13 metri. Pretul este de 11 euro/mp.

Elemente de comparație	DE EVALUAT	Comp.1	Comp.2	Comp. 3
	Teren Ilva Mica-CF nr.263327	Ilva Mica Gara	Susenii Bargaului	Feldru
Suprafata- mp	448.00	800.00	4,657.00	1,300.00
Pret oferta-EUR		6,400.00	86,100.00	14,300.00
Preț de oferta EURO/mp		8.00	18.49	11.00
Ajustari specifice tranzactiei				
Tip comparabilă		Oferta	Ofertă	Ofertă
Ajustare pentru ofertă (% +/-)		-10.00	-10.00	-10.00
Ajustare pentru ofertă (EUR)		-0.80	-1.85	-1.10
Preț ajustat (EUR)		7.20	16.64	9.90

<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini
Ajustare pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru drepturi de proprietate (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		7.20	16.64	9.90
<i>Conditii de finantare</i>	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare pentru conditii de finantare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru conditii de finantare (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		7.20	16.64	9.90
<i>Conditii de vanzare</i>	plata libera	similare	similare	similare
Ajustare pentru conditii de vanzare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru conditii de vanzare (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		7.20	16.64	9.90
<i>Condiții de piață (data tranzacționării)</i>	la data evaluării	la data evaluării	oferta la data evaluării	la data evaluării
Ajustare pentru condiții de piață (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru condiții de piață (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.20	16.64	9.90
Ajustari specifice terenului				
		-6.25	0.00	-4.55
Ajustare pentru localizare (% +/-)		-0.45	0.00	-0.45
Ajustare pentru localizare (EUR)		6.75	16.64	9.45
Preț ajustat (EUR)		6.75	16.64	9.45
<i>Caracteristici fizice -suprafata și formă(intre C1 și C3)</i>	448.00	1,510.00	15,827.00	700.00
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		7.20	7.20	-6.87
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.49	1.20	-0.68
<i>Caracteristici fizice -deschidere(intre C1 și C2)</i>	52.00	32 m	40m	13m
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	0.66	0.00
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.00	0.11	0.00
<i>Caracteristici fizice -topografie</i>	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare pentru caracteristici fizice (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru caracteristici fizice (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat total-Caracteristici fizice.		7.24	17.95	8.77
<i>Utilități en. el, gaz, apă, canal, tel(intre C1 și C2)</i>	Existente	Similar	Similar	Similar
Ajustare pentru utilități (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru utilități (EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		7.24	17.95	8.77
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Constructii	Constructii	Constructii	Constructii
Ajustare pentru utilizare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru utilizare(EUR)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		7.24	17.95	8.77

Pret EUR/mp	rotunjit	7.00	18.00	9.00
Ajustare totală netă-EUR		-0.76	-0.54	-2.23
Ajustare totală netă (%)		-10.61	-3.25	-22.53
Ajustare totală brută-EUR		1.74	3.05	2.23
Ajustare totală brută (%)		24.11	18.31	22.53
Pentru comparabila C2 s-a aplicat cea mai mica corectie totala bruta				
Valoare estimata a proprietatii subiect=448*18= 8064 EUR= 39640 Lei.				

Argumentarea ajustarilor efectuate

1. La comparabilele 1,2 si 3, fiind oferte de tranzactie si nu tranzactii efective, s-au aplicat ajustari negative de (-10%) deoarece preturile de oferta permit o marja de negociere si in acelasi timp, atat reprezentantii agentilor imobiliare cat si proprietarii care ofera spre vanzare terenuri, confirma ca pot reduce pretul cu pana la 10%.

2. Pentru localizare s-a facut o ajustare fata de proprietatea imobiliara subiect, folosind comparabilele C1 si C3 atat pentru faptul ca una din ele (C3) are o localizare mai buna, iar cealalta are o localizare mai putin buna, cat si pentru faptul ca cele doua comparabile au suprafetele apropiate ca marime.

3. Referitor la ajustarile privind diferentele de suprafata intre comparabile si proprietatea subiect, am avut in vedere comparabilele C1 si C2.

4. Corectii pentru dechidere, am folosit comparabila C1 si C2, urmand procedura de la pct.3, unde pretul se corecteaza din datele anterioare.

5. Toate cele 3 terenuri aferente comparabilelor C1-C3 au utilitatile similare, astfel ca n-au fost necesare ajustari.

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor directe este de 8.064 EUR, echivalentul a 39.640 lei la un curs de 4,9156 lei/EUR, considerat la data de 30.03.2021.

a.Determinarea valorii de piata a chiriei :

Raportandu-ma la prevederile art 306(1), din O.U.G. nr.57/2019-Codul Administrativ, unde se specifica ca un bun proprietate publica se poate concesiona pe maxim 49 ani, voi determina pe an si pe lua care s-ar obtine prin concesiune la o durata de 5 ani, asimiland-o cu chirea care se poate pretinde de la locatarul care liciteaza terenul, rezulta:

1. Valoare chirie 448 mp teren=8.064/5=1.612,80 EUR/an=134,40 EUR/luna=7928 lei/an=661,00 lei/luna.

Daca proprietarul doreste sa concesioneze o suprafata mai mica, voi calcula chiria pe un metru patrat rezultand:

2. Valoare chirie 1 mp teren= 3,60 EUR/an=0,30 EUR/luna=17,20 lei/an=1,50 lei/luna.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII

7.1.Analiza rezultatelor:

Sintetizând datele de mai sus, reiese că s-a estimat următoarele valori de piață pentru chiria aferenta terenului:

Nr. crt.	Denumire Proprietate	Suprafata MP	Chirie calculata			
			EUR/AN	LEI/AN	EUR/LUNA	LEI/LUNA
1	Teren CF nr.26327-Ilva Mica	448,00	1.612,80	7.928,00	134,40	661,00
		1,00	3,60	17,20	0,30	1,50

7.2.Concluzii

În urma aplicării metodelor de evaluare de mai sus, valoarea de piață estimata a chiriei pentru teren in suprafata de 448 mp, situat in localitatea Ilva Mica, judetul Bistrita Nasaud este de 1.612,80 EUR/an, echivalentul a 7.928,00 lei/an.

La solicitarea beneficiarului s-a determinat si chiria pe UM/an si luna.

La pct. 1 si 2 au fost prezentate motivele pentru care a fost selectată pentru evaluare metoda comparațiilor directe, cu mențiunea că au fost obținute și utilizate de către evaluator un număr mare de informații extrase de pe piață.

Aceste informații au fost coroborate cu inspecția amănunțită a proprietății subiect, cu inspecțiile exterioarele comparabilelor și cu documentele puse la dispoziție de clientul care a solicitat evaluarea, ceea ce a determinat calitatea și relevanța rezultatului.

Criteriile după care s-a ajuns la selectarea acestor valori sunt :

1. Adecvarea – ținând seama că scopul evaluării, este estimarea valorii de piață, în vederea organizării procedurilor de licitație publică cu ofertă.

2. Precizia – consider că în cazul abordării prin metodele menționate, valoarea este mai aproape de realitatea pieții.

Valorile nu includ TVA.

Preturile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile la data evaluării în următoarele condiții:

- preturile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- preturile sunt o predicție;
- preturile sunt subiective;
- preturile sunt o opinie asupra unei valori;

Analizând datele din prezentul raport, evaluatorul considera că valorile, se încadrează în marja de credibilitate admisibilă.

Raportul de evaluare răspunde solicitării clientului.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi utilizate și copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Anexe: Extras CF, Plan de situație, Imagini proprietate de închiriat

Bistrița 02.04.2021

Intocmit
Ciornei Mihai





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Nasaud

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26327 Ilva Mica

Nr. cerere	11344
Ziua	27
Luna	06
Anul	2018



Cod verificare
100058768304

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ilva Mica, Str Principală, Jud. Bistrita Nasaud, -

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26327	448	Imobil înscris în CF sporadic 25912; PARTE DIN NR TOPO 171/1/2,CF300;PARTE DIN NR TOPO 172,CF655;ID 1316; Sector 86;NCO.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11344 / 27/06/2018		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Ilva Mica); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 26327 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1316.	A1
Act Administrativ nr. 3939, din 07/06/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI ILVA MICA (act administrativ 32/20.08.1999; act administrativ 34/29.05.2017; act normativ 647 bis/31.08.2002);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul public, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA ILVA MICA , CIF:4427030		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25900/Ilva Mica, înscrisa prin încheierea nr. 8498 din 15/06/2017;		

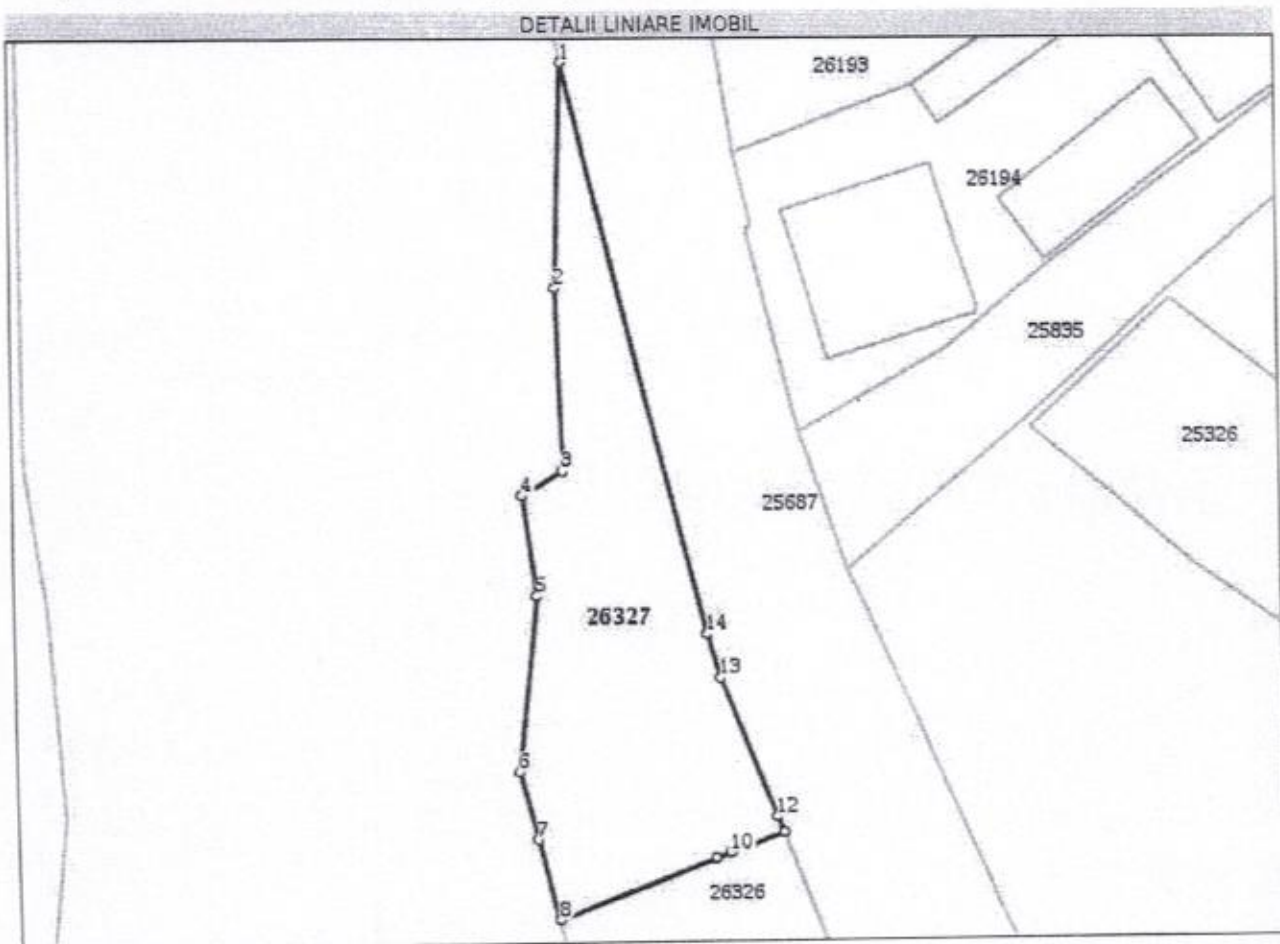
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26327	448	Imobil înscris în CF sporadic 25912; PARTE DIN NR TOPO 171/1/2,CF300;PARTE DIN NR TOPO 172,CF655;ID 1316; Sector 86;NCO.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	448	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	474.241,079 645.557,937	2	474.240,513 645.543,104	14.844
2	474.240,513 645.543,104	3	474.240,846 645.530,897	12.212
3	474.240,846 645.530,897	4	474.238,164 645.529,231	3.157
4	474.238,164 645.529,231	5	474.239,053 645.522,541	6.749

Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	474.239,053 645.522,541	6	474.237,702 645.510,743	11.875
6	474.237,702 645.510,743	7	474.238,798 645.506,118	4.753
7	474.238,798 645.506,118	8	474.240,075 645.500,682	5.584
8	474.240,075 645.500,682	9	474.250,544 645.504,724	11.222
9	474.250,544 645.504,724	10	474.251,504 645.505,095	1.029
10	474.251,504 645.505,095	11	474.255,061 645.506,468	3.813
11	474.255,061 645.506,468	12	474.254,674 645.507,526	1.127
12	474.254,674 645.507,526	13	474.251,093 645.516,999	10.127
13	474.251,093 645.516,999	14	474.250,232 645.519,955	3.079
14	474.250,232 645.519,955	1	474.241,079 645.557,937	39.069

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

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

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

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

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

Data soluționării,
27-06-2018

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
CLAUDIA-MARIA MOLDOVEANU-
MURESANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

IMAGINI PROPRIETATE

