

C.H.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
RODNA

HOTĂRÂREA Nr. 38
din 25 mai 2023

privind vânzarea terenului în suprafață de 278 mp., proprietatea privată a comunei Rodna, înscris în CF nr. 27418 Rodna, nr. cadastral 27418, aferent casei de vacanță nr.33/1 din satul Valea Vinului, comuna Rodna, județul Bistrița – Năsăud

Consiliul local al comunei Rodna, județul Bistrița – Năsăud, întrunit în ședința ordinară în prezența a 14 consilieri, din totalul de 15 consilieri aleși;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.39 din 18.05.2023 inițiat de primarul comunei Rodna ;
- Referatul de aprobare nr. 2631 din data de 18.05.2023 a primarului comunei Rodna, domnul Grapini Valentin – Iosif ;
- Raportul de specialitate al domnului Szenftleben Carol – Cristian, inspector superior în cadrul Primăriei comunei Rodna, Compartimentul evidență agricolă, cadastru și fond funciar, urbanism, amenajarea teritoriului, sistematizare și disciplina în construcții înregistrat sub nr. 2632 din data de 18.05.2023, privind propunerea de aprobare a Proiectului de Hotărâre referitor la vânzarea terenului în suprafață de 278 mp., proprietatea privată a comunei Rodna, înscris în CF nr. 27418 Rodna, nr. cadastral 27418, aferent casei de vacanță nr.33/1 din satul Valea Vinului, comuna Rodna, județul Bistrița – Năsăud;
- Cererea nr.5891 din 18.10.2022 depusă de numiții Jiman Vasile – Dan și soția Jiman Răduca – Elisabeta, cu domiciliul în comuna Jucu, sat Jucu de Mijloc, str. Lacurilor, nr.13, jud.Cluj, prin care solicită cumpărarea terenului proprietatea comunei Rodna, în suprafață de 278 mp., identificat prin CF nr. 27418 Rodna, nr. cadastral 27418, situat în intravilanul comunei Rodna, sat Valea Vinului, nr. 33/1, teren pe care este amplasată o construcție - casă de vacanță, proprietatea lor;
- Raportul de expertiză – evaluare întocmit de către Evaluator autorizat ANEVAR – ing. Mora Csaba, înregistrat la Primăria comunei Rodna sub nr. 2584 din data de 12.05.2023, conform căruia terenul cu suprafața de 278 mp. din CF nr. 27418 Rodna, nr. cadastral 27418, aferent casei de vacanță din satul Valea Vinului, nr.33/1, comuna Rodna, a fost evaluat la valoarea de 6.255 euro, respectiv 30.957 lei ;
- Avizul nr. 35 din data de 21.05.2023 al Comisiei pentru activități economico – financiare; muncă și protecție socială; administrație publică; drepturile omului ; relații cu cetățenii; problemele minorităților ;
- Avizul nr.33 din data de 22.05.2023 al Comisiei pentru agricultură, silvicultură, amenajarea teritoriului și urbanism, protecție mediu și turism, administrarea domeniului public și privat al comunei, integrare europeană;
- Avizul nr. 35 din data de 21.05.2023 al Comisiei pentru învățământ ; sănătate și familie; activități social – culturale; culte; protecție copii , tineret și sport ; juridică și de disciplină ;

În conformitate cu :

- Prevederile art.87 alin.(5), art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.1650 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 29 din Legea nr. 273/ 2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.453 litera „ h¹ ” din Legea nr.227/2015 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.6 din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Legii nr.24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.5 litera „dd” art. 129 alin.(2) litera „c” și alin.(6) litera „b”, art.139 alin.(2) , art.140 alin.(1), art.196 alin.(1) litera „a” , art.197 alin.(1), alin.(2), alin.(3) și alin.(4) și art.243 alin.(1) litera „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2019, privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘTE:

Art.1. – Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către Evaluatorul autorizat ANEVAR – ing. Mora Csaba , referitor la stabilirea prețului de vânzare a imobilului teren situat administrativ în intravilanul satului Valea – Vinului, nr.33/1, comuna Rodna, județul Bistrița – Năsăud, înscris în C.F. nr. 27418 Rodna, nr. cadastral 27418, în suprafață de 278 mp., aflat în domeniul privat al comunei Rodna , conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – (1) Se aprobă vânzarea directă a imobilului teren proprietatea privată a comunei Rodna, cu suprafața de 278 mp., înscris în C.F. nr. 27418 Rodna, nr. cadastral 27418, aferent casei de vacanță din satul Valea - Vinului , nr.33/1, comuna Rodna , către Jiman Vasile – Dan și soția Jiman Răduca – Elisabeta, domiciliați în comuna Jucu, sat Jucu de Mijloc, str. Lacurilor, nr.13, jud. Cluj, în calitate de proprietari a construcției edificate pe acest teren, având drept de preemțiune.

(2) Se aprobă prețul de vânzare a terenului de **6.255 euro, respectiv 30.957 lei** .

(3) La prețul de vânzare menționat la alin.(2) se va adăuga contravaloarea expertizei de evaluare și identificare a parcelei de teren pe care este edificată construcția.

(4) În termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotărâri se vor notifica cumpărătorii prevăzuți la alin.(1) pentru exprimarea opțiunii de cumpărare. Opțiunea poate fi depusă la Primăria comunei Rodna în termen de 15 zile de la data notificării.

(5) Plata sumelor menționate la alin. (2) și alin.(3) se va efectua anterior încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică.

(6) Taxele notariale aferente încheierii contractului de vânzare – cumpărare vor fi achitate de cumpărători.

(7) Predarea – primirea bunului „teren” se face prin Proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art.3. – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, respectiv cu semnarea contractului de vânzare – cumpărare la notarul public se împuternicește Primarul comunei , domnul Grapini Valentin - Iosif.

Art.4. – Prezenta hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Rodna în ședința ordinară, cu respectarea prevederilor art.139 alin.(2) , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2019, cu modificările ulterioare, privind Codul administrativ, respectiv cu un număr de **14** voturi « pentru », - voturi « împotrivă », - « abțineri » din numărul de **14** consilieri prezenți.

Art.5. – Hotărârea poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin publicare pe site-ul: www.comunarodna.ro, la secțiunea Monitorul Oficial Local și se comunică, prin grija secretarului general al comunei Rodna, cu :

- Primarul comunei Rodna;
- Compartimentul buget – finanțe, contabilitate, administrativ și economic;
- Instituția Prefectului – Județul Bistrița – Năsăud , P-ța Petru Rareș, nr.1, mun. Bistrița.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MOROZAN DORIN – LEONTIN



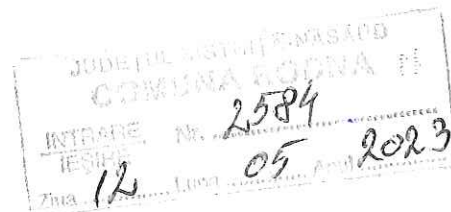
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
NACU RODICA



ANEXA NR. 1 LA

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL

NR. 38 / 25 MAI 2023



RAPORT DE EVALUARE

**"TEREN INTRAVILAN LOC. VALEA VINULUI,
COM. RODNA, JUD. BISTRITA NASAUD
C.F. nr. 27418 Rodna NR.CAD 27418 S = 278 mp**

Proprietar: - PRIMARIA RODNA

**Scop: ESTIMAREA VALORI DE PIAȚĂ
PENTRU VÂNZARE**

Expert tehnic judiciar, evaluator imobiliar:

MORA CSABA

- APRILIE 2023 -

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND ESTIMAREA VALORI DE PIAȚA A TERENUL ÎN SUPRAFAȚA DE 278 mp

I. GENERALITĂȚII

CAP.I. INTRODUCERE

I.1 SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator autorizat: MORA CSABA – expert tehnic judiciar, evaluator membru titular ANEVAR, spec. EPI, leg.14339

Solicitantul: PRIMĂRIA COMUNEI RODNA

Identificare client : CONSILIUL LOCAL RODNA

Utilizator desemnat: CONSILIUL LOCAL RODNA

*Proprietatea -
evaluate :* Teren înscris în C.F. nr. 27418, nr. CAD. 27418 cu suprafața de S=278 mp, dezmembrat de ing. topo Berende Login;

Scopul evaluării: Estimarea valori de piață a terenului supus vânzării

Tipul valorii: Valoare de piață estimat pentru vânzare;

Data de referință a evaluării: martie-aprilie 2023

Rezultatul estimării valorii de piață

Teren cu o suprafața de 278 mp valoarea estimată de piață este de 30.957 lei echivalent la 6255 euro la un curs 4,9491 din 31.03.2023.

În acest raport este prezentat procesul de evaluare a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare teren în suprafața de 278 mp.

Valoarea de piață a terenului, a fost determinată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ed. 2022, ținând seama de scopul pe care l-a solicitat conducerea Primăriei Rodna.

În conformitate cu contractul de prestări de servicii nr..5/16.03.2023 prezentul raport de evaluare se adresează, exclusiv PRIMĂRIEI COM. RODNEI, în calitate de client și în calitate de destinatar. Evaluarea s-a realizat în vederea consilierii clientului pentru fundamentarea unor decizii de management; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața nici unui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

ing. Mora Csaba
expert tehnic, evaluator imobiliar
judiciar și membru titular ANEVAR



CAP.1. TERMENI DE REFERINȚA

1.1. TIPUL PROPRIETATII:

Proprietate imobiliara de tip teren.

1.2. LOCALIZARE: com.Rodna, intravilan , în intersecția str. Sportului I cu str. Măguri.

1.3. PROPRIETAR: Statul Român, cu drept de administrare Consiliul Popular al comunei Rodna prin inch. 25200/08.09.2022

1.4. SCOPUL EVALUARII: Stabilirea valorii de piață a proprietății, în vederea estimării valorii de piață a unui teren supus vânzării.

1.5. CONDITII LIMITATIVE: activul este liber de sarcini

1.6. SITUATIA TERENULUI: Terenul este administrat de către Consiliul Local al com. Rodna, având **suprafața de 278 mp, identificat prin număr C.F. Rodna, nr. 27418, nr.cad. 27418** cu suprafața de $S=278$ mp, dezmembrat de ing. topo Berende Login . Se estimează pentru valoare de piață teren cu suprafața de 278 mp.

1.7. BENEFICIAR: Primăria comunei Rodna, cu sediul în Rodna nr.756, jud Bistrița Năsăud.

1.8. Evaluator: ing. **Mora Csaba** - expert tehnic și evaluator imobiliar judiciar cu legitimația nr. 1603, seria 4069, eliberat de Ministerul Justiției și membru titular ANEVAR, legitimația nr.14339, cu valabilitate și anul 2022;

PREMIZELE EVALUARII

1. Ipoteze si conditii limitative

Ipotezele de care s-a ținut seama în elaborarea raportului sunt următoarele:

- aspectele juridice se bazează în totalitate pe informațiile și documentele furnizate de către Primăria comunei Rodna, fără alte investigații suplimentare;
- titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil;
- proprietatea a fost evaluată fără ipoteci sau alte datorii ;
- se presupune ca nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare ;
- se presupune ca toate autorizațiile legale au fost obținute și pot fi reînnoite;
- situația concretă actuală a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai realistă în condițiile pieței actuale a activelor imobilizate;
- orice estimare a valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă aceasta nu a fost stabilită în raport;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie relativ stabilă în timp. Aceste condiții sunt, prin urmare, supuse schimbărilor viitoare;
- Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate privind situația juridică, a

suprafeței și considerațiilor privind titlurile de proprietate.

Se presupune că drepturile de proprietate sunt cele prevăzute în documentele puse la dispoziție;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Ipoteze și condiții speciale/limitative

- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine nulitatea raportului;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanța în legătură cu proprietatea în chestiune;
- nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

3. Data evaluării: La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor valabile pentru luna martie-aprilie 2023. Evaluarea s-a finalizat în luna aprilie 2023.

4. Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul evaluării îl constituie **“Terenul intravilan de 278 mp”**, proprietatea Statului Român cu drept de administrare Primăria Comunei Rodna.

5. Responsabilitatea față de terți

Conform uzanțelor din România valorile estimate de evaluator sunt valabile la data întocmirii raportului, urmată de un interval de timp limitat, în care condițiile pieței imobiliare nu suferă modificări importante.

Raportul este destinat Primăriei comunei Rodna în vederea vânzării terenului prin licitație publică în scop de construire a unei clădire moderne cu parter pentru garaje auto sau alte destinații, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru folosirea raportului alte scopuri.

6. Scopul și utilizarea raportului

Scopul raportului constă în estimarea valorii terenului, propunerea unui redevență anuală pe baza căreia să fie stabilită de către consiliul local Rodna prețul de începerea licitației publice, organizat conform legislației în vigoare.

7. Valoarea estimată

Evaluarea făcută în acest raport, reprezintă o estimare a **valorii justă (valoare de piață) a terenului**, valoare pe baza căreia consiliul local hotărăște prețul de vânzare.

Consiliul local al comunei Rodna va putea stabili prețul de vânzare ținând cont și de alte criterii locale sau generale.

III. PROPRIETATEA EVALUATA

1. Identificarea proprietatii. Aspecte juridice

Activul evaluat este **"TEREN INTRAVILAN 278 mp** . Obiectul evaluării îl constituie suprafața de teren de 278 mp, situat în intravilan loc. Valea Vinului. Terenul este înscris în C.F. loc. Valea Vinului, nr. 27418, nr. cad. 27418 cu suprafața de S=278 mp.

Proprietar Statul Roman cu drept de administrare Consiliul Popular al Comunei Rodna (încheiere 6037/03.05.2017).

Pentru identificarea, limitarea și stabilirea suprafeței s-a folosit datele din „Documentația cadastrală pentru înscrierea în cartea funciară a concesionării unui teren” întocmit de topograful Berende Login.

Terenul dispune în apropiere de utilități - curent electric.

1. Abordări în evaluare - alegerea metodei de evaluare

Baza evaluării adaptat în prezentul raport este „valoarea de piață”.

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru determinarea valorii de piață a fost aplicat abordarea prin metoda comparației direct pentru terenurile.

Etapele parcurse:

- documentarea, pe baza expertizei topografice întocmit în cauză;
- inspecția amplasamentului și a terenului, aprecierea caracteristicilor acestuia, identificarea potențialului de conformare la variantele fezabile de dezvoltare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

3.1 Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale:

Definirea pieței: O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piețele imobiliare nu au aceiași caracteristici precum piețele mai eficiente de alte bunuri sau servicii. Eficiența unei pieței este bazată pe comportamentul cumpărătorilor și vânzătorilor și pe caracteristicile produselor tranzacționate. Bunurile sau serviciile pe o piață eficientă sunt lucruri esențial omogene ce pot fi înlocuite imediat unul cu celălalt. În contrast, fiecare lot imobiliar este unic și amplasamentul este fix.

Pe o piață eficientă există un număr mare de cumpărători și vânzători, care creează piața liberă, competitivă. Pe piețele imobiliare, în același timp, pot acționa puțini vânzători și cumpărători în interiorul unui interval de preț și pe un amplasament sau

cel mult o zonă restrânsă. Valoarea relativ ridicată a proprietăților imobiliare necesită o putere mare de cumpărare și prin urmare piețele imobiliare sunt foarte sensibile la schimbarea nivelului salariilor, la stabilirea veniturilor și numărul de locuri de muncă, de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce se poate fi obținute, dobânzile, mărimea avansului, durata rambursării.

Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde către echilibru acest punct practic nu este atins și există întodeauna un decalaj între ele.

Cumpărătorii și vânzătorii de proprietăți imobiliare nu sunt întodeauna bine informați, ei nu vând și cumpără în mod frecvent, informațiile privind prețurile de ofertă sau tranzacțiile ale unor proprietăți imobiliare similare nu sunt disponibile imediat din diferite motive.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puține lichidități și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor factorilor de mai sus enumerat comportamentul piețelor imobiliare sunt dificil de previzionat.

Diferitele piețe imobiliare sunt create de necesitățile, dorințele, motivațiile, localizarea și vârsta participanților de pe piață și de tipurile, amplasarea, designul și restricțiile urbanistice ale proprietății. Astfel s-au creat tipuri diferite de pieți imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale), care la rândul lor, pot fi împărțite în pieți mai mici, specializate, numite subpieți (urbane, rurale, proprietăți ieftine, medii, scumpe, etc.).

Procesul de identificare și de analizarea a subpiețelor în cadrul unei piețe mai largi se numește segmentarea pieței ce face deosebirea dintre proprietatea evaluată și alte proprietăți.

3.2 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Situația geografică a județului, relieful localităților în zona studiată, a permis construirea caselor de locuit să fie resfirate în tot perimetru constructibil al localității. Comuna Rodna este o comună în curs de dezvoltare. În ultimul timp în comuna a fost realizate investiții, ca: asphaltarea drumurilor comunale, extinderea rețelei de apă, canal și curent, construcții de locuințe individual. Deși comuna se dezvoltă, vânzări de terenuri sunt foarte puține și neaduse la cunoștință publică, iar în mass media apar oferte de teren foarte puține cu prețuri diferite, uneori exagerate, alteori foarte joase, dar ofertele cu prețuri mari stau ani întreg nevândute.

O particularitate este că unele terenuri în extravilan, în zone constructibile, se vând la prețuri relativ mari deoarece locurile cu piesaj fumos și o accesibilitate bună crează interese pentru cabane, sau construcții cu scop de servicii turistice. În localitate un ultimul timp stagnează dezvoltarea turismului rural.

Terenuri evaluate este amplasat în zona semicentrală a comunei, și este în zona cu clădiri de locuit, piața agroalimentară, magazine și clădiri culturale.

3.3 Oferta

Oferta în domeniul imobiliar - se referă la propunerea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cazul ofertei se analizează următoarele aspecte:

- oferta proprietăților imobiliare competitive;
- cererea viitoare pentru proprietăți similare;
- cea mai bună utilizare.

Oferta cuprinde toate proprietățile competitive: închiriate, vândute, oferite spre vânzare, sau care intenționează să intre pe piață în viitor.

Ca o specificitate a pieței imobiliare din zonă, constatăm faptul că sunt puține oferte de vânzare de terenuri.

Din informațiile verbale preluate direct de la agenții de vânzări ai unor agenții imobiliare (care practic din considerente de confidențialitate nu furnizează

documente concrete), cât și a ofertelor apărute în publicație pe internet pentru zonă, a reieșit faptul că exista puține oferte de cumpărare pentru astfel de proprietăți.

3.4 Cererea

Cererea reflecta necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Cererea terenurilor de acest tip este sporadic și necludent.

3.5. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței la terenuri pentru construcții de locuințe, putem aprecia că acesta se află într-un dezechilibru, existând terenuri puține libere de construcții, ofertele sunt puține iar cerere de cumpărare mică.

4. METODOLOGIA DE EVALUAREA TERENULUI

4.1. Identificarea proprietății.

Activul evaluat este "TEREN INTRAVILAN 278 mp, situat în loc. Valea Vinului. Terenul este înscris în C.F. loc. Rodna, nr. 27418, nr. cad. 27418 cu suprafața de S=278 mp.

Proprietar Statul Roman cu drept de administrare Consiliul Popular al Comunei Rodna (încheiere 603703.05.2017).

4.2. Cea mai bună utilizare:

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Conceptul 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 ale lucrării.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în 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 și anume: permisibil legal, posibil fizic, fezabil financiar, maxim prod.

Ținând seamă de aceste considerente cea mai bună utilizare este determinat în situația **terenului construit, cu clădire cu caracter de pensiune, casa de vacanță, locuință.**

Acest fapt este susținut și de analiza abordării prin prisma criteriilor enunțate mai sus.

Astfel:

- **permisibil legal** – din analiza planului urbanistic general rezultă că utilizările din categoria menționate sunt permise din punct de vedere legal.

- **posibil fizic** – având în vedere scopul pentru ce se concesionează, considerăm că utilizarea din punct de vedere fizic se încadrează în aceeași categorie.

- **fezabil financiar** - este îndeplinit presupunând că veniturile provenite din exploatarea proprietății acoperă cheltuielile de exploatare.

- **maxim productiv** - conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

5. Abordare prin METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate sau

oferte și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

După ce au fost adunate și analizate datele de piață, ele pot fi ordonate în mai multe moduri. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietățile comparabile ce ar putea influența valoarea e considerată ca element de comparație.

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor se pot clasifica în două categorii: cantitative și calitative.

Primul pas în analiza comparativă este de a identifica care elemente de comparație influențează valoarea pe piața specifică.

Analizând datele efective obținute de pe piața locală consider că pentru evaluarea imobilului descris anterior cea mai relevantă este "**Analiza pe perechi de date**". Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică. Comparabile existente în mass media la această dată sunt 1 oferte din comuna Rodna, o ofertă din Lunca Ilvei și o ofertă din Sângeorz Băi.

Comparabilele alese sunt 3 proprietăți de terenuri cu caracteristici fizice, tehnice, funcționale și de utilizare, în zone apropiate zonei analizate (s-a extins aria pieței având în vedere că nu dispun de oferte sau tranzacții în localitate. Comparabilele au fost în baza informațiilor furnizate de agențiile imobiliare, de publicații de oferte imobiliare cu aprecieri cantitative și calitative acoperitoare.

Comparabila 1 – terenul este situat în intravilanul loc. Tiha Bârgăului (Piatra Fântânele), intravilan, zona drum Șindroia, aflată la 500 m de la Hotel Dracula, liber de construcții, are formă regulată, fără pantă. Suprafața ofertată este de 1.200 mp și are bransament de curent trifazic, cu podeți și are proiect autorizat pentru casa de vacanță P+M. Se ofertează cu 2000 euro/ar (20euro/mp). Oferta de vânzare apărut în publicații online romimo.ro, valabil din 02.04.2023.

Comparabila 2 – teren intravilan, liber de construcții, situat în com. Rebrîșoară, lângă strada principală, zona Podul Rebrei. Suprafața 2200 mp, solicitat 1550 euro/ari (15,5 euro/mp). Oferta de vânzare apărut în publicație "OLX" postat 10 aprilie 2023.

Comparabila 3 – teren intravilan, situat în Prundul Bârgăului, pe strada Secu 1. Terenul are o suprafață de 1100 mp, dispune de toate utilitățile, este îngrădit, acces drum asfaltat, front l strada, preț de vânzare 3400 euro/ar (34 euro/mp)

Oferta de vânzare apărut în publicații online „Anunțuri Imobiliare” se vinde prin agenție Direkt Imobiliare, preț actualizat 25.09.2022.

Au fost întocmit grila de calcul pentru terenul evaluat (anexa nr.1), rezultând :

Valoarea estimată pentru terenul cu suprafață de 278 mp este de **30.957 lei**, echivalent a 6255 euro, la un curs de 4,9491 lei/euro la data de 31.03.2023.

V. Constatare și opinia evaluatorului

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, în opinia mea, valoarea de piață a proprietății evaluate este de:

Pentru terenul înscris în CF 27418 Valea Vinului, nr. cad 27418 cu suprafața de teren de **278 mp** valoarea de piață a terenului este **Vteren = 30.957 lei**, echivalent a 6255 euro la un curs de 4,9491 lei/euro la data de 31.03.2023

Consiliul local al comunei Rodna va putea stabili prețul de vânzare ținând cont și de alte criterii locale sau generale.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seamă de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține TVA-ul.

Expert tehnic, evaluator imobiliar
Ing. Mora Csaba



Se anexează: Calculul valorii de piață a terenului – fișa nr.1
Oferte terenuri pentru comparabile
Extras de carte funciară pentru informare
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Poze relevante

Anexa nr. 1

ANALIZA EVALUĂRII TERENULUI PRIN COMPARATIE nr. 1

Teren - C.F. Nr.27418 Valea Vinului , nr.cad 27418, S= 278 mp , nr. adm.

4,9491 lei/euro

curs
BNR.31.03.2023

F.N.

Proprietate subiect	Proprietatea subiect	Comp. nr.1	Corecție	Comp. nr.2	Corecție	Comp. nr.3	Corecție
Adresa	Valea Vinului nr.F.N	Tihuța intravilan		Rebrisoara z.podul Rebra		Pr. Bargau Secu 1	
Preț euro/mp		20		15,5		34	
Criteriu							
Tip comparabili	obiective	ofertă	-10%	ofertă	-10%	ofertă	-10%
Subtotal		18	0	13,95	0	30,6	0
Criteriu							
Drept de propriet	deplin	deplin		deplin	0%	deplin	
Subtotal		18	0	13,950	0	30,6	0
Finanțare	normal	similare		similare		similare	
Subtotal		18	0	13,95	0	30,6	0
Cond. ale pieții	curente	recent	0%	recent	0%	recent	0%
Subtotal		18	0	13,95	0	30,6	0
Construcții	construit	fără constr.	-5%	fără constr.	-5%	fără constr.	-5%
Locația	zona stațiune locala	identic	0%	mai slab	25%	mai slab	10%
Acces la șosea	50 ml pietruit, asfaltat	identic	0%	idem	0%	mai bună	-20%
Forma terenului și pante	plan, neregulat	plan, regulat	-5%	plan, neregulat	0%	plan, regulat	-15%
Suprafața (mp)	278	1200		2200		1100	
criterii suprafață	etalon	mai mare	10%	mai mare	15%	mai mare	10%
Zonare, modul de folosire	servicii, pensiune	mai slab	5%	locuințe	15%	loc., servic	5%
Utilități	curent, apă -investitii	mai slabă	10%	cu investitii	0%	curent, apă	-20%
Costuri imediate	demolare	nu	10%	nu	10%	nu	10%

Comparabil nr.1

◊ [Romimo.ro](#) [Imobiliare](#) [De vanzare](#) [Terenuri de vanzare](#) [Teren intravilan](#)

Vand teren intravilan Tihuta 12 ari

2 000 EUR negociabil

[Bistrita-Nasaud, Piatra Fantanele](#) [Vezi pe harta](#)

Disponibil din 02.04.2023 10:55:31

Salveaza anuntul pe mai tarziu

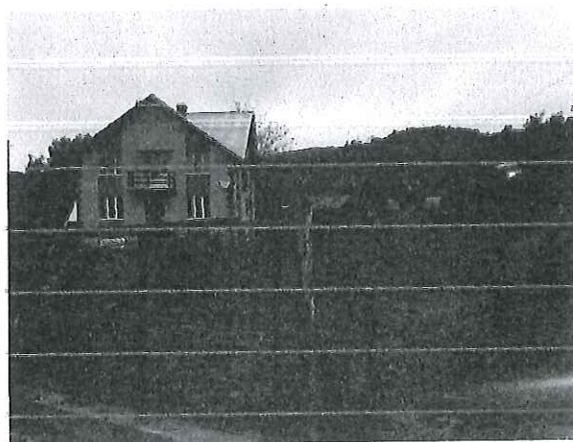
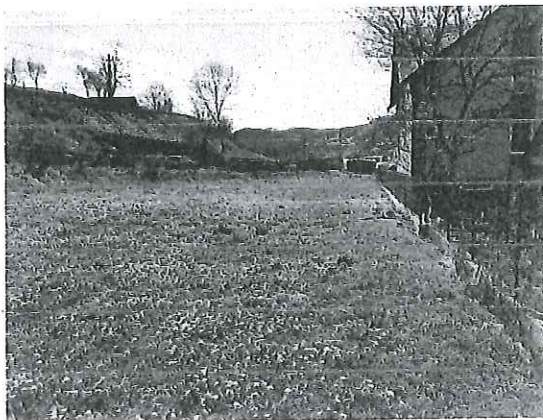


Descriere

Vand teren intravilan Tihuta, drum Sindroia, la asfalt, dimensiuni 20x60m, cu bransamet trifazic pe teren, cu podet din drum, proiect autorizat de casa de vacanta P+M. Teren aproape plat. Ideal pentru pensiune, cabana, etc. La 500 de metri de Castel Dracula

1. Pagina principală Imobiliare Terenuri Terenuri - Bistrita-Nasaud

2.



Postat 10 aprilie 2023

Vand teren intravilan 2200mp **1 550 €**

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 200 m²

I. DESCRIERE

Vand teren intravilan in Jud Bistrita-Nasaud, Loc Rebrisoara ,langă strada principală ,zona Podul Rebrei,întăbulat ,suprafata 2200m2 pret 1550€/arie , mai multe informatii mesaj sau telefon

073481397unu sau 074536779trei.

ID: 252890111Vizualizări: 128

- [Anunțuri imobiliare](#) [Terenuri construcții de vânzare](#) [Terenuri construcții de vânzare în Prundu Bârgăului](#)

Teren intravilan, zona Centrala , Prundul Birgaului !

Prundu-Bârgăului - [Vezi hartă](#)

3.400 €

1



Descriere

Agentia Direkt Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan situat in Prundul Birgaului pe strada Secu 1 .Terenul are o suprafata de 1100 mp , dispune de toate utilitatile , este ingradit , acces din drum asfaltat , front stradal . Pret de vanzare 3400€ /ar .

Specificatii

ID Anunt: X6O10301RAactualizat în 25.09.2022

- Suprafață teren:1100 mp
- Tip teren:construcții
- Clasificare teren:intravilan



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 27418 Rodna

Nr. cerere	16229
Zlăua	04
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare

100117916653



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Valea Vinului, Jud. Bistrița-Nasaud

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27418	278	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6037 / 03/05/2017		
Act Administrativ nr. Hotărarea nr. 17, din 30/03/2017 emis de Consiliul Local Rodna;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA RODNA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

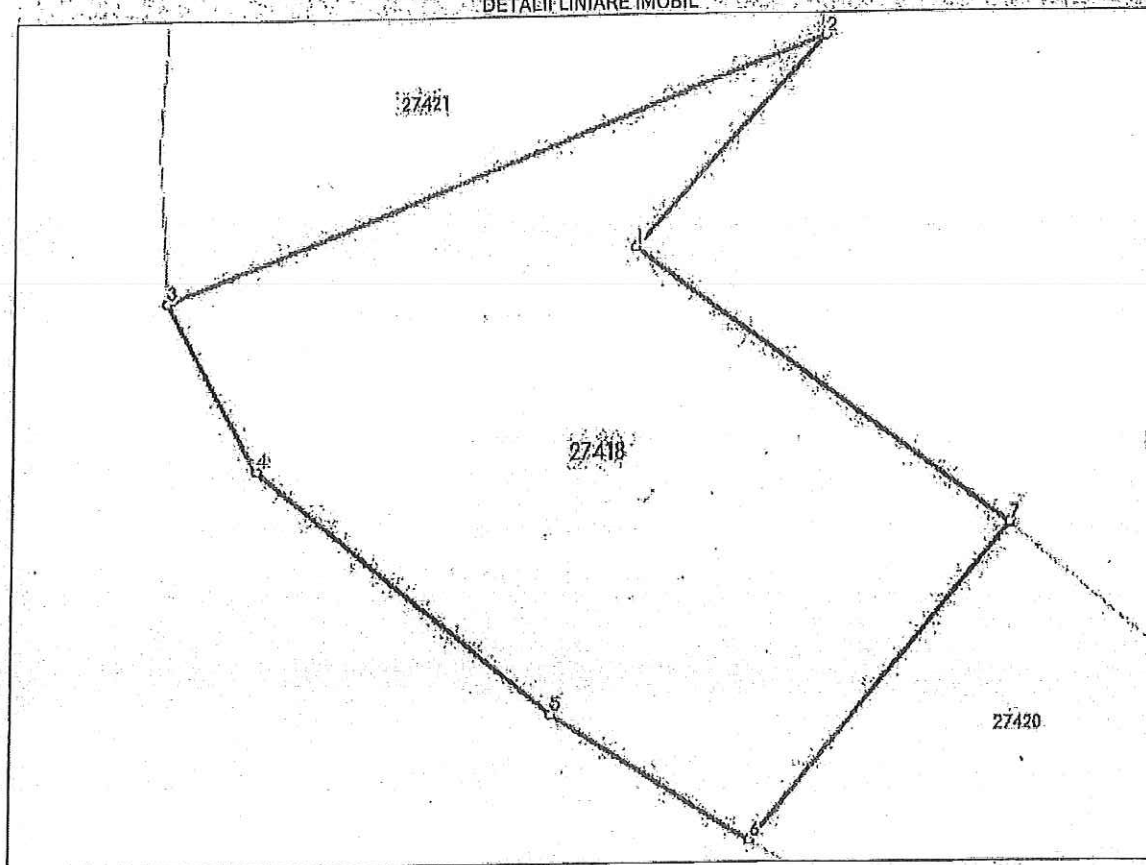
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27418	278	

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilari	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	278	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.4
2	3	21.318
3	4	5.662
4	5	11.569
5	6	7.126
6	7	12.089

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	13.97

** 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.

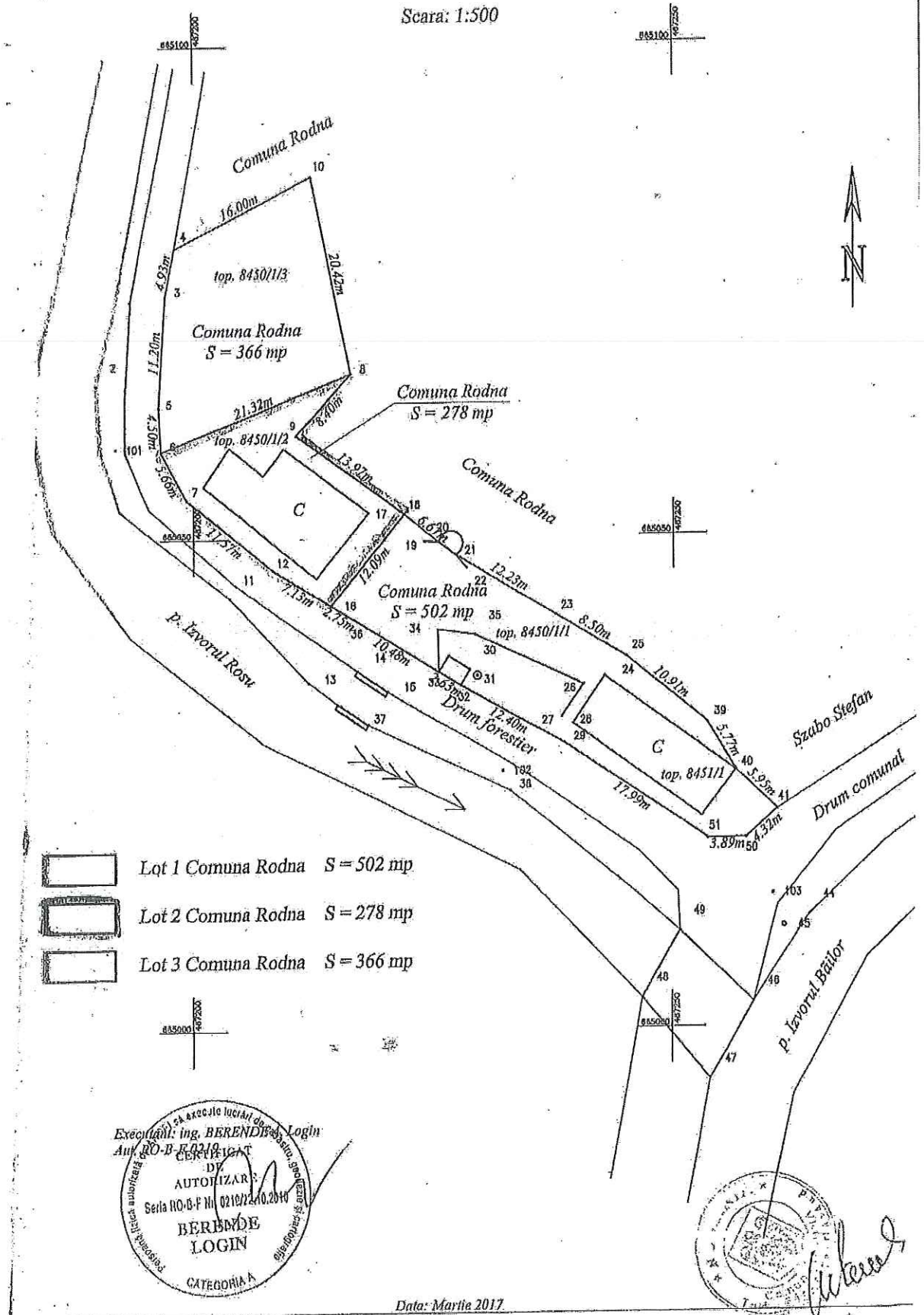
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

04/08/2022, 12:18

PLAN DE SITUATIE

Scara: 1:500



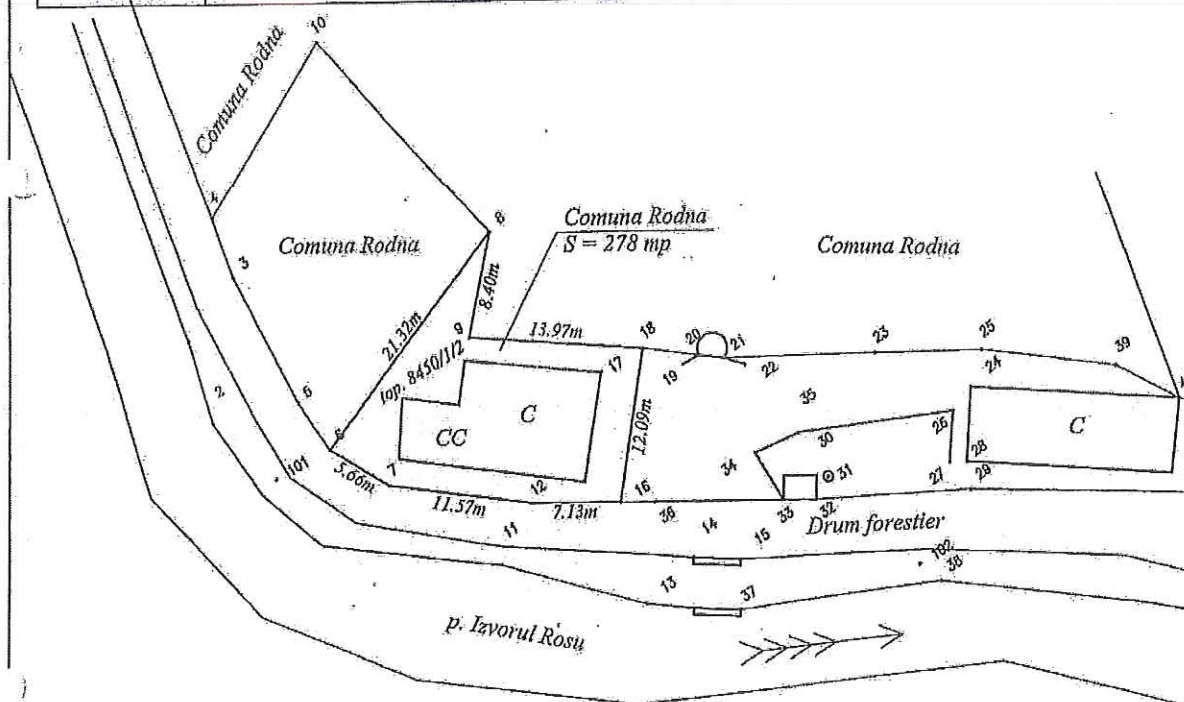
Proces-verbal de vecinătate
Încheiat la data de 21.04.2017

Subsemnatii proprietari:

Nume	CNP (CIF)									
Comuna Rodna	4	5	1	2	3	2	1			

am procedat la recunoasterea si stabilirea limitei si vecinătăților imobilului:

Adresa imobil							Nr. CF 272 top. 8450/1
Localitate	Strada (Tarla)	Număr (Parcelă)	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	
Rodna	Sat Valea Vinului	FN					(I)



Latura (de la punctul până la punctul)	Lungimea (m)	Felul materializării	Vecin Numele si prenumele denumirea	Semnatura a vecinului
6-8-9-18-16-12-7	80.14	neîmprejmuit	Comuna Rodna	

Subsemnatii proprietari ai imobilelor învecinate imobilului descris mai sus, recunoastem limitele stabilite prin prezentul proces-verbal si prezentat în schiță, fiind de acord cu acestea.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 exemplare (câte un exemplar pentru fiecare parte semnatară si unul pentru documentația cadastrală) si conține 1 pagină.

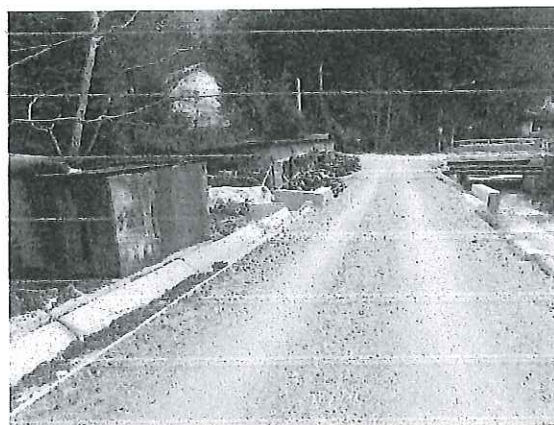
Proprietar: Comuna Rodna



ing.



POZE RELEVANTE
TEREN 278 MP. LOC. VALEA VINULUI, COM RODNA
CF 27418 Valea Vinului, nr. cad 27418



Scara: 1:500

