



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMĂRIA COMUNEI BUNILA
CONSILIUL LOCAL

Sat. Bunila, nr. 7, județul Hunedoara, telefon/fax: 0254.735.401
e-mail: primaria_bunila@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 15/20.02.2020

Privind însușirea Raportului de evaluare și constituirea unei Comisii de negociere a prețului de cumpărare a unui imobil - teren, în suprafață de 70 m² situat în intravilanul comunei Bunila, sat Poienița Voinii

Consiliul local al comunei Bunila, județul Hunedoara, întrunit în ședință ordinară din data de 20.02.2020

Analizând Proiectul de hotărâre nr.13/2020, și Referat de aprobare nr.13/16/05.02.2020 întocmit de către Primarul comunei Bunila, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind însușirea Raportului de evaluare și constituirea unei Comisii de negociere a prețului de cumpărare a unui imobil - teren, în suprafață de 70 m² situat în intravilanul comunei Bunila, sat Poienița Voinii;

Având în vedere Raportul nr.13/19/05.02.2020 al compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Primarului comunei Bunila;

În baza :

- Avizului Comisiei de specialitate I, a Consiliului local Bunila nr.12/22/2020, înregistrat în ședința comisiei din 14.02.2020;

- Avizul Comisiei de specialitate II, a Consiliului local Bunila nr.9/23/2020, înregistrat în ședința comisiei din 14.02.2020;

- Avizul Comisiei de specialitate III, a Consiliului local Bunila nr.5/24/2020, înregistrat în ședința comisiei din 14.02.2020;

Luând în considerare:

- Raportul de evaluare întocmit de S.C. GLG EVAL COMPLEX S.R.L. înregistrat la Primăria comunei Bunila sub nr.123/05.02.2020, pentru imobilul - teren în suprafață de 70 m², situat în intravilanul comunei Bunila, sat Poienița Voinii, care stabilește pentru asemenea terenuri o valoare de piață de 8.100 lei;

- Cererea numitului Rădoane Petru înregistrată la Primăria comunei Bunila sub nr.742/22.07.2019, privind intenția de vânzare a imobilului - teren, în suprafață de 70 m² situat în intravilanul comunei Bunila, sat Poienița Voinii.

- Extrasul C.F.Nr.60245 Bunila, a imobilului - teren, în suprafață de 70 m² situat în intravilanul comunei Bunila, sat Poienița Voinii

- Studiul de oportunitate întocmit de S.C. GLG EVAL COMPLEX S.R.L, privind stabilirea oportunității achiziției unui teren, în suprafață de 70 m² înscris în CF60245, situat în sat Poienița Voinii comunei Bunila, nr.45, jud.Hunedoara aflat în proprietatea d-lui Rădoane Petru;

Ținând cont de prevederile :

- art.3 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.7 alin.(13) din Legea 52 / 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- art.127 alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.123/05.02.2020, întocmit de S.C. GLG EVAL COMPLEX S.R.L. pentru imobilul - teren în suprafață de 70 m², înscris în 60245 Bunila, situat în intravilanul comunei Bunila, sat Poienița Voinii, prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2. Se aprobă constituirea unei Comisii de negociere a prețului de cumpărare a unui imobil - teren, în suprafață de 70 m² situat în intravilanul comunei Bunila, sat Poienița Voinii, în următoarea componență :

Presedinte: - Rădoane Dorel – viceprimarul comunei Bunila

Membrii:

- Munteanu Liana - consilier - în aparatul de specialitate al Primarului comunei Bunila;
- Bistriean Petru - referent - în aparatul de specialitate al Primarului comunei Bunila;
- Faur Dorina - consilier - în aparatul de specialitate al Primarului comunei Bunila;
- Muntean Aureli-Minerva - consilier local
- Rădoane Nicușor - consilier local
- Gardian Laurențiu - consilier local

Secretariatul comisiei - va fi asigurat de Malea Amalia – Maria : secretarul general al comunei Bunila.

Art.3. Comisia astfel constituită va avea următoarele atribuții:

- analizează oferta depusă;
- negociază prețul în baza raportului de evaluare întocmit în condițiile legii;
- întocmește procesul verbal de negociere;
- transmite Compartimentului Financiar - Contabil, Impozite și taxe locale procesul verbal de negociere în vederea întocmirii proiectului de hotărâre privind cumpărarea terenului;

Art.4. Comisia menționată la art. nr.1 își va desfășura activitatea până la data de 16.03.2020, astfel încât până în ședința ordinară a Consiliului local Bunila din luna martie 2020, să fie inițiat și supus spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind achiziționarea acestui imobil.

Art.5. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Bunila prin compartimentele de specialitate și comisia menționată în art. 2 .

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța competentă, în condițiile și termenele prevăzute de Legea 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului comunei Bunila;
- Instituției Prefectului Județului Hunedoara;
- Compartimentului Financiar - Contabil, Impozite și taxe locale;
- Persoanelor menționate în art. 2.
- Se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliul local Bunila și pe site-ul www.primariacomuneibunila.ro .

Președinte de ședință

Consilier

Rădoane Nicușor

Contrasemnează

Secretar general

Malea

Această hotărârea a fost adoptată în ședința ordinară din data de 20.02.2020 cu următoarele voturi :

Total consilieri locali 8

Prezenți 8

Pentru 8

Împotriva -

Abțineri -

GLG EVAL COMPLEX SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR CERTIFICAT 0434

CUI:26512365, J20/115/2010

EVALUARI bunuri imobile, bunuri mobile, estimare valoare parti sociale, s.a.

ANALIZE de risc la efracție

0752 098 234; 0726 370 311; barnalucian@yahoo.com, www.glg.wgz.ro

NR. 9/2020

Exemplar Nr. ...2...

COMUNA BUNILA

INTRARE / IESIRE

Nr. 123 Data 15.02.2020

RAPORT DE EVALUARE

Al terenului intravilan in suprafata de 70 mp - in scris in CF 60245, situat in sat Poienita Voinii, com. Bunila, nr. 45, aflat in proprietatea d-lui RADOANE PETRU

CLIENT: Comuna Bunila

DESTINATAR: Comuna Bunila

PROPRIETAR: RADOANE PETRU

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU LUCIAN

expert evaluator- membru titular ANEVAR

legitimatie nr.10569/2020

DATA EVALUARII : 01.02.2020

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate partial sau integral si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului.

Pre

ROMANIA

Către:
Comuna Bunila

Ca urmare a Comenzii de evaluare, am efectuat evaluarea terenului intravilan, înscris în CF 60245 - Bunila, aflat în proprietatea dlui Radoane Petru.

Am evaluat dreptul de proprietate al dlui Radoane Petru asupra terenului intravilan, înscrise în CF 60245, fiind estimată *valoarea specială*, astfel încât acest bun să poată fi achiziționat de către Comuna Bunila, în vederea construirii/amenajării unei parcuri.

Conform datelor înscrise în extasele de carte funciara, dar și în documentele puse la dispoziție, terenul intravilan este în proprietatea d-lui Radoane Petru.

Nu s-au făcut investigații suplimentare, acest lucru nefăcând parte din atribuțiile și specializarea evaluatorului.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2018, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport **valoarea specială**, estimată la data de 01.02.2020 este:

8.100 lei

Evaluarea este valabilă în **ipoteza specială** ca **NUMAI ACEST TEREN SE PRETEAZA LA EDIFICAREA/AMENAJAREA PE EL AL UNEI PARCARI, CARE SĂ DESERVEASCĂ CAMINUL CULTURAL ȘI CASA MEMORIALĂ „DRAGAN MUNTEANU” - POIENITA VOINII.**

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **01.02.2020**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Ec. BARNA VOICU LUCIAN - Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10569)

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA VOICU LUCIAN colaborator – GLG EVAL COMPLEX S.R.L.
Autorizatie	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569) Spec. EPI/EBM – Membru Corporativ ANEVAR (autorizatie 434/2019)
Asigurare	13.000 EUR – pentru persoana fizica 50.000 EUR - pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate și <u>valoarea speciala</u> estimata	<i>1. Teren intravilan in suprafata de 70 mp – inscris in CF 60245 Bunila – 8.100 lei</i>
Proprietar/Administrator	<i>RADOANE PETRU</i>
Destinatar raport	<i>COMUNA BUNILA</i>
Locatia bunurilor la data evaluarii	<i>Sat Poienita Voinii,com. Bunila, nr.45, judetul Hunedoara</i>
Data inspectiei	22.12.2019
Data evaluarii	01.02.2020
Data intocmirii raportului de evaluare	05.02.2020
Curs de schimb	1 EURO = 4,7779 LEI, curs BNR la data de 01.02.2020
Scopul evaluarii	Achizitia terenului intravilan in suprafata de 70 de mp in vederea edificarii unei parcuri
Tipul valorii	Valoarea speciala - O sumă care reflectă caracteristicile articulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special
Ipoteze sau conditii speciale	Evaluarea este valabila in ipoteza speciala ca NUMAI ACEST TEREN SE PRETEAZA LA EDIFICAREA PE EL AL UNEI PARCARI CARE SA DESERVEASCA CAMINUL CULTURAL POIENITA VOINII SI CASA MEMORIALA „ DRAGAN MUNTEANU”.
EVALUATOR	Ec. BARNA VOICU LUCIAN, membru ANEVAR, legitimatia 10569/2020 GLG EVAL COMPLEX S.R.L., membru corporativ ANEVAR, autorizatie 434 <u>Semnătura</u> , <u>Stampile</u>.

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului evaluat
2. Descriere juridică
3. Date despre amplasare
4. Identificarea
5. Utilizarea - CMBU
6. Istoricul

III. Analiza pieței bunului mobil

1. Definirea pieței specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței

IV. Analiza datelor

1. Procedura de evaluare
2. Procedura specifică de evaluare
3. Metode de evaluare

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către Ec. BARNĂ VOICU LUCIAN, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI/EBM, colaborator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR cu Certificatul nr. 434, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

Client : **Comuna Bunila**

Utilizatori desemnați : **Comuna Bunila.**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în **evaluarea** evaluarea terenului intravilan, înscris în CF 60245 -Bunila, **în vederea cumpărării de către Comuna Bunila a terenului, pentru realizarea unei parcuri.**

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul **terenul intravilan în suprafața de 70 mp - înscris în CF 60245 – Bunila.**

Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrări este **valoarea specială .**

Valoarea specială : Conform SEV 100 – Cadrul general: " **O sumă care reflectă caracteristicile articulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special .**"

5. Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii ianuarie 2020.

Data de referință a evaluării este: **01.02.2020.**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și informațiile corespunzătoare acestei date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției: Inspecția bunurilor supuse evaluării a fost efectuată în data de 22.12.2019.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 05.02.2020

6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren, prin inspectarea terenului intravilan, studierea documentelor și a actelor prin care acest bun se afla în proprietatea **dlui RADOANE PETRU – actele și documentele fiind anexate la prezentul raport de evaluare.**

7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- ✓ Informații puse la dispoziție de către client: informații privind situația juridică a bunurilor evaluate cu documente de administrare;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către client:
 - Extras de carte funciara
 - Oferta de preț al proprietarului terenului intravilan, d-l Radoane Petru.
- ✓ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea și oferta, preluate de pe site-uri de specialitate acestea fiind sintetizate în analiza pieței;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării; Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL; Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut cont pe durata realizării evaluării și raportării evaluării sunt:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **client** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Deși am verificat actele de care mi-au fost puse la dispoziție, nicio informație din acest raport nu trebuie interpretată ca o opinie legală în ceea ce privește veridicitatea actelor de proprietate.
- ✓ Deși sunt evaluate bunurile ce sunt înscrise în **proprietatea d-lui RADOANE PETRU**, pentru a fi estimată valoarea specială, pentru înscrierea în proprietate se considera ca aceste sunt tranzactionabile pe piața liberă, deoarece Standardele de Evaluare nu prevăd o altfel de situație.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Toate informațiile care au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate că, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu îmi asum nici o responsabilitate în cazul în care se constată că acestea au fost incorecte.
- ✓ Dreptul de proprietate și de administrare este considerat deplin.
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia.
- ✓ 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. Nici nu a efectuat verificări ale legislației tangențiale, dacă este în vigoare sau nu – atât timp cât în documentele puse la dispoziție s-au utilizat în ipoteza ca sunt valabile. Raportul de evaluare și valoarea specială estimată este valabilă la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii raportului. Dacă aceste condiții se vor modifica, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzătoare la un alt moment.

- ✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activul supus evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței, a studiilor și informațiilor pe care le-am avut la dispoziție. Această valoare trebuie considerată ca fiind “cea mai buna estimare”, în condițiile și ipotezele expuse în raport.
- ✓ Bunul ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției.
- ✓ Terenul evaluat se evaluează în ipoteza specială ca acesta este ideal pentru edificarea unei parcuri care să fie utilizată atunci când sunt manifestări desfășurate la Căminul Cultural și vizitatori la Casa Memorială Dragan Munteanu .

9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și al utilizatorului.

10. **Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale bunurilor 2019, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

- ✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** “cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării”
- ✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS101)**
- ✓ **SEV 104 Tipuri ale valorii**
- ✓ **SEV 102 Implementare (IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluării (IVS103)**, „Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hartie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare”
- ✓ **SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)**
- ✓ **GEV 630 - Evaluarea bunurilor Imobile**

11. **Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referință ai evaluării**, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunurilor evaluate, situația juridică și analiza pieței specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii juste a bunurilor.
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață și a bunurilor, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1.1 Identificarea bunurilor evaluate, descriere si date despre amplasament

Terenuri intravilane, dupa cum urmeaza:

- **Teren intravilan in suprafata de 70 mp- inscris in CF 60245 Poienita Voinii nr. 45**– are categoria de folosinta curti constructii. Se afla in imediata apropiere caminului cultural Poienita Voinii si a Casei Memoriale „Dragan Munteanu”. Terenul are o forma aproximativ dreptunghiulara cu o latime de 3m, si o lungime de aprox. 22 de metri. Forma este ideala pentru o parcare.

1.2. Descriere juridică

1. **Teren intravilan in suprafata de 70 mp- inscris in CF 60245 Poienita Voinii, nr. 45**– a fost obtinut prin parcelarea/dezmembrarea imobilului inscris in CF 60241 prin declaratia de parcelare nr. 2145/11.11.2019. Dl Radoane Petru este proprietar in cota de 1/1 in baza prevederilor Legii 18/1991, a Legii 169/1997, a Legii 1/2000, cu modificarile si completarile ulterioare, dobandit prin reconstruire cota actuala.
2. Din punct de vedere al ipotecilor, nu exista ipoteci pe acest teren.

1.3. Utilizarea prezentă

Terenul este liber, nefiind utilizat.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNULUI IMOBIL

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care actioneaza este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea valorii de piata, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de piata de bunuri fungibile, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi

impartite in pietre mai mici, specializate, numite subpietre, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.1. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Având în vedere tipul proprietati analizate, analiza pieței imobiliare specifice a fost delimitată astfel: -piata proprietăților imobiliare a terenurilor intravilane curti-construcții cu destinație de parcare, din localitatea Poienita Voinii si localitati apropiate situate in comuna Bunila.

Delimitarea geografica a zonei analizate cuprinde comuna Bunila. In analiza acestei pietre am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2. Cererea solvabilă și probabilă

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

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

În prezent cererea pentru proprietati imobiliare similare este reprezentat de un singur potential client, respectiv Comuna Bunila.

Comuna Bunila este de fapt un cumpărător special ceea ce este: un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Comuna Bunila doreste achizitia unui teren, amplasat in proximitatea Caminului Cultural din Poienita Voinii si a Casei Memoriale „Dragan Munteanu”, care sa se preteze la amenajarea unei parcare, ce sa deserveasca cele doua obiective.

3.3. Oferta competitive

Pe piața imobiliară, **oferta** -reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru acest tip de proprietate se manifesta din partea celor ce detin astfel de proprietati similare si vor sa renunte la ele din diferite motive. Oferta poate fi segmentata astfel:

Singurul ofertant, identificat pe piata, de catre client, este reprezentat de terenul dlui RADOANE Petru, terenul fiind amplasat in proximitatea Caminului Cultural si a Casei Memoriale „Dragan Munteanu”.

Nu sunt comparabile identificate, altele decat oferta dlui RADOANE Petru – in cuantum de 8.350 lei.

3.4. Echilibrul pietei

In prezent punctul de echilibru al pietei pentru terenuri intravilane pe piata analizata nu este atins. Se poate considera ca piata pe piata, datorita amplasamentului, exista un singur ofertant si un singur posibil cumparator.

3.5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

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

În toate cazurile, evaluatorul trebuie să verifice mai întâi posibilitatea fizică și legalitatea, iar apoi utilizările sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele vor genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările care determină fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, evaluatorul ar trebui să analizeze aceste utilizări alternative ca și nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii speciale.

În cazul terenului supus evaluării, utilizările eventuale sunt:

- a) Teren intravilan destinat construcțiilor – ceea ce nu este legal, suprafața acestuia nepermițând edificarea unei construcții;
- b) Teren intravilan destinat edificării unei parcuri – este cel mai bună utilizare, ținând cont de forma terenului și de suprafața acestuia (s-ar putea obține între 8 și 10 locuri de parcare ce deservește Căminul Cultural Dragan Munteanu din Poienita Voinii).

IV. Evaluarea terenului

Pe piața, nu au fost identificate oferte de terenuri intravilane, cu atât mai puțin terenuri cu destinații de parcare, din analiza la nivelul județului Hunedoara în satele cu populație relativă redusă, cu acces greu și care depinde de starea vremii, valorile prețurilor terenurilor intravilane sunt între 1-3 euro/mp.

În speta analizată, dl. Radoane Petru solicită un preț ridicat pentru terenul evaluat, deoarece, pe de o parte acesta a necesitat și cheltuieli de dezmembrare (cu topografi și aferente taxelor OCPI), dar și un surplus de profit, pe care nu l-ar fi obținut dacă terenul nu ar fi fost amplasat foarte bine și nu ar fi reprezentat o oportunitate pentru Comuna Bunila. Diferența dintre ofertele existente pe piața și prețul solicitat de proprietar, poartă denumirea de **valoare specială**.

Deoarece nu există decât un ofertant pe piața, în speta dl. RADOANE Petru, care a efectuat o ofertă de vânzare a terenului de 70 mp, în cuantum de 8.350 lei, nu poate fi vorba despre o piața. Analiza se poate efectua în cadrul acestei oferte, astfel, din analizele de piață efectuate, în general marja de negociere este în jurul valorii de 3% - 8%, la terenurile intravilane, cu destinație rezidențială, comercială, s.a. În speta, dacă aplicăm marja de negociere minimă (fiind vorba despre o valoare specială) de 3%, la valoarea de ofertă, se obține valoarea de 8.100 lei, aceasta fiind **valoare de cumpărare cea mai probabilă** (valoarea este rotunjită).

VALOAREA SPECIALĂ OPINATĂ

1. Teren intravilan în suprafața de 70 mp – înscris în CF 60245 Poienita Voinii – 8.100 lei

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate

În urma aplicării unei abordări, a fost obținută valoarea specială:

1. Teren intravilan în suprafață de 70 mp – înscris în CF 60245 Poienita Voinii – 8.100 lei

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea piete. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile:

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiză	Abordare prin metoda comparației directe
Cantitate și calitate informații	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectată	DA

Ec. BARNA VOICU LUCIAN

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)



NR 9 / 2020

STUDIU DE OPORTUNITATE

Din data de 01.02.2020

privind stabilirea oportunitatii achizitiei unui teren in suprafata de 70 mp - inscris in CF 60245, situat in sat Poienita Voinii, com. Bunila, nr. 45, jud. Hunedoara aflat in proprietatea d-lui RADOANE PETRU

Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art.129, alin. (2), lit. c) si alin. (4) lit. f), alin.(6) si alin. (7) din OUG nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la achizitia de bunuri, care sa asigure o dezvoltare economica a zonei, prin Hotarare de Consiliu.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

“Bunila este o comună în județul Hunedoara, situată în partea de vest a județului, la 50 km distanță de municipiul Deva și la 30 km distanță de Hunedoara și face parte din Ținutul Pădurenilor. Are în componență 5 sate: Bunila (reședință), Alun (Supranumit "satul de marmură"), Cernișoara Florese, Poienița Voinii și Vadu Dobrii.

Istoric

Istoria Ținutului Pădurenilor din care face parte și comuna Bunila începe cu mult timp în urmă, suprapunându-se peste o veche vatra dacică. La începutul secolului II e.n. partea de est a Munților Poiana Ruscă se afla în aria principalelor centre dacice și romane.

Foarte aproape, în depresiunea Hațegului, se afla capitala provinciei Dacia Ulpia Traiana Sarmizegetusa. Se spune că în această zonă s-au refugiat o parte din dacii retrași în munți.

Această izolare geografică a așezării pădurenilor le-a permis, probabil, secole de-a rândul, conservarea graiului actual și păstrarea unor entități particulare ale portului, asemănătoare, spun unii cercetatori cu cel dacic. Prima atestare scrisă a așezărilor din acest ținut datează din 1297, într-un document în care satele sunt menționate ca supuse ale pîrcălabului de Hunedoara. Ulterior, în secolele XIV și XV găsim mențiuni despre toate așezările cunoscute astăzi și despre altele care probabil, au dispărut cu timpul.

Casa tradițională

Gospodăriile țărănești erau împrejmuite cu gard de nuiete acoperit cu paie și aveau în alcătuirea ei, casa propriu-zisă, șura (care cuprindea și grajdul, cocina, eventual un șopron care adăpostea carul, sania și alte unelte specifice muncii la câmp), precum și un bordei care ținea loc de beci.

Casa era așezată în fundul curții, întotdeauna cu fața la drum, iar șura era în apropierea drumului. Casele tradiționale din Pădureni erau formate din două încăperi, camera de locuit și camera, cu intrări separate dintr-un târnaț, plasat pe colț în fața cămării sau la fațada construcției. Locuințele atrag atenția prin proporțiile lor, acoperișul ajungând să fie de două sau de trei ori mai înalt decât pereții.

Oamenii locului, pădurenii

Populația Pădurenilor locuiește în sate mici, așezate pe culmi și creste de dealuri. Aici s-a dezvoltat, datorită condițiilor geografice speciale, una dintre cele mai originale culturi populare. Locuitorii Ținutului Pădurenilor își spun, simplu, „pădurenii”. Ei reprezintă o „insulă etnografică” în care s-a păstrat cultura populară arhaică, extrem de originală și de diferențiată față de aceea a regiunilor învecinate. Trăsăturile principale ale acestei culturi constau în: amplasarea așezărilor pe culme, culturi agricole pe dealuri terasate, oieritul, portul specific (în special al femeilor) și graiul.

Satele pădurenilor nu depășesc limita zonei înalte de platou a Munților Poiana Ruscă.

Îndeletnicirile pădurenilor

În trecut, majoritatea locuitorilor din Bunila se angajau la cariera de marmura de la Alun. Alte îndeletniciri specifice zonei erau: creșterea vitelor, cultivarea unor suprafețe restrânse pe terase nivelate în jurul așezărilor, cioplitul în lemn, țesătorie și broderie, toate în limitele necesităților de trai propriu.*”

Achiziția terenului de 70 mp, este tocmai pentru a pune în valoare mai mult patrimoniul cultural al zonei, respectiv Casa Memorială „Dragan Munteanu” din satul Poienita Voinii, destinația terenului fiind acela de se edifica pe el o parcare, pentru cei care doresc să viziteze acest obiectiv, atât în decursul anului, cât și cu ocazia manifestărilor dedicate fostului mare artist popular, recunoscut la nivel național.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Terenul care se dorește a fi achiziționat este în proprietatea dlui. RADOANE Petru.

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ, nu este nevoie de AVIZUL emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale pentru achiziția terenului de către Comuna Bunila.

➤ Persoana care îl administrează:

Este dl. RADOANE Petru.

➤ Situația juridică actuală: în prezent, terenul are categoria de folosință Curți-Construcții, fiind intravilan.

➤ Sarcini de care este grevat: terenul este liber de sarcini, din informațiile primite, nu se cunosc date suplimentare acestui aspect.

* <http://primariacomuneibunila.ro/index.php>

Elemente tehnice – descrierea bunului care urmeaza sa fie inchiriat

- **Teren intravilan in suprafata de 70 mp- in scris in CF 60245 Poienita Voinii nr. 45**– are categoria de folosinta curti constructii. Se afla in imediata apropiere caminului cultural Poienita Voinii si a Casei Memoriale „Dragan Munteanu”. Terenul are o forma aproximativ dreptunghiulara cu o latime de 3m, si o lungime de aprox. 22 de metri. Forma este ideala pentru o parcare.
- **Date și condiții urbanistice:**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este rezidentiala fiind case si terenuri aferente.
- **Activitățile** – terenul este ideal pentru realizarea unei parcare.
- Activitatile pentru care se doreste achizitia terenului, este exclusiva pentru edificarea unei parcare care sa deserveasca Casa Memoriala “Dragan Munteanu”
- **Dotarea cu utilități:** In zona exista alimentare cu energie electrica, aceasta fiind singura utilitate de care ar avea nevoie terenul.
- **Accesul** se realizeaza pe strada principala din satul Poienita Voinii.
- **Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea:**
Descrierea obiectivului ce urmeaza sa fie deservit de viitoarea parcare:

Casa memorială Drăgan Muntean din Poienița Voinii este de fapt un veritabil muzeu al pădurenilor. Aici putem găsi obiecte de etnografie și artă populară, atracția principală fiind reprezentată de portul pădurenilor despre care se spune că este identic cu cel purtat de daci.

Motivele de ordin economico-financiar: Odata cu amenajarea unei parcare in imediata apropiere a Casei Memoriale se va usura accesul si confortul viitorilor turisti. Totodata, parcare va fi utilizata si de catre alte persoane, fie ca sunt vizitatori sau localnici.

Motivele de ordin social: amenajarea unei parcare, nu conduce implicit si direct la o dezvoltare sociala imediata, dar accesul locuitorilor la utilitatile publice si la cai de acces de calitate, duc la cresterea calitatii vietii localnicilor.

Din punct de vedere al mediului: se urmărește evitarea degradării mediului prin respectarea legislației si normelor in vigoare cu privire la protectia si conservarea mediului inconjurator, de catre viitorul proprietar, in functie de specificul viitoarei constructii ce se va edifice, respectiv parcare.

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică achizitia – in concluzii: amplasamentul favorabil al terenului, vis-a-vis de Casa Memoriala „Dragan Munteanu” – este singurul loc identificat, amplasat in imediata apropiere a bunului cultural, ce poate sa fie utilizat pentru edificarea unei parcare. Structura satului, a drumului, amplasamentul casei nu pot face sa existe alta locatie, mai buna decat cea identidicata pentru amplasarea parcarii.

Nivelul pretului maxim de achizitie a terenului

Valoarea terenului ce urmeaza sa fie achizitionat este estimat in cadrul Raportului de evaluare, anexat la prezentul studiu de oportunitate.

Valoarea estimata in cadrul Raportului de evaluare, trebuie sa fie negociata, intre reprezentantii Comunei Bunila si vanzator, iar pretul de vanzare trebuie sa fie sub cel evaluat.

Valorile maxima a terenului este de 8.100 lei.

Valoarea terenului, a fost estimata in cadrul Raportului de Evaluare anexat – pornind de la valoarea ofertei proprietarului RADOANE Petru – pentru a vinde acest teren. Terenul, in fapt, a facut parte dintr-un lot mai mare, dar deoarece Comuna Bunila si-a exprimat dorinta ca o parcela din acesta sa o achizitioneze pentru faptul ca amplasamentul si forma o fac ideala pentru realizarea unei parcare pe aceasta parcela de teren; proprietarul a realizat lucrari de parcelare, obtinand parcela de teren de 70 de mp, in scrisa in CF 60245 – Poienita Voinii. Pretul cerut cuprinde valoarea de piata a terenului,

cheltueile de parcelare si intabulare, dar si un profit fara de care, proprietarul nu este de acord sa vanda parcela de teren, nefiind interesat de vanzarea terenului la pretul de piata.

Procedura utilizata pentru incheierea contractului vanzare cumparare

În conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, trebuie realizate urmatoarele actiuni, necesare incheierii Contractului de Vanzare -Cumparare:

- Demararea procedurilor de achizitie prin Constituirea unei comisii de negociere, analiza de catre departamentul juridic/secretar a documentelor de proprietate, intocmirea unui Studiu de oportunitate si/sau Raport de evaluare.
- Negocierea dintre Comisia constituita la nivelul UAT si proprietar – inscrierea intr-un process verbal suma de la care s-a negociat si suma la care s-a ajuns. Totodata, trebuie stipulate in procesul verbal si alte particularitati, daca este cazul.
- Trecerea pe ordinea de zi a Sedintei de Consiliu – a proiectului de Hotarare privind achizitia terenului, aprobarea proiectului privind achizitia terenului, la pretul stabilit dupa negociere, imputernicirea primarului UAT-ului pentru semnarea Contractului de Vanzare-Cumparare si stabilirea domeniului (public/privat), din care terenul va face parte, dupa achizitie.
- Predarea documentelor necesare la Biroul unui Notar Public si stabilirea datei de semnare a Contractului de Vanzare-Cumparare.

Durata estimata pentru incheierea Contractului de Vanzare-Cumparare

Durata depinde de prevederile legale in vigoare si de disponibilitatea partilor implicate pentru incheierea Contractului de Vanzare-Cumparare.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

După aprobarea de către Consiliul Local al UAT al pretului, imputernicirea Primarului si stabilirea Domeniului din care va face parte proprietarul trebuie sa depuna un extras de carte funciara la biroul unui Notar Public si, dupa obtinerea unui extras de carte funciara de autentic - valabil 10 zile lucratoare.

Contractul de Vanzare Cumparare se va incheia in fata notarului, fie cu plata integrala a sumei, fie cu plata in mai multe transe, iar dreptul de proprietate se va transmite odata cu autentificarea Contractului.

Avize obligatorii

In conformitate cu prevederile Codului Administrativ nu este nevoie, pentru achizitie de terenuri de AVIZUL emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

Concluzii si opinii

In urma analizei realizate mai sus, din care reiese faptul ca numai pe acest teren – datorita amplasamentului dar si configuratiei satului Poienita Voinii – se poate amenaja o parcare care se deservasca Casa Memoriala "Dragan Muntean", iar pretul maxim care se poate plati este de 8.100 de lei.

Anexam la prezentul studiu urmatoarele documente:

- Extras de carte funciara si Raport de evaluarea

Cu stima,

Administrator,
GLG EVAL COMPLEX S.R.L.
Evaluator ec. Barna Voicu Lucian

