

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA HORIA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

**privind aprobarea vanzarii unui teren ce apartine domeniului privat al comunei Horia, cu
numarul cadastral 53530, CF 53530, situat in comuna Horia, sat Horia, la punctul numit „
Poligon”**

Consiliul local la comunei Horia, judetul Neamt;

Avand in vedere prevederile legale cuprinse in :

- art.129 alin.(2) lit. c) si alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1) si alin.(2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 292 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- titlul VII pct. 55 alin. (6) din H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.1755 si art. 1757 alin.(1) din Noul Cod Civil;
- Legea nr. 24/2000 privind Normele de tehnica legislativa, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
-

Vazand cererea nr. 4327 / 17. 05. 2019, prin care dl. Cojocaru Ionut solicita cumpararea terenului in suprafata de 3500 mp., conform contractului de concesiune nr. 7494/ 25.10.2016.

In temeiul prevederilor art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba vanzarea terenului intravilan in suprafata de 3500 mp., conform contractului de concesiune nr. 7494/25. 10. 2016, categoria curti-constructii, cu numarul cadastral 53530, CF. Nr. 53530, sola 954, parcela 8/4/lot-2, situat in comuna Horia, sat Horia, ce apartine domeniului privat al comunei Horia, fiind in administrarea Consiliului local al comunei Horia, cu drept de preemtiune catre dl. Cojocaru Ionut, proprietar al constructiilor realizate de acesta.

Art. 2. Planul de amplasament si delimitare a imobilului si vecinatatile acestuia sunt indicate in anexa 1, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba studiul de oportunitate conform anexei 2, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 4.(1) Se aproba raportul de evaluare intocmit de catre evaluator autorizat Ruginosu Doinita, inregistrat sub nr. 2383/ 2. 03. 2020, anexa 3 la prezenta hotarare, prin care se stabileste evaluarea terenului la pretul 10. 150 euro.

(2) Pretul de vanzare a terenului stabilit de Consiliul local este de 10.500 euro (valoarea in "lei" va fi stabilita la cursul valutar al B.N.R., din ziua efectuarii platii).

Art. 5. (1) Vanzarea imobilului se va face prin act autentic, notarial.

(2) Se imputerniceste primarul comunei Horia sa semneze actul de vanzare – cumparare.

Art. 6. Se stabileste in sarcina cumparatorului suportarea cheltuielilor privind efectuarea intabularii terenului, a raportului de evaluare si a cheltuielilor pentru perfectarea contractului de vanzare- cumparare.

Art. 7. Proprietarul constructiilor este notificat in termen de 15 zile asupra hotararii Consiliului local si isi poate exprima optiunea de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii.

Art. 8. Cu ducerea la indeplinire se insarcineaza : Primarul comunei, Compartiment financiar-contabil, Compartiment Impozite si taxe, Administrator public.

Art. 9. (1) Prezenta hotarare se comunica prin grija secretarului general al comunei:

- Institutiei Prefectului judetului Neamt;
- Primarului comunei;
- Compartimentelor inscise la art.8
- D-lui Cojocaru Ionut

(2) Aducerea la cunostinta publica se face prin publicare pe site-ul primariei si prin afisaj la sediul primariei.



PRESEDITE DE SEDINTA,
CONSILIER,
SPATARU MIHAI

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
Jr. MAZARE CORINA-RALUCA

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Corina-Raluca Mazare Jr. mentioned in the text.

Nr. 15 din 31.03.2020

BIC/AS
EX.7 DS.A/2

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiză tehnică titlu/ nr. / dată
	SC IMROM SA proiectare de arhitectură și urbanism Roman, str. Ogoarelor nr. 6, jud. Neamț RO2057429 / 227/194/190 Tel: 0233/740.302 Fax: 0233/743.659			<u>Beneficiar:</u> dl. Cojocaru Ionuț <u>Adresă amplasament:</u> punct Poligon, nr. cad. 53530, com. Horia, jud. Neamț
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ		<u>Scara</u> 1:500
Șef proiect	arh. M. Haivas			<u>Titlu proiect:</u> Construire C1 - hală: garaj auto, C2 - extindere, împrejmuire și racord la utilități
Proiectat	arh. M. Haivas			<u>Data</u> febr. 2018
Desenat	arh. M. Haivas			<u>Titlu planșă:</u> PLAN DE SITUAȚIE
				Proiect nr. 03/2018 Faza: D.T.A.C. Planșa nr. A 02



Nr. Pct.	X [m]	Y
1	604208.3430	6
2	604170.1950	6
3	604133.1797	6
4	604180.7860	6
5	604048.5800	6
6	604141.8490	6
7	604086.1080	6
8	604171.3277	6
9	604086.6980	6
10	604134.3124	6
11	604096.1643	6

Alei, trotuare = 990,00 mp
Spații verzi = 2080,00 mp

Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812

Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81

Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com



ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Nr. 3/2 din 22.02.2020

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU DETERMINARE VALOARE PIAȚĂ

TEREN curti constructii intravilan- 3500 MP -zona Austrotherm
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI HORIA

Beneficiar (Client) : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMT

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului

-FEBRUARIE 2020



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN-curti constructii” situat in : intravilan Horia :

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „, TEREN “-3500 mp teren curti constructii intravilan, zona Austrotherm .

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 22.02.2020, indica valoarea de piata totala de :

Valoarea totală a parcelei (3500 mp) este de 48.746 lei (10.150 euro);

2,9 euro/mp

(valoarea nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2019, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2019, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru vanzare directă;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categoria curti constructii, avand o suprafata de **3500,00 mp**;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,8026 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	3500 mp teren curti constructii, situat in intravilanul localitatii Horia, com. Horia, cu iesire la drum acces. Terenul este ocupat cu o hala metalica pe fundatie de beton, în suprafata de 371 mp (AC 70/2.11.2018)si o anexa din zidarie cu Sc=44 mp.Pe teren sunt amenajate 12 locuri de parcare. Terenul este imprejmuit cu gard pe lungimea de 244 m.Accesul la hala si anexa, se face pe alei betonate, trotuare.
4. Scopul evaluării	Stabilire valoare piață în vederea vânzării.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (Valoarea de piață este 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.– Standardele Internaționale de Evaluare 2018); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.



Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- Clientul/beneficiarul prezentului raport de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*
- Utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării .

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Identificarea subiectului evaluării

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categorie de folosinta-curti constructii, avand o suprafata totala de **3500 mp**, situat in zona Austrotherm.

Tipul valorii estimate

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- a. o tranzacție ipotetică,
- b. o tranzacție reală,
- c. o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;
3. Valoarea echitabilă;



4. Valoarea de investiție/subiectivă; 5. Valoarea sinergiei și 6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);

2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);

3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și

4. Valoarea justă (legală/statutară) :

a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

➔ *Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă o valoare de piață, stabilită la momentul efectuării lucrării și în condițiile de piață specifice acestei etape.*

“Valoarea de piață este 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” (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2019).

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Tipuri diferite ale valorii *pot* impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

(a) cea mai bună utilizare; (b) utilizarea curentă/existentă;

(c) vânzarea ordonată și (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2019, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2019, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : FEBRUARIE 2020.

Data raportului de evaluare este 22.02.2020

Data inspecției proprietății a fost 19.02.2020

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,8026 lei.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Raportul de evaluare s-a realizat după inspecția în teren a obiectivului și pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomitând deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafața imobilului cade în sarcina celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării imobilului este a evaluatorului și a beneficiarului raportului de

evaluare. Nu exista date si informatii speciale privind starea solului si a fundatiilor. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata imobiliara din zona.

Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client :

- informații certe :
- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, planuri și relevee, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :
- gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informatii au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile specializate, nicel chirii și concesiuni (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.). Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea stabilită în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este în măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care

aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentații topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor și terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

4. 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 evaluării.

5. Se presupune că toate studiile tehnice/ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

9. *Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune ca beneficiarul raportului și l-a insușit în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.*



Handwritten signature and blue circular official stamp of the evaluator. The stamp contains the text: "EVALUATOR", "RUCNOU", "DOMIN", "Data: 10.12.2012", and "Val: 10.12.2012".

10. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

11. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

12. Nu se cunosc informații dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.

13. Evaluatorul a instiintat pe beneficiarul raportului de faptul ca este necesara evaluarea intregii clase de constructii si terenuri in momentul in care se intocmeste, la trei ani, evaluarea pentru inscrierea in situatiile financiare. Daca nu s-a intamplat acest lucru responsabilitatea este in intregime a beneficiarului evaluarii.

14. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor si/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de către beneficiar decât în scopul declarat, folosirea în alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totală sau parțială a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris al evaluatorului care a întocmit raportul.

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptele prezentate în acest raport ca fiind adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standarde, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în susținerea evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2019, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2019, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentarea datelor

Etaple parcurse pentru determinarea valorii de piață sunt :



- documentarea, pe baza datelor si informațiilor solicitate clientului;
- inspecția proprietății de evaluat;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport de evaluare;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea indicației asupra valorii finale.

Situatia juridica si surse de informatii

Documentele de proprietate, puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, sunt :

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de persoana autorizata Dramboi Constantin; Extras Carte Funciara din data de 31.10.2019.

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietati imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

De asemenea s-a purtat o discutie de informare cu un reprezentant al Agentiei imobiliare ACASA. In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata *dreptul de proprietate deplin*, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.)-**Act de dezmembrare nr. 1421/21.09.2016 și contract de concesiune nr. 7494/25.10.2016.**

Date despre localizare, localitate si vecinatati

- Cateva date generale despre comuna Horia, judetul Neamt :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifești, Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău–Roman, care este deservită de halta de călători Trifești.

Descrierea terenului

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 19 februarie 2020, în prezența reprezentanților proprietarului. La această dată evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine.

La deplasarea în teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat următoarele aspecte :

Terenul de evaluat are suprafata de **3500,00 mp**. Este situat în intravilanul localitatii Horia, zona Austrotherm. Categoria de folosinta : curti constructii intravilan. Este de forma regulata si bine delimitat fata de vecinatati, fiind imprejmuit cu gard. Terenul este plan si are acces în vecinatatea dinspre sud la un drum de acces balastat. În plan sunt trecute dimensiunile lotului.



Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este în apropierea Austroterm. Gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces este un drum balastat.

4. Analiza pieței imobiliare

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volum creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglementsază, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza pieței imobiliare specifice

Tranzacțiile imobiliare în localitate, precum și în zonele periferice sunt bazate în primul rând pe case+terenuri pentru locuit dar și pe clădiri și terenuri pentru desfășurarea de activități economice. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din localitatea Horia precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitori în domeniu. După scăderea prețurilor și a numărului de tranzacții începută la sfârșitul anului 2008, în prezent piața imobiliară stagnează la un nivel mediu ca număr ponderat anual.

→ În ceea ce privește tranzacțiile cu terenuri de tipul proprietății evaluate, acestea sunt în echilibru.

Piața terenurilor din Horia nu a înregistrat modificări pe parcursul anului 2019. În ce privește terenurile de tipul celui evaluat, prețurile se încadrează între 2-5,00 euro/mp funcție de dimensiuni, de formă și de distanță față de drumurile de acces.

Analiza cererii

Cererea de terenuri similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri pentru construirea de hale, depozite, construcții industriale.

În general cererea pe piața imobiliară, pe segmentul terenurilor de tipul celui evaluat, se încadrează



in intervalul preturilor de 1,00-4,00 euro/mp.

Cererea de imobile in zone similare pastreaza trendul national, situandu-se peste jumatatea ofertei.

Analiza ofertei

Ofertele competitive sunt ale proprietarilor de terenuri, care, dintr-un motiv sau altul, scot la vanzare terenuri intravilane pentru constructii.

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 1-4 euro/mp functie de suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, cererea fiind limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare.

Cea mai buna utilizare (CMBU)

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

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

Constructii ce pot fi construite sunt de tip comercial si industrial.

Comerciala: 1-da, 2-da,3-da

Rezidential: 1-nu, 2-nu, 3-nu

Industrial:1-da, 2-da, 3-da

Concluzia: teren Cc-de tip hala depozit-comercial-prestari servicii

Abordarea in evaluare si rationamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

a) abordarea prin piață;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de

referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piața

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- situatiile în care a fost determinat pretul si tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului si interviuri.

În abordarea prin piața, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piața, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piața, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :



Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, **capitalizarea rentei funciare**, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

- Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la randul lor în :

- *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ - Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE - Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII - Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

Abordarea prin capitalizarea rentei funciare

- Chiria-redevența-pentru folosința terenului-constantă
- de tip contractual
- durata contractului -49 ani – ipoteza generală
- Rationamentul evaluatorului va fi următorul:



- va estima :-venitul brut din exploatare pe perioada ramasa
 - cheltuieli
 - venitul net din exploatare pe perioada ramasa
 - rata de actualizare
 - determinarea valorii terminale

- va calcula factorul valorii prezente – FVPA

- $FVPA = 1(-1/(1+a))^n/a$

a – rata de actualizare

n- durata de viața economica ramasa

- Rata de actualizare se determina pe baza relatiei:

$$k=c+g$$

k – rata de actualizare

c- rata de capitalizarea

g- rata anuala de creștere

Calculul ratei de capitalizare: pornind de la informații concrete de pe piața – oferte- mica publicitate

Premisa – inchirierea/concesionarea va fi considerată în aceleași condiții ca și cum terenurile ar fi concesionate de către Primaria Horia- conform procedurii de calcul – al taxelor – conform HCL – 0,25 euro/mp

Suprafața teren (mp)	3500	
Chiriei teren (euro/mp)	0,25	
Rata capitalizare teren (%)	6,35 %	0,0635
Rata actualizare teren (%)	7,35 %	0,073
Creștere economica(%)	1 %	
Perioada concesiune ani	49	
FVPA	13,28	
Cheltuieli management	3%	0,03
Venit brut (euro/mp)	875	
Venit net (euro/mp)	849	
FVPA*VNE (euro)	11.275	
Valoare reziduala- 49 (euro)		
Creștere economica an (%)	2 %	0,02
Rata actualizare/an	8,35%	0,083
Factor actualizare	0,0197	
Valoare capitalizare an 49 (euro)	10108	
Valoare actualizare an 49 (euro)	6,15	
Valoare finala (euro)	10108	
Valoare 1 mp (euro/mp)	2,88 (rotunjit 2,9 euro)	
Valoare finala (ron)	48.746 lei	

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 3500 mp de 48.746 lei echivalentul a 10.150 euro.

Ținând seama de cele prezentate în ceea ce privește proprietatea supusă evaluării, subsemnata, recomand ca valoare de piață pt. suprafata de 3500 mp, următoarele valori:



Valoarea totală a parcelei (3500 mp) este de 48.746 lei (10.150euro);

☞ Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

☞ Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;

☞ Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

☞ Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;

☞ Valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;

☞ **Valorile estimate nu conțin TVA ;**

☞ Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.

Notă: acest raport de evaluare a fost întocmit în 3 exemplare, din care 2 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

Notă: Evaluarea este valabilă pentru prețurile curente din luna ianuarie 2020 (curs referință al BNR: 4,8026 lei/euro).

Data: februarie 2020

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind initierea procedurii de vanzare directa a terenului in suprafata de 3.500 mp, proprietate privata a comunei in administrarea Consiliului local situat in intravilanul localitatii Horia, pct.numit Poligon ca teren aferent constructie proprietatea domnului Cojocaru Ionut

Date generale:

Potrivit prevederilor art.364 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile ulterioare, bunurile proprietate privata a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste in baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Scopul elaborarii studiului de oportunitate :

Bunul imobil, teren curti constructii in suprafata de 3.500 mp este situat in intravilanul localitatii Horia, pct..Poligon, apartine domeniului privat al comunei in administrarea Consiliului local, este inregistrat in Cartea Funciara a comunei Horia ,nr.cadastral provizoriu 53350 si va fi vandut direct domnului Cojocaru Ionut ca teren aferent constructii proprietate –hala metalica cu Sc/Sd = 371 mp si anexa P cu Sc/Sd= 44,00 mp edificata in baza AC nr.70/2018, hala metalica finalizata integral si anexa finalizata partial conform certificatului de atestare a edificarii constructiei nr.9902 din 28.10.2019 emisa de Primaria comunei Horia.

Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul care se vinde :

1. Denumirea si categoria din care face parte :

Teren intravilan, categorie de folosinta curti constructii, situat in intravilanul localitatii Horia, pct.Polygon.

2. Persoana juridica care il administreaza :

Consiliul Local al comunei Horia cu sediul in comuna Horia, strada Pietrei nr.1, judetul Neamt avand calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea comunei Horia.

3. Titlul juridic in baza caruia este detinut :

Hotararea Consiliului local al comunei Horia nr. 99 din 30.12.2019 privind actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al comunei Horia in administrarea Consiliului local.

4. Situatiia juridica actuala:

Teren proprietate privata a comunei in administrarea Consiliului local. Terenul este aferent constructii proprietatea domnului Cojocaru Ionut – hala metalica finalizata, imprejmuire teren finalizata – proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.9345 din 10.10.2019 si anexa finalizata partial (finisaj cu acoperis).

5. Sarcini de care este grevat :

Terenul este grevat de sarcini ,este concesionat pentru realizare de constructii (contract de concesiune nr.7494 din 25.10.2016 incheiat intre domnul Cojocaru Ionut si Primaria comunei Horia).

Elemente tehnice :

1. Descriere :

Teren situat in intravilanul localitatii Horia, pct. Poligon categorie de folosinta curti constructii.

2. Adresa :

Comuna Horia, sat Horia, intravilan, punct „Poligon”.

3. Date si conditii urbanistice :

Prin PUG –UTR 9 – zona pentru activitati mica industrie, servicii.

4. Activitatile :

Zona industrială si servicii

5. Starea fizica actuala a bunului :

Aferent constructii –hala metalica finalizata integral si anexa finalizata partial, imprejmuire.

6. In zona exista retele :

EE, gaze naturale.

Elemente economice :

1 Sunt aplicabile prevederile art.256 alin.1 si 2 din codul Fiscal potrivit caruia : Orice persoana care are in proprietate teren situat in Romania datoreaza pentru acesta un impozit anual, exceptand cazurile in care in prezentul titlu se prevede altfel. Impozitul prevazut la alin.1 denumit in continuare impozit pe teren ,se plateste la bugetul local al unitatii administrativ-teritoriale in raza careia este situat terenul .

2. Motivele de ordin economic, financiar ,social si de mediu ,care justifica vanzarea.

Fonduri suplimentare incasate la bugetul local ce pot fi distribuite catre obiective de investitii de interes local.

Valoarea de piata si procedura de vanzare :

1. Valoarea de piata in scopul vanzarii catre un potential investitor a fost stabilita printr-un raport de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR – Ing.Ruginosu Doinita– legitimatie nr. 15812 vizata 2019.

Modalitatea de acordare a vanzarii :

1. vanzarea va fi realizata direct conform art. 363 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile ulterioare.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vanzare :

45 zile de la emiterea HCL.

INTOCMIT,
Responsabil UAT,
Ing. Clapa Cristina