HOTĂRÂREA nr. 238 din 21.11.2023

privind aprobarea vânzării prin negociere directa a imobilului din domeniul privat al Comunei Paleu, cu nr cadastral 55281 teren în suprafață de 1910 mp,înscris în CF 55281 situat în satul Uileacu de Munte, Comuna Paleu

Având în vedere raportul de specialitate cu nr. 13786 din 13.10.2023, referatul de aprobare nr. 13843 din 16.10.2023 și proiectul de hotărâre nr. 13921 din 17.10.2023

Văzând cererea nr. 1315/02.02.2023, prin care domnul KLEPP EDWARD ZSOLT, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1910 mp, teren intravilan identificat cu nr. cad 57281 PALEU, proprietatea privată a Comunei PALEU, situat administrativ în sat Uileacu de Munte, Comuna PALEU

Ținând cont de art. 364 din OUG nr. 57/2019, numitul KLEPP EDWARD ZSOLT beneficiază de dreptul de preemțiune la terenul aferent construcțiilor.

În urma Raportul de evaluare nr. 14451/26.10.2023, înregistrată la Primăria Comunei Paleu, evaluat de către evaluatorul Hodisan Mihai Felician, membru titular ANEVAR, leg nr 13149/2008, conform căreia valoarea de piață a terenului în suprafață de 1910 mp, teren intravilan identificat cu nr. cad 55281 PALEU, proprietatea privată a Comunei PALEU, situat ad

Luând în considerare Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public si prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională in administrația publica locală, republicată cu modificările si completările ulterioare

Văzând avizele comisiilor de specialitate

În temeiul art. 108 lit e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a) și art. 364 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 13 voturi„pentru”, 0 voturi „împotrivă” si 0 voturi „abținere”
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1. Se aprobă vânzarea prin negociere directă a imobilului - teren în suprafață de 1910 mp situat în satul Uileacu de Munte, comuna Paleu, indentificat cu nr. cadastral 55281, înscris în CF nr. 55281

Art.2. Se aprobă ca prețul de pornire a negocierii să fie prețul de 16.235 euro-echivalentul a 80.726,91 lei, calculat conform Raportului de evaluare nr. 14451/26.10.2023 care constitue Anexa 1 a prezentei

Art.3.Se constituie comisia care negociază prețul de cumpărare, numită prin Dispoziția primarului. Consilierii locali desemnați pentru a face parte din această comisie sunt: dna Szabo Margareta, dna Erbașu Mihaela, iar din partea primăriei Paleu va fi desemnat un reprezentant

Art.4 Se aprobă ca toate cheltuielile ocazionate de incheierea actului notarial de vanzare-cumparare vor fi suportate de cumparator.

Art.5. Se aprobă mandatarea Primarului comunei PALEU, domnul Somogyi Ludovic, să semneze actele autentice ce decurg din prezenta hotărâre

Art.6 - Prezenta hotărâre se va comunica cu:
- Instituția Prefectului-Județul Bihor;
- Primarul Comunei Paleu
- Klepp Edward
- site-ul instituției
- La dosar

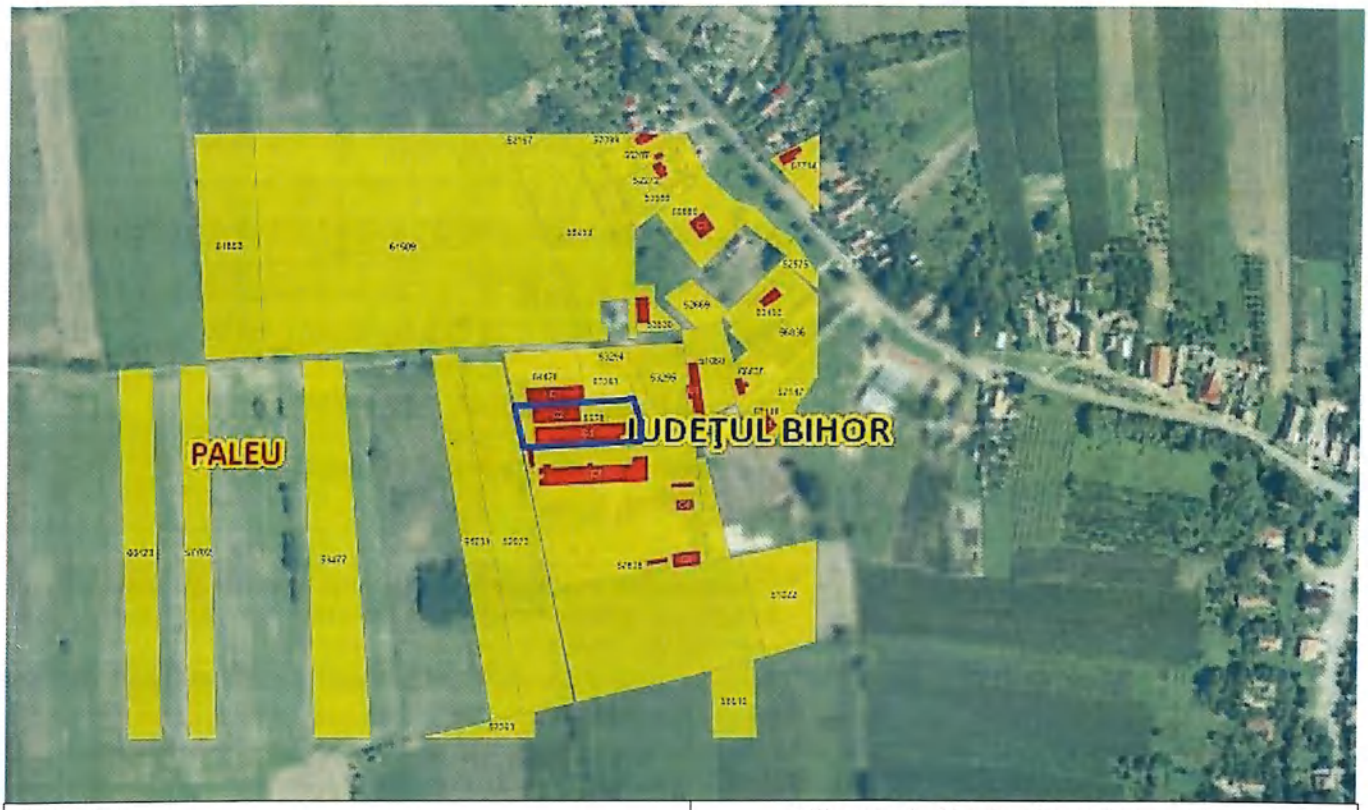
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BODI VASILE

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI PALEU,
IAKOB VILMA

CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE

CF 55281,Uileacu de Munte, Com. PALEU, BIHOR



ADRESA	**Uileacu de Munte, Com Paleu, Bihor**
DESTINATARUL LUCRĂRII	**Primaria Paleu**
SOLICITANTUL LUCRĂRII	**Primaria Paleu**
PROPRIETARI	**Comuna Paleu – CAD 55281**
EVALUATOR	**EX. Hodisan Mihai Felician** Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	**23.10.2023**

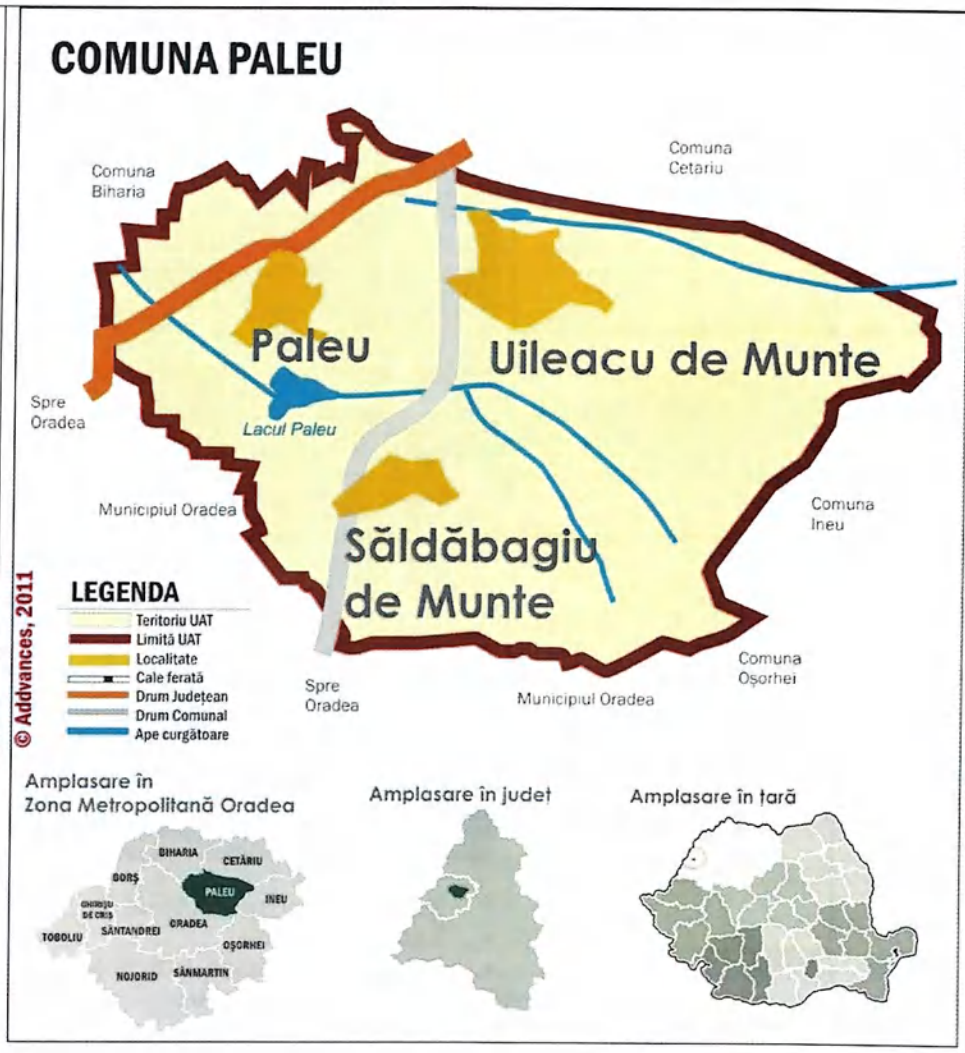
Datele, informaţiile, opiniile şi conţinutul prezentului raport de evaluare, fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate parţial sau în totalitate şi nu vor putea fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului si al clientului / proprietarului.

CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 14451 Din 26-10-2023

II. BAZA DE EVALUARE

2.1	**Valoare de Piata**	
	SCOPUL RAPORTULUI	ESTIMAREA VALORII DE PIATA A IMOBILELEOR SUBIECT IN VEDEREA CONCESIONARII
	DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII	**23.10.2023**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9724 LEI
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	Inspecţia a fost efectuată de către evaluatorul Hodisan Mihai Felician la data de 20.10.2023, in prezenta proprietarului.
2.2	**DATE PRIVIND DREP-TUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAŢA ŞI COTE INDIVIZE**	**Proprietar:** **Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale** | **Referinţe** **18087 / 01/01/1994** Act nr. 0; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE art. 28 L. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 / B.7 2) **COMUNA PALEU** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1230 Uileacul de Munte)* **118002 / 13/09/2022** Act Notarial nr. CVC AUT NR.2313, din 12/09/2022 emis de VĂLEAN MIHAELA CODRUŢA; B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLU DE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1.1 1) **KLEPP EDWARD ZSOLT,** necăsătorit,ca bun propriu **119976 / 22/09/2023** Act Administrativ nr. 12002, din 06/09/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI PALEU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FISA DE MASURATORI, din 06/09/2023 emis de DRIMBA NORBERT; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 112432, din 18/09/2023 emis de BCPI ORADEA; Act Administrativ nr. 001468, din 08/09/2023 emis de COMUNA PALEU; Act Administrativ nr. DOVADA PLATA 102 LEI, din 18/09/2023 emis de Drimba Norbert; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 06/09/2023 emis de DRIIMBA NORBERT; Act Administrativ nr. 55281, din 06/09/2023 emis de BCPI ORADEA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXE, din 06/09/2023 emis de DRIMBA NORBERT;
	MENŢIUNI 1: Situaţia privind Cartea Funciară	Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara.
2.3	**DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA**	• Dreptul de proprietate asupra terenului apartine **Comunei Paleu** ▪ Adresa: **Uileacu de Munte, Comuna Paleu** Bihor
2.4	**SITUAŢIA ACTUALĂ A TERENULUI**	Terenul este in intravilanul localitatii Uileacu de Munte, cu suprafata de 1910 mp, fiind ocupat de constructii edilitare.
2.5	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	Deşi comuna Paleu este o comună recent înfiinţată, localităţile componente au o istorie bogată, ca mărturie ale preocupărilor cultural-artistice ale locuitorilor, avem mărturiile scrise ale fiecărei localităţi în parte. Aceste scrieri care au rămas mărturie pentru prezent şi viitor fiind transmise atât pe cale scrisă cât şi pe cale orală. Din cele mai vechi timpuri ocupaţia locuitorilor acestei zone este strânsă de aşezarea geografică şi resursele bogate ale naturii.

	ZONA DE AMPLASARE	

2.7	**CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA**	▪ Proprietatile sunt amplasate în zona periferica a localitatii ▪ Proprietatile sunt diferite ca si suprafata, utilizare, pozitionare si valoare unitara, dar sunt foarte similar ca si valoare totala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1	**DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI**	• Piaţa proprietăţilor imobiliare compuse din teren liber construibil, situate in judetul Bihor, in zone apropiate de artere principale de circulatie
	NATURA ZONEI	• Zonă preponderent rezidentiala/administrative/comerciala • Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare • Din punct de vedere economic: zona cu şomaj mediu
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	• Medie
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	• Medie
	ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	• Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităţilor de finanţare şi a reticenţei investitorilor.
	PREŢURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	• Minim • Maxim EUR/MP
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	• Minim: EUR/MP • Maxim: EUR/MP
	CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	• Cererea mai mică decât oferta, situaţie la care s-a ajuns în principal datorită samsarilor imobiliari care au achizitionat terenuri arabile si le au parcelat ca si locuri de casa fara a avea utilitatile necesare destinatiei vizate si nici demersurile legale finalizate.

IV. ISTORIC – VANZARI / OFERTE / COTATII

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-paleu-IDcC6bj.html#5a9a92f1b5;promoted



olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-paleu-IDcC6bj.html#5a9a92f1b5;promoted

olx Mesaje

Teren intravilan de vânzare Paleu

21 900 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 610 m²

(P) eToro: **Branduri preferate cu 0% comision**

Descriere

Teren intravilan situat in Paleu la 10m.de pădure, 200m.de lac într-o zonă pitorească deosebită cu o priveliște superbă pe str. Liniștii fără prea mulți vecini[3],intim și totodată liniștit, 5 km. de oraș, aer curat, răcoros și oxigenat. Proprietatea are toate utilitățile [curent, apă și canalizare), certificat de urbanism.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-paleu-IDcC6bj.html#5a9a92f1b5;promoted

Postat 19 octombrie 2023

Teren intravilan 1500 Mp, Uileacu de Munte

17 000 € Preţul e negociabil

RATA DE LA 415 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 1 500 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan in suprafata de 1500 Mp cu o panorama superba in localitatea Uileacu de Munte la 7 km de Oradea.
Frontul stradal al terenului are 17,4 ML , pe teren se afla vita de vie si un cires.
Pretul de vanzare este de 17000 Euro.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1500-mp-uileacu-de-munte-IDgawUD.html

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare

Relaţiile dintre compartimentul economic şi evaluare sunt evidente clar pe pieţele imobiliare.
Cunoaşterea şi compartimentul pieţei sunt esenţiale pentru conceptul "cea mai bună utilizare".
Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.
Prin urmare "cea mai bună utilizare" este un concept fundamentat pe piaţa imobiliară.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ESTE DEFINITĂ ASTFEL:
"Utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare".

5.1.1. Scopul analizei celei mai bune utilizări

Evaluatorul trebuie să facă deosebirea între analiză considerând terenul liber şi analiză considerând terenul construit şi raportul de evaluare trebuie să identifice, explice şi justifice scopul şi concluziile aferente fiecărei utilizări.
Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să ţină cont de utilizarea actuală şi toate utilizările potenţiale.
Valoarea terenului este determinată de utilizarea potenţială şi nu de utilizarea actuală.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăţi imobiliare prin construcţiile ce-i aparţin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăţi în funcţie de rata de fructificare pe termen lung şi riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit, în cazul de fata avand în vedere că sunt constructii de tip industrial,aceasta este cea mai buna utilizare.

5.1 DEPRECIERI

Deprecierea

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzata de deteriorari fizice, de modificari tehnologice, ale schemelor de evolutie ale cererii si de modificari ale mediului inconjurator, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o sufera o constructie este rezultatul a trei cause majore, care pot actiona separat sau impreuna:

1. *Deprecierea fizica* - o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta uzura generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acestuia.
2. *Deprecierea functionala* - o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparative cu substitultul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta o deficienta a constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminueaza functiunea, utilitatea si valoarea constructiei.
3. *Deprecierea externa (economica)* - o pierdere de utilitate cauzata de un factor din extereiorul activului, in special factori legati de modificarile in cererea si oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare.. Reprezinta afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unor influente negative exteriore proprietatii. (Deprecierea externa poate fi rezultatul conditiilor de piata nefavorabile). Din pricina caracterului imobil, proprietatea sufera influente externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla).

Suma tuturor acestor componente reprezinta **deprecierea totala** a constructiei. Piata recunoaste aparitia deprecierii, iar evaluatorul nu face decat sa interpreteze perceptia pietei asupra efectului deprecierii.

Prin estimarea deprecierii aferente unei constructii si prin scaderea acesteia din costul nou (de reconstruire sau de inlocuire), evaluatorul poate determina costul net al constuctiei:

Costul nou (de reconstruire sau inlocuire) al constructiei
- Deprecierea totala
=> Costul net al constructiei

Acest cost net aproximeaza contributia constructiei la valoarea de piata a proprietatii imobiliare:

Costul net al constructiei
+ Valoarea terenului
=> Valoarea de piata a proprietatii imobiliare

VI. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL – PREZENTUL RAPORT NU ESTE LIMITAT LA IVS

- *Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate.*

Evaluare a terenului prin comparatii

6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăţi imobiliare, considerând proprietatea ca o investiţie generatoare de venituri. Potenţialii cumpărători nu sunt ocupanţii proprietăţii, ci sunt investitori interesaţi de veniturile realizate din exploatarea proprietăţii si nu de avantajele deţinerii acesteia .

Valoarea din venituri exprimă valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare în întregul ei (teren + construcţii), presupunând ca aceasta este în perfectă stare şi realizează venituri din chirii. Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esenţial care influenţează valoarea proprietăţii.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare . Valoarea unei proprietăti este direct proportională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Procedura de evaluare

Metodele sau tehnicile de evaluare ale unei proprietati imobiliare in cadrul abordarii prin venit sunt:

1. Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singura perioada (de obicei anual) se imparte la o rata cu toate riscurile incluse sau o rata de capitalizare totala sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii.
   Capitalizare venitului necesita estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplica o rata totala de capitalizare pentru a estima valoarea proprietatii subiect. Aceasta metoda se bazeaza pe vanzarile proprietatilor imobiliare similare in ceea ce priveste caracteristicile venitului si asteptarile viitoare pentru proprietatea imobiliara subiect.
2. Fluxul de numerar actualizat, care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar, impreuna cu valoarea terminala (din revanzare), ce sunt apoi convertite in valoare a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata de actualizare.
   Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune (deseori cuprinsa intre 5 si 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor si cheltuielilor din aceasta perioada, precum si eventuala valoare terminala(valoarea din revanzarea proprietatii).

Prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, metoda capitalizarii venitului si metoda fluxului de numerar actualizate trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

In vederea abordarii prin venit, se parcurg urmatoarele etape:

1. *analizarea datelor despre veniturile si cheltuielile proprietatii imobiliare subiect si cele ale comparabilelor.*
2. *estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzatoare proprietatii imobiliare subiect.*
3. *estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzatoare proprietatii subiect si formei de venit/ flux de numerar utilzat.*
4. *aplicarea metodei capitalizarii venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obtine o estimare a valorii proprietatii imobiliare prin abordarea prin venit.*

Tehnici cantitative	• *Analiza pe perechi de date* • *Analiza pe grupe de date* • *Analiza datelor secundare* • *Analiza statistica* • *Analiza costurilor* • *Capitalizarea diferentelor de venit*
Tehnici calitative	• *Analiza comparatiilor relative* • *Analiza tendintelor* • *Analiza clasamentului* • *interviuri*

Elemente de comparatie

Elementele de comparatie sunt reprezentate de **caracteriswiticile specifice ale tranzactionarii si ale proprietatii, care determina diferentele dintre preturile proprietatilor imobiliare comparabile.**

Pentru a realiza o analiza comparativa intre o proprietate imobiliara comparabila tranzactionata si proprietatea imobiliara subiect, evaluatorul trebuie sa ia in considerare posibilele ajustari ce ar trebui aplicate. Bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Evaluatorul ia in considerare si compara toate diferentele rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea. Analiza pietei imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietatilor imobiliare este deosebit de sensibila.

Pe baza acestor diferente se aplica ajustari preturilor fiecarei proprietati comparabile pentru a face aceste proprietati echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al pretului unitar sau total, dar metoda trebuie aplicata uniform pe toata durata analizei. Totodata, evaluatorul trebuie sa aiba grija ca ahustarea datorata unei diferente sa fie aplicata o singura data. Ajustarile pot reduce / restrange diferentele dintre fiecare proprietate comparabile si proprietatea subiect.

TEHNICI CANTITATIVE

Tehnicile analitice cantitative sunt folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesare ajustari si pentru a cuatifica marimea acestor ajustari.

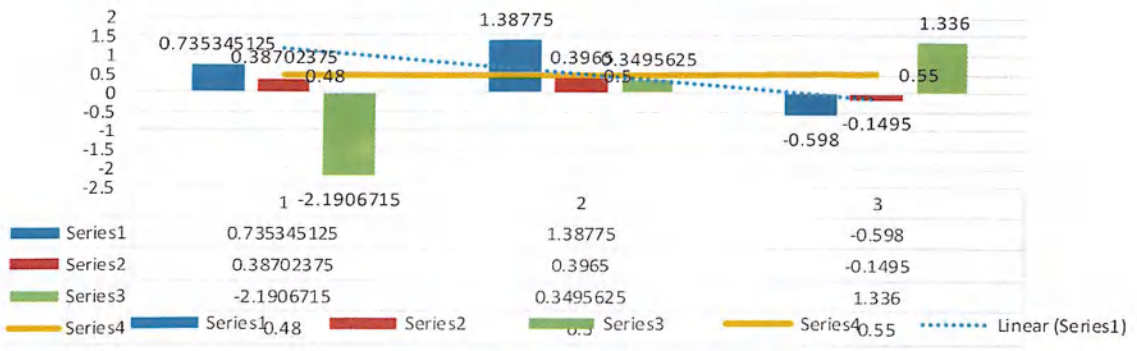
Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor sau prin analiza grafica sau statistica.

Analiza pe perechi de date

Aceasta analiza consta intr-un proces in care doua sau mai multe tranzactii de piata sunt comparate pentru a se obtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici. Ideal, vanzarile / ofertele comparate ar trebui sa fie identificate sub toate aspectele, cu exceptia caracteristicii analizate. Totusi, in realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie sa incerce sa analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici. Un exemplu detaliat de analiza de perechi de date este prezentat in acest capitol

EXPLICATIILE TABELULUI DE COMPARATII			
Comparabilele utilizate sunt verificate, acestea sunt raportate la activul subiect si corectate dupa cum urmeaza:			
Comparabilele pentru raportarea la imobilul subiect pot fi tranzactii realizate sau la stadiu de oferta, acestea sunt:	COMP A OFERTA	COMP B OFERTA	COMP C OFERTA
Evaluatorul estimeaza o marja de negociere fata de oferta propriuzisa de:	-15%	-15%	-15%
executare fata de oferta propriuzisa de:			
Pentru proprietatile studiate drepturile de proprietate sunt transmise:	COMP A Integral	COMP B Integral	COMP C Integral
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru transferul proprietati :	0%	0%	0%
Comparabilele studiate NU sunt afectate de limitari ale contidtiilor de finantare, astfel ca acestea sunt tranzactionate :	COMP A la piata	COMP B la piata	COMP C la piata
Evaluatorul estimeaza ajustarile pentru conditiile de finantare:	0%	0%	0%
Conditiile de vanzare ale proprietatilor studiate SUNT similare cu ale activului subiect, astfel corectiile aplicate comparabilelor sunt:	COMP A Normale 0%	COMP B Normale 0%	COMP C Normale 0%
Activul subiect NU NECESITA cheltuieli imediate pentru a putea fi utizat conform destinatiei, iar comparabilele :	COMP A NU	COMP B NU	COMP C NU
ajustarile pentru cheltuielile necesare comparabilelor sunt:	0%	0%	0%
Conditiile de piata la care este evaluat activul sunt aferente lunii: OCTOMBRIE 2023	COMP A la zi	COMP B la zi	COMP C la zi
ajustarile pentru conditiile de piata aplicate comparabilelor sunt:	0%	0%	0%
Localizarea comparabilelor raportate la amplasamentul activului subiect, comparabilele sunt inferioare la acestea fiind:	COMP A Uileacu de munte	COMP B Uileacu de munte	COMP C Paleu
ajustarile pentru diferentele dintre amplasamente sunt:	0%	0%	-10%
Caracteristicile fizice ale activului sunt esentiale in tranzactiile imobiliare, in cazul de fata acestea sunt:	COMP A 1500	COMP B 2341	COMP C 29775
Se estimeaza ajustarile pentru SUPRAFATA	0%	0%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru FRONT STRADAL	0%	0%	0%
Se estimeaza ajustarile pentru UTILITATI, comparabilele sunt asemanatoare avand pe teren utilitatile imob subiect, ca fiind:	5%	5%	5%
Se estimeaza ajustarile pentru TOPOGRAFIE, comparabilele fiind asemanatoare subiectului, ca fiind:	0%	0%	0%
Caile de acces ale comparabilelor, raportate la calea de acces a activului subiect se prezinta astfel:	Asfalt 0%	Asfalt 0%	Asfalt 0%
Imobilul subiect este amplasat : Periferic	Periferic	Periferic	Periferic
ajustarile pentru comparabile raportat la activul subiect se prezinta astfel :	0%	0%	0%
Utilizarea actuala si/sau potentiala a imobilelor comparate :	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL
Raportandu-le la activul subiect apreciem :	-15%	-15%	-15%

Tabelul de sinteza a corectiilor aplicate



acestei inspectii exterioare. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ,este posibil ca ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorari nu au putut fii identificate. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea.; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

7.3. Condiţii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nici o măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea proprietăţii relevee si memorii de defalcare (pus la dispozitie de catre solicitant/destinatar); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate informatiile puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de destinatar/solicitant, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare,despagubire sau alte situatii asemanatoare

7.3. INFORMAŢII UTILIZATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către reprezentantul beneficiarului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare relevante şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

7.9. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

7.10. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România) şi standardele Internaţional de Standarde în Evaluare SIE.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenţa reprezentantului beneficiarului .
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu Ghidul de evaluare GEV1 - Verificarea evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la TIRIAC ALIANZ ASIGURĂRI S.A.

VIII. CONCLUZII

Valoarea estimata propusă, opinia şi concluziile evaluatorului

ANEXA NR. 2 – LOCALIZARE IN UAT





PALEU
02.02.2023

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 1315 din 02 02 2023

CĂTRE PRIMĂRIA COMUNEI PALEU ȘI CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PALEU

SUBSEMNATUL EDUARD ZSOLT KLEPP,

PRIN PREZENTA VĂ ADUC LA CUNOȘTINȚĂ INTENȚIA MEA DE A CUMPĂRA, PRIN VÂNZARE DIRECTĂ, TERENUL IDENTIFICAT CU NR. TOPO; 565/4 ; 564/11 ÎNSCRIS ÎN CF 55281 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1910 m² AFLAT ÎN PROPRIETATEA COMUNEI PALEU, SITUAT ÎN SATUL VĂLEAGU DE MUNTE, PE SUPRAFAȚA CĂRUIA SE AFLĂ EDIFICATE CONSTRUCȚII, PROPRIETATE PERSONALĂ AL SUBSEMNATULUI CONFORM ACTELOR ANEXATE.

EDUARD ZSOLT KLEPP

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.238/21.11.2023			
Nr.crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii 1)s-a făcut cu majoritate □ simplă □ absolută □ calificată	21.11.2023	
2	Comunicarea către primar 2)	21.11.2023	
3	Comunicarea către prefectul judeţului 3)	07.12.2023	
4	Aducerea la cunoştinţa publică 4)+5)	07.12.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4)+5)		
6	Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz		

Extrase din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

1)Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuţiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcţie."

2)Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

3)Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării

4)Art. 197 alin. (4): "Hotărârile se aduc la cunoştinţa publică şi se comunică, în condiţiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

5)Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

6)Art. 198 alin. (1): "Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoştinţă publică."

7)Art. 199 alin. (2): "Hotărârile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."