HOTĂRÂREA nr. 64 din 26.03.2024

privind aprobarea documentației pentru vânzarea directă a terenului identificat cu nr.cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343, situat în comuna Paleu,sat Săldăbagiu de Munte, având o suprafață de 570mp, proprietate privată a comunei Paleu

Văzând raportul de specialitate nr. 3205 din 07.03.2024, referatul de aprobare nr. 3206 din 07.03.2024 și proiectul de hotărâre cu nr. 3207 din 07.03.2024.

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr. 270 din 21.12.2023 privind aprobarea începerii procedurii de vânzare directă a terenului identificat cu nr. cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343, situat în comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, având o suprafață de 570mp, proprietate privată a comunei Paleu (anexa nr. 1 la prezenta)

Având în vedere valoarea de inventar al imobilului din Inventarierea Domeniului public și privat a Comunei Paleu cu seria BH 2022 nr. 798235

În baza prevederilor art. 363 și art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe

Văzând Raportul de evaluare nr. 30/21.02.2024, înregistrat la Primăria Paleu cu nr. 2479 /22.02.2024, de către evaluatorul SC EVEXPERT SRL, membru titular ANEVAR, conform căruia valoarea de piață a terenului în suprafață de 570 mp, teren intravilan identificat cu nr. cad 53343, proprietatea privată a Comunei PALEU, situat administrativ în sat Saldabagiu de Munte, Comuna PALEU, este de 59.725 lei. (anexa nr. 2 la prezenta)

Luând în considerare Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public.

Văzând avizele comisiilor de specialitate.

Respectând prevederile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 , art. 198 alin. (1) si (2) din OUG. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 11 voturi „pentru” 0 voturi „împotrivă ”si 2 voturi „abținere” (dl.Toth Zoltan și dl.Bogdan Petre)
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1.-Se aprobă vânzarea prin negociere directă a terenului identificat cu nr.cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343, situat în comuna Paleu,sat Săldăbagiu de Munte, având o suprafață de 570mp, proprietate privată a comunei Paleu

Art.2.-Se aprobă raportul de evaluare nr. 30/21.02.2024 înregistrat la Primăria Paleu cu nr. 2479/22.02.2024, întocmit de SC EVEXPERT SRL, membru titluar ANEVAR

Art.3- Se aprobă ca prețul minim de vânzare să fie valoarea cea mai mare dintre prețul de piată determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Art.4-Se aprobă ca toate cheltuielile ocazionate de încheierea actului notarial de vânzare-cumpărare să fie suportate de către cumpărător.

Art.5-Se aprobă desemnarea dl. consilier local Toth Zoltan și dl.consilier local Bogdan Petre-Radu pentru a face parte din comisia de negociere a prețului de vânzare directă a terenului identificat cu nr.cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343, situat în comuna Paleu,sat Săldăbagiu de Munte, având o suprafață de 570mp, proprietate privată a comunei Paleu

Art.6-Mandatarea primarului comunei Paleu, dl. Somogyi Ludovic pentru a semna actele autentice ce decurg din prezenta vânzare.

Art.7- Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituția Prefectului-Județul Bihor
-primarul comunei Paleu
-compartiment agricol
-site-ul primăriei Paleu
-La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN PETRE-RADU

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL al comunei Paleu,
IAKOB VILMA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.64/26.03.2024			
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	26.03.2024	
2	Comunicarea către primar 2)	26.03.2024	
3	Comunicarea către prefectul judeţului 3)	10.04.2024	
4	Aducerea la cunoştinţa publică 4)+5)	10.04.2024	
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."

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 2479 Din 22.02 2024

SC EvExpert SRL
societate de evaluări -firmă corporativă ANEVAR
sediul: Oradea, jud. Bihor, str. Gh.Costaforu, bl.C9, ap.16
CIF: RO 16805163 tel: 0740 822 164 fax: 0359 404 356
E-mail: office@evexpert.ro Website: www.evexpert.ro

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

Nr. Înregistrare evaluator / data raportului de evaluare: 30 din 21.02.2024



Bun imobil:

Comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte
Județul Bihor, Str. Ghioceilor, nr. 10
Cod poștal: 417167

CLIENT:

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU

UTILIZATOR:

Comuna Paleu
codul de înregistrare fiscală 15304644

VALOAREA RECOMANDATĂ:	**LEI 59.725**
(1 EUR = 4,9771 LEI)	**EURO 12.000**

SC EvExpert SRL
Membru corporativ ANEVAR

C.U.I. R16805163 S.C. EVEXPERT S.R.L.

Expert Evaluator:
*Ing.ec. **POPA Eva Maria***
Membru titular ANEVAR

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POPA EVA MARIA
Legitimație Nr. 15371

Cuprins

Capitol 1. TERMENI DE REFERINȚĂ 3
1.1 Identificarea și competența evaluatorului 3
1.2 Beneficiarul și destinatarul raportului 3
1.3 Proprietatea evaluată 3
1.4 Scopul și utilizarea evaluării 3
1.5 Data evaluării 3
1.6 Moneda raportului 3
1.7 Tipul valorii estimate 3
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 4
1.9 Ipoteze semnificative, ipoteze speciale semnificative și condiții limitative 4
Capitol 2. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE 5
2.1 Identificarea și descrierea proprietății imobiliare de evaluat. Caracteristici tehnice. 5
Capitol 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 6
3.1 Piața terenurilor intravilane 6
3.2 Descrierea amplasamentului (zona și localizarea) 6
3.3 Surse de informații - date 7
3.4 Procedura de evaluare 7
3.4.1 Baza de evaluare 7
3.4.2 Cea mai bună utilizare 8
3.4.3 Abordarea prin piață 8
3.4 Calculul valorilor. Centralizator. Opinia evaluatorului 10
Capitol 4. ANEXE 11
4.1 Declararea conformității evaluării 11
4.2 Date de piață – Comparabile utilizate 12
4.3 Fotografii 14
4.4 Acte 15

Capitol 1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR	**Ing.ec. POPA Eva Maria**
Legitimație/parafa ANEVAR	**Nr. 15371/2024**
Specializare evaluator	**EPI, EBM**
Firmă membru corporativ ANEVAR	**SC EVEXPERT SRL nr. 0033 Asigurare profesională 500.000 EURO** **Firmă cu acoperire națională**
Adresa SC EVEXPERT SRL	▪ Municipiul: Oradea, Județul Bihor, cod poștal: 410474 ▪ Strada Gh. Costaforu nr. 8 bl.C9 ap.16 ▪ **Telefon: 0740-822164 Fax: 0359-404356** ▪ **E-mail: office@evexpert.ro Website: www.evexpert.ro**

1.2 Beneficiarul și destinatarul raportului

Destinatarul / solicitantul raportului	**Comuna Paleu** codul de înregistrare fiscală 15304644
Domiciliul/sediul solicitantului	▪ **Comuna Paleu, Jud. Bihor**, strada Principală, nr.18 ▪ Mobil: 0758/963226

Având în vedere Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

1.3 Proprietatea evaluată

Teren intravilan

Locația bunului imobil	▪ **Comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, Județul Bihor** ▪ **Str. Ghioceilor, nr. 10** ▪ **Cod poștal: 417167**
Proprietari	▪ **Persoană juridică: UAT Paleu -teren intravilan** ▪ **Persoană fizică: ALLAGA ANDREA -construcție**

1.4 Scopul și utilizarea evaluării

Estimarea valorii de piață a terenului intravilan în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare, referitor la valoarea de piață, pentru o posibilă vânzare.

1.5 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei (zz.ll.aaaa) de **21.02.2024** (data evaluării), data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției **08.02.2024**

Inspecția a fost realizată de evaluator în prezența reprezentantului clientului.

1.6 Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în **LEI** și în euro **(EUR)** la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:
1EUR = **4.9771** LEI

1.7 Tipul valorii estimate

A. Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR.

Definiția valorii

*„**Valoarea de piață** este suma estimata 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 si in care părțile au acționat fiecare in cunoștință de cauza, prudent si fără constrângere."*

Valoarea de circulație orientativă din Ghidul Notarilor Publici

B. **Valoare orientativă** conform OUG 29/2011, cotația dată de Camera Notarilor Publici

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

La baza raportului de evaluare au stat in principal următoarele documente și elemente:

a) Carte funciară nr. 53343 Paleu, nr. cad 53343
b) Hotărârea nr.270 din 21.12.2023 -vânzarea directă a terenului

- actele se găsesc în capitolul ANEXE

1.9 Ipoteze semnificative, ipoteze speciale semnificative și condiții limitative

Analizele efectuate, opiniile și concluziile profesionale ale evaluatorului sunt limitate numai de ipotezele menționate.

Ipoteze semnificative

- ✓ Valoarea opinata 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 nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ✓ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- ✓ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al bunurilor imobile.
- ✓ Se presupune că toate documentele puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- ✓ Se presupune că bunurile imobile se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ✓ Nu am realizat o analiza structurală a bunurilor imobile, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea bunurilor imobile;
- ✓ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a bunurilor imobile nu s-a intenționat a se scoate în evidența defecte sau deteriorări ale acestora altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezenta unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidența ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ sa angajeze experți tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.
- ✓ Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționarii au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- ✓ Situația actuală a bunurilor imobile și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Ipoteze speciale semnificative

- ✓ Evaluatorul a identificat bunurile imobile împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; bunurile imobile indicate de proprietar se consideră a fi corect corelate cu documentele puse la dispoziția noastră. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a garanta că bunurile imobile așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și ca acestea se află în starea

fizică şi de funcţionare descrisă de proprietar. Acest raport are menirea de a estima o valoare a bunurilor imobile identificate şi descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Condiţii limitative

- ✓ 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, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul 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 estimată în acest raport nu poate fi utilizată pentru asigurare.

Capitol 2. IDENTIFICAREA ŞI DESCRIEREA PROPRIETĂŢII EVALUATE

2.1 Identificarea şi descrierea proprietăţii imobiliare de evaluat. Caracteristici tehnice.

Fişa tehnică
teren intravilan nr. cad 53343

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETARI	▪ Persoană juridică: UAT PALEU -teren intravilan ▪ Persoană fizică: ALLAGA ANDREA -construcţie
2. SUPRAFAŢĂ	▪ S_T = **570 mp**
3. AMPLASAMENT	▪ Intravilanul satului Săldăbagiu de Munte, Str. Ghioceilor, nr. 10
4. ZONA	▪ Rurală - periferică
5. POZIŢIONARE FAŢĂ DE UTILITĂŢI TEHNICO-EDILITARE	▪ cu utilităţi - curent
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	▪ Drumurile de acces - pietruite
7. DIMENSIUNI ÎN PLAN	▪ Deschidere la stradă: 23,65 ml ▪ Terenul se află în pantă abruptă spre drum
8. FORMA IN PLAN	▪ Regulată
9. RESTRICŢII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	▪ Nu este cazul
10. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	▪ În schimbare – favorabil
11. REGIMUL DE ÎNĂLŢIME CONSTRUIBIL	▪ Pe teren se află o constructie cu regim de înălţime P, casă de locuit cu o suprafaţă de 109 mp construită în anul 2013
12. STARE TEREN	▪ Bună

Capitol 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1 Piața terenurilor intravilane

După analizarea pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma ca este o piață a cumpărătorului (oferta este mai mare, decât cererea).

Din informațiile deținute de evaluator, putem afirma ca au fost/ nu au fost identificate tranzacții pentru acest tip de proprietate în ultimele 6 luni.

Generalități	Situat în zonă rurală a satului Săldăbagiu de Munte, într-o zonă rurală - periferică
Preturi în zonă pentru proprietăți similare	Minimum: cca. 17 euro/mp Maximum: cca. 25 euro/mp
Riscul de vandabilitate	În opinia noastră, proprietatea îndeplinește condițiile pieței și poate fi vândută într-o perioadă relativ medie de timp (maximum 6-9 luni) în condiții normale de marketing.

3.2 Descrierea amplasamentului (zona şi localizarea)

Analiza locației: Cartier	**Săldăbagiu de Munte** (în maghiară *Hegyközszáldobágy*) este un sat în comuna Paleu din județul Bihor, Crișana, România.
Strada	Imobilul are acces direct din strada Ghioceilor, stradă pietruită cu două sensuri.
Transportul public	Proprietatea are acces la căile de transport în comun - linie de autobuz. Stația se află la maximum zece minute de mers pe jos depărtare de proprietate.
Puncte de interes	Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu: Case de locuit, terenuri libere.
Zona	Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca relativ liniștită. Poluarea este relativ moderată.



3.3 Surse de informații - date

Pentru proprietățile tip comercial, recomandăm aplicarea următoarelor abordări:

Abordarea prin piață (conform standardelor ANEVAR);
Valoarea orientativă. (cotația dată de Camera Notarilor Publici)

Surse de informații:

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Documentele și planurile tehnice privind proprietatea imobiliara;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Ghidul Camerei Notarilor Publici;
- Baza proprie de date a SC EVEXPERT SRL

3.4 Procedura de evaluare

3.4.1 Baza de evaluare

- **A.** Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conferința Națională a adoptat, *Standardele de evaluare a bunurilor* obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare la data de **2022**, formate din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare
- **SEV 200** - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)
- **SEV 210** - Active necorporale (IVS 210)
- **SEV 220** - Datorii nefinanciare (IVS 220)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 233** - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- **SEV 250** - Instrumente financiare (IVS 500)
- **SEV 300** - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
- **SEV 310** - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- **SEV 340** - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- **SEV 400** - Verificarea evaluării
- **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară
- **SEV 450** - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- **GEV 232** - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- **GEV 500** - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- **GEV 520** - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **GEV 600** - Evaluarea întreprinderii
- **GEV 620** - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar; Abrevieri; Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat.

- **B. Valoarea de circulație orientativă din Ghidul Notarilor Publici**

3.4.2 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii:

1. Să fie permisă legal;
2. Să fie posibilă fizic;
3. Să fie fezabilă financiar;
4. Să fie maxim profitabilă.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal si posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, sa justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, in corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare cea rezidențială.

Prudential, pentru scopul stabilit in raport, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

3.4.3 Abordarea prin piață

În abordarea prin piață vom folosi analiza pe perechi de date;

În abordarea comparației, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietăți similare ce au fost vândute recent, sau a căror valoare de ofertă sunt cunoscute pe piață.

Valoarea proprietății în abordarea prin piață este prezentată în următoarea fișă:

A. Abordarea prin metoda comparației				
ABORDARE PRIN METODA COMPARAȚIILOR DE PIAȚĂ (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	**subiect**	**PROPRIETĂȚI COMPARABILE**		
		A	**B**	**C**
Suprafata teren (mp)	570	1000	3.343	10.227
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		18	18	26
Tipul tranzactiei		**oferta**	**oferta**	**oferta**
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-2	-3
Pret corectat (EURO/mp)		**15,75**	**16,20**	**23,40**
Drepturi de proprietate	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		**15,75**	**16,20**	**23,40**
Condiţii de finanţare		**La piata**	**La piata**	**La piata**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		**15,75**	**16,20**	**23,40**
Conditii de piata		**Februarie**	**Februarie**	**Februarie**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		**15,75**	**16,20**	**23,40**
Localizare	Săldăbagiu de Munte	Săldăbagiu de Munte	Săldăbagiu de Munte	Săldăbagiu de Munte
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00

Preţ corectat (EURO/mp)		**15,75**	**16,20**	**23,40**
Drum acces	Pietruit	**Pietruit**	**Pietruit**	**Pietruit**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		**15,75**	**16,20**	**23,40**
Destinatia terenului	Intravilan	**Intravilan**	**Intravilan**	**Intravilan**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		**15,75**	**16,20**	**23,40**
Utilitati	curent	**curent, apa**	**curent, apa**	**curent, apa**
Corectie (%)		-3%	-3%	-3%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0,47	-0,49	-0,70
Pret corectat (EURO/mp)		**15,28**	**15,71**	**22,70**
Suprafata	570	**1000**	**3.343**	**10.227**
Corectie (%)		-19%	13%	11%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,90	1,96	2,50
Pret corectat (EURO/mp)		**12,37**	**17,68**	**25,19**
Front stradal	23,65	**30,00**	**50**	**60**
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1,86	-2,65	-3,78
Pret corectat (EURO/mp)		**10,52**	**15,03**	**21,42**
Relieful/forma terenului	Regulata	**similar**	**similar**	**similar**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		**10,52**	**15,03**	**21,42**
Alte elemente (PUZ, PUD, amenajari, etc)				
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Preţ corectat (EURO/mp)		**10,52**	**15,03**	**21,42**
Corecţie totală netă (EURO)		-7	-3	-5
Corecţie totală netă (%)		-40%	-17%	-18%
Corecţie totală brută (EURO)		7	7	10
Corecţie totală brută(%)		40%	38%	37%
Suprafata teren (mp)	**570**	**mp**		
Valoarea estimata	**21,00**	**EURO/mp**		
VALOARE ESTIMATĂ	**12.000**	**EURO**	**59.725**	**RON**
* cea mai mica corecţie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				**C**

3.4 Calculul valorilor. Centralizator. Opinia evaluatorului

1. Valoare orientativă conform OUG 29/2011, cotația dată de Camera Notarilor Publici

TOTAL valoare orientativă: 12.540 LEI (cotația dată de Camera Notarilor Publici).

În Ghidul folosit de Camera Notarilor Publici Bihor, proprietatea imobiliară -teren intravilan, situat în Comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, str. Ghioceilor nr.10,

Teren cu nr. cad. 53343:

- 22 lei/mp x 570 mp, teren intravilan = 12.540 lei

VALOAREA ORIENTATIVĂ **- Teren intravilan CF nr. 53343 Paleu, nr. cad. 53343**	**Val. teren = 12.540 LEI = 2.520 EURO**

2. Valoarea de piață

TOTAL valoare de piață: 59.725 LEI (Valoarea de piață a imobilului, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare obținută prin abordarea comparației directe).

VALOAREA DE PIAȚĂ **- Teren intravilan CF nr. 53343Paleu, nr. cad. 53343**	**Val. teren = 59.725 LEI = 12.000 EURO**

Data evaluării este ***21.02.2024*** dată la care este valabilă valoarea de piață estimată.

Curs BNR la data evaluării; 1 EURO = 4,9771 lei

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Acest raport poate fi utilizat de către beneficiar numai pentru scopul menționat.

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	**12.000 EURO** echivalent **59.725 LEI**
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA	COMPARAȚIEI DIRECTE
VALOAREA NU CONȚINE TVA	

Capitol 4. ANEXE

4.1 Declararea conformității evaluării

Subsemnata, Popa Eva Maria, în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, cât și în numele Societății, prin prezenta Declarație certific următoarele:

- datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obținut nici un împrumut și nicio garanție din partea clientului;
- nu există posibilități de angajare imediată de către client a vreunei persoane din cadrul societății de evaluare;
- nu există relații de afaceri între Evaluator și client (nu m-am aflat și nu mă aflu într-o relație contractuală sau de parteneriat cu clientul etc);
- nu sunt rudă sau afin până la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate în Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;

Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese în raport cu clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declarație este data atât in nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, cât și în numele Societății **SC EVEXPERT SRL**.

SC EVEXPERT SRL
Membru corporativ ANEVAR

Expert Evaluator:
Ing.ec. POPA Eva Maria

C.U.I. R16805163 S.C. EVEXPERT S.R.L.

ANEVAR
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POPA EVA MARIA
Legitimația Nr. 15371.1

ANEVAR

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0033

Se acordă societății:

EVEXPERT SRL

Cu sediul în județul BIHOR, cod unic de înregistrare 16805163

Data emiterii: 01.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

2024

4.2 Date de piață – Comparabile utilizate

Oferte de vânzare:
Teren:
Comparabila 1: **17,5 euro mp**

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-saldabagiu-de-munte-1000-mp-sub-pretul-pietei-IDhQoCD.html?reason=ip%7Ccf



Postat 15 februarie 2024

Teren intravilan Saldabagiu de Munte - 1000 MP - sub pretul pietei

17 500 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

Publicitate

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Terenul are o suprafață de 1000 mp, fiind un teren aproape plan, cu construcții de case în jur.
Teren cu orientare sudică.

rețea de apă, curent electric pe stradă

Se vinde mai ieftin pentru că există niște probleme legate de predarea drumului. Terenul are acces la drum.

Ideal și pentru investiție

PRIVAT

Robert
Pe OLX din aprilie 2017
Activ pe 15 februarie 2024

Trimite mesaj

0721 911 628

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Saldabagiu de Munte,
Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 72888 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

425.35 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Publicitate





Comparabila 2: **18 euro mp**

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-saldabagiu-de-munte-IDg2qGT.html#263685419



PRIVAT

Florin

Trimite mesaj

074 398 7743

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Saldabagiu de Munte,
Bihor

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Aratã mai multe

Teren de vanzare Săldăbagiu de munte

18 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 3 342 m² | Extravilan / intravilan: Extravilan

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Teren de vanzare in Saldabagiu de munte, cu o priveliste deosebită, suprafață de 3342 mp. Mai multe informații la telefon.

KIWI FINANCE
Expert de ajutor în credite

0.44 Rata lunara

APLICA ACUM

Comparabila 3: **26 euro mp**

storia

De vânzare | De închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Creditare | Contul meu | + Adaugă anunț

Mondocasa SRL

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare › Bihor › Paleu › Saldabagiu De Munte › Teren Saldabagiu de Munte





Mondocasa SRL
Agenție
0722 229 488

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Raportează

Teren Saldabagiu de Munte

Saldabagiu De Munte, Paleu, Bihor

270 000 €

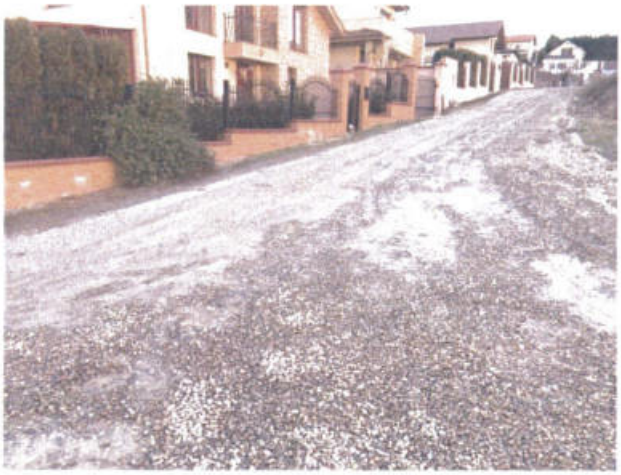
26 €/m²

Propune un pret

4.3 Fotografii

Vedere imobil











4.4 Acte

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. cerere	100120
Ziua	07
Luna	08
Anul	2023
Cod verificare	100151476802

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53343 Paleu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Saldabagiu De Munte,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53343	570	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	53343-C1	Loc. Saldabagiu De Munte, Str	S. construita la sol:109 mp; Casă de locuit (Ss+P+M) - construit din cărămidă în anul 2013

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7951 / 08/02/2012		
Act Administrativ nr. HCL 5, din 23/01/2012 emis de Consiliul Local Paleu (documentatie cadastrala vizata OCPI Bihor);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA PALEU - DOMENIU PRIVAT**	
65890 / 30/09/2013		
Act Notarial nr. 1076, din 30/09/2013 emis de Tamas Teodora Lidia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
62308 / 16/09/2013		
Act Administrativ nr. 4722, din 13/09/2013 emis de PRIMARIA COMUNEI PALEU;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNEpentru o perioada de 25 ani cu incepere de la data semnarii sale de catre parti	A1
	1	

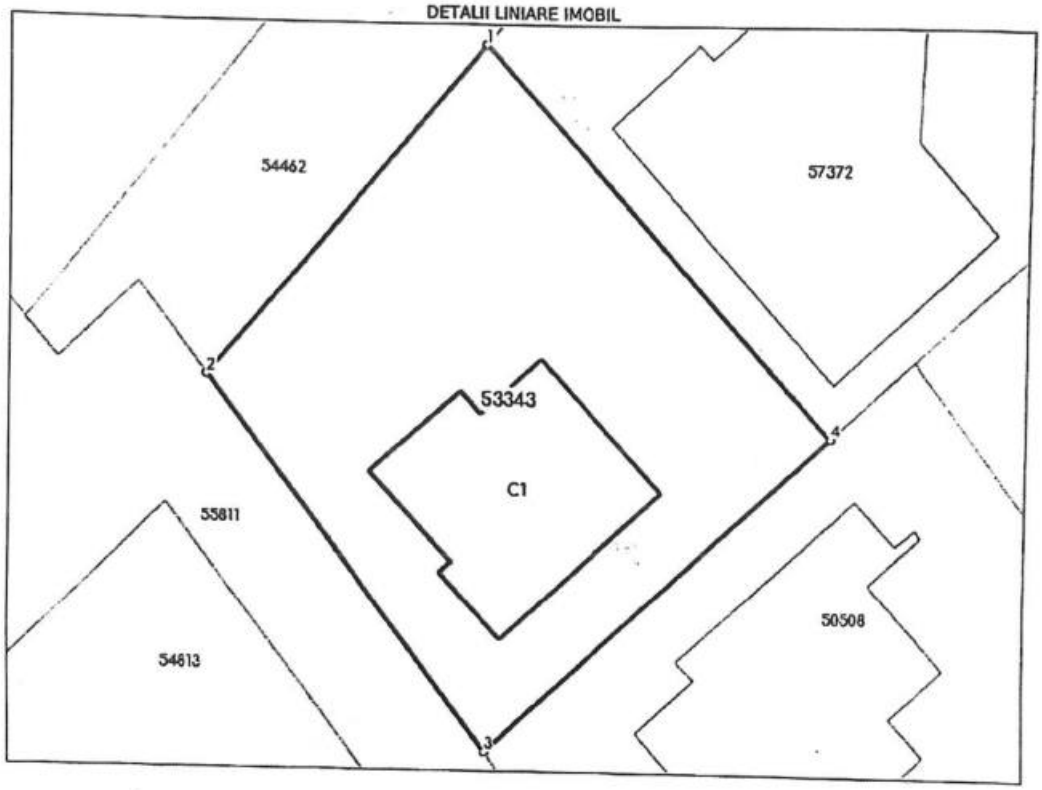
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53343	570	-

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	53343-C1	constructii de locuinte	109	Cu acte	S. construita la sol:109 mp; Casă de locuit (Ss+P+M) - construit din cărămidă în anul 2013

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m))
1	2	21.985
2	3	23.65
3	4	24.026
4	1	26.34

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

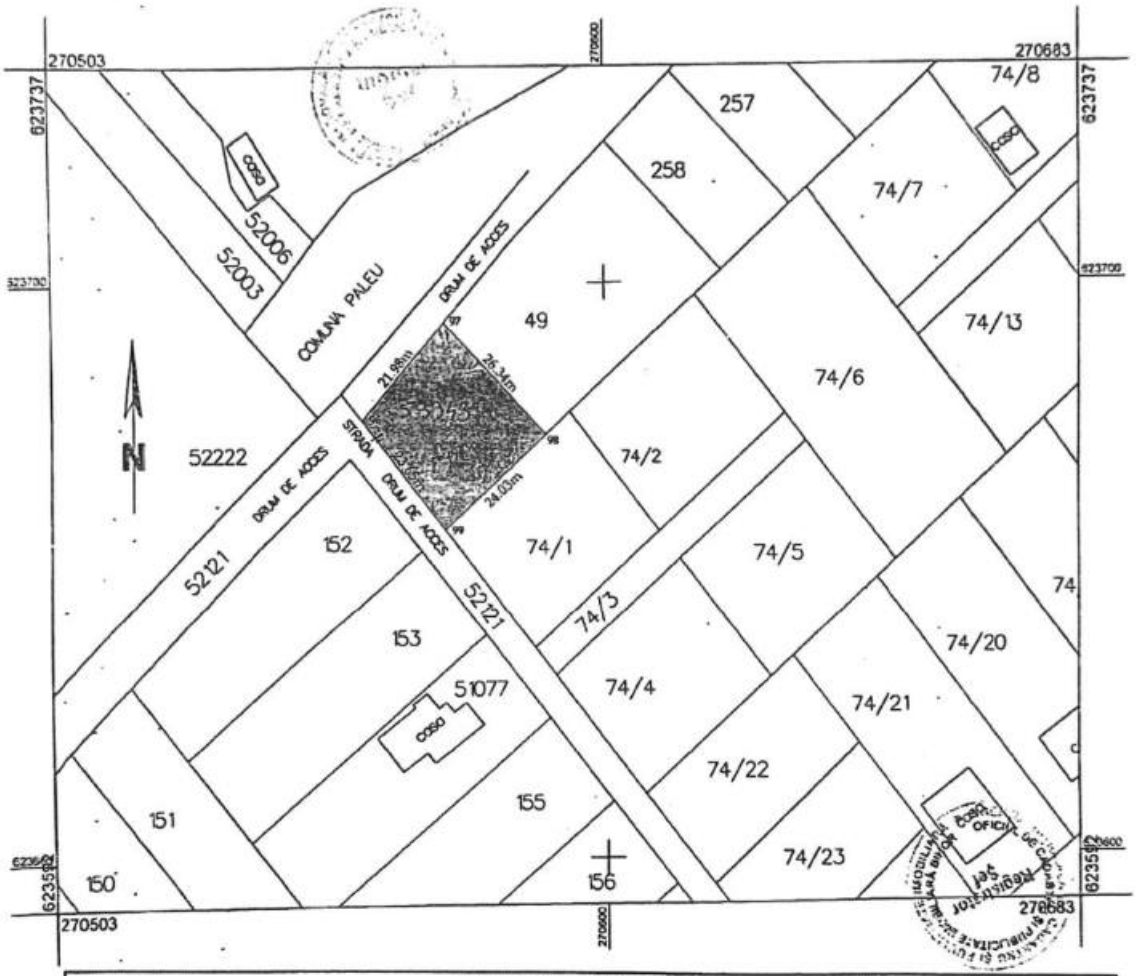
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/08/2023, 13:54

Anexa nr 1 la Ordinul nr. 634/2006 al ANCPI

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului Scara 1 : 1.000

Număr Cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
53343 Paleu	570 mp	Comuna Paleu, Sat Săldăbagiu de Munte – Intravilan –
Carte Funciară nr. 53343 Paleu		UAT PALEU



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Valoare de impozitare	Menţiuni
1	L	570	19950	Marcat cu ţăruşi de lemn la colţuri

B. Date referitoare la construcţii

Cod const.	Suprafaţa construită la sol (mp)	Valoare de impozitare	Menţiuni
Total	TEREN FĂRĂ CONSTRUCŢII		

Executant:
ing. *Sergiu Codrin* MOŞINCAT
Data:02.02.2012

O.C.P.I. BIHOR
Se confirmă suprafaţa din măsurători şi introducerea imobilului în baza de date.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecţie Stereografică 1970

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
96	623676.287	270557.489
97	623693.078	270571.680
98	623673.656	270589.473
99	623657.426	270571.757

Suprafaţa totală măsurată = 570 mp
Suprafaţa din acte = 570 mp

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERGIU-CODRIN MOŞINCAT

ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 270 din 21.12.2023

privind aprobarea începerii procedurii de vânzare directă a terenului identificat cu nr. cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343, situat în comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, având o suprafață de 570mp, proprietate privată a comunei Paleu

Văzând raportul de specialitate nr.17168 din data de 15.12.2023,referatul de aprobare nr 17169 din data de şi proiectul de hotărâre nr. 17170 din data de 15.12.2023

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria Paleu cu nr. 13120 din 29.09.2023, înaintată de către Allaga Andrea *(anexa nr.1 la prezenta)*, în calitate de concesionar al terenului identificat cu nr. cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343,situat în comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, prin care se exprimă intenția de cumpărare a imobilului mai sus menționat,ținând cont de faptul că în anul 2013 s-a realizat construcția unei case de locuit, conform CF nr. 53343 *(anexa nr. 2 la prezenta)*

Văzând contractul de concesiune nr.4722/13.09.2013 încheiat între Comuna Paleu şi doamna Allaga Andrea, având ca obiect exploatarea în mod direct de către concesionar a imobilului identificat cu nr. cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343, situat în satul Săldăbagiu de Munte, strada Ghioceilor nr. 10, județul Bihor *(anexa nr. 3 la prezenta)*

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

În baza prevederilor art. 363, art. 364 şi ale art. 364^1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, coroborate cu prevederile Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Respectând prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 , art. 198 alin. (1) si (2) din OUG. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 12 voturi „pentru" 0 voturi „împotrivă "si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1-Se aprobă începerea procedurii de vânzare directă a terenului identificat cu nr. cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343, situat în comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, având o suprafață de 570mp, proprietate privată a comunei Paleu

Art.2-Se aprobă începerea demersurilor privind întocmirea unui raport de evaluare de către Primăria Paleu privind imobilul identificat cu nr. cadastral 53343, înscris în CF nr. 53343, situat în comuna Paleu, sat Săldăbagiu de Munte, având o suprafață de 570mp, proprietate privată a comunei Paleu

Art.3- Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituția Prefectului-Județul Bihor
-primarul comunei Paleu
-site-ul primăriei Paleu
-La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BODI VASILE

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