ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 140 din 13.08.2024

privind aprobarea vanzarii directe a terenului proprietate privată a comunei Paleu, identificat cu nr.cadastral 50706, înscris in CF nr 50706, având suprafața de 760 mp, situat în sat Uileacu de Munte comuna Paleu

Văzând raportul de specialitate nr. 10454 din 07.08.2024, referatul de aprobare nr. 10347 din 07.08.2024 şi proiectul de hotărâre cu nr. 10348 din 07.08.2024

Văzând cererea înregistrată la primaria Paleu nr. 9626/23.07.2024, înaintată de dl. Horvath Alexandru, prin care îşi exprima intenția de a cumpara terenul identificat cu nr.cad. 50706,înscris în CF nr. 50706, situat în Comuna Paleu, sat Uileacu de Munte

Ținând cont de Cap. VI, art.9 alin. (3) din contractul de închiriere nr. 5480/10.10.2012 încheiat între dl. Horvath Alexandru şi Comuna Paleu

Vazand valoarea de inventar al imobilului din Inventarierea Domeniului Public si Privat al comunei Paleu cu seria BH 2022, nr 798235, şi anume 35.566 lei.

Văzând Raportul de evaluare nr. 142/05.08.2024, întocmit de catre evaluatorul SC EVEXPERT SRL, membru titular ANEVAR, conform căruia valoarea de piață a terenului în suprafață de 760 mp, identificat cu nr. cad **50706,** proprietatea privată a Comunei PALEU, situat administrativ în sat Paleu, Comuna PALEU, este de 3800 euro, echivalent a 18.906 lei

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

Respectând prevederile art.108 lit. e), art.363 alin. (6) şi (7), art. 364 alin (1), (2) şi (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 198 alin. (1) şi (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările şi completările ulterioare

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 10 voturi „pentru" 0 voturi „împotrivă "si 1 vot„abținere" (dl Petri Zoltan-Gyula)
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art.1.-Se aprobă vânzarea directă a terenului identificat cu nr.cadastral 50706, înscris în CF nr. 50706, situat în comuna Paleu,sat Uileacu de Munte, având suprafața de 760 mp, proprietate privată a comunei Paleu

Art.2.-Se aprobă raportul de evaluare nr. 142/05.08.2024, , întocmit de SC EVEXPERT SRL, membru titluar ANEVAR

Art.3.- Se aprobă ca prețul de vânzare al imobilului să fie prețul stabilit în inventarul Comunei Paleu, ca fiind pretul cel mai mare dintre cele două propuse, conform art. 364 alin (6) din Codul Administrativ, *şi anume 35.566 lei.*

Art.4-Se aprobă ca toate cheltuielile ocazionate de vanzarea imobilului privind actele notariale de vânzare-cumpărare să fie suportate de către cumpărător.

Art.5.-Se aprobă mandatarea primarului comunei Paleu, dl. Somogyi Ludovic pentru a semna actele autentice ce decurg din prezenta vânzare.

Art.6- Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituția Prefectului-Județul Bihor
-primarul comunei Paleu
-dl Horvath Alexandru
-compartiment contabilitate
-Birou Notarial
-site-ul primăriei Paleu
-La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOTH ZOLTAN

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.140/13.08.2024

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	13.08.2024	
2	Comunicarea către primar 2)	13.08.2024	
3	Comunicarea către prefectul judeţului 3)		
4	Aducerea la cunoştinţa publică 4)+5)		
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."

ROMÂNIA
JUDEŢUL MUREŞ COMUNA PĂLEU
CONSILIUL LOCAL

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

Privind terenul intravilan de 760 mp, situat în comuna Paleu Sat Uileacu de Munte, CF nr. 50706

Nr. Înregistrare evaluator / data raportului de evaluare: nr. 142 din 05.08.2024

	**ADRESA:** **Comuna Paleu, Județul Bihor** **Sat Uileacu de Munte, nr. 318/D** **nr. cad 50706** **Cod poștal: 417172**
	CLIENT: **PRIMĂRIA COMUNEI PALEU** **codul de înregistrare fiscală 15304644**
VALOAREA RECOMANDATĂ (1 EUR = 4,9753 RON)	**3.800 EURO** **18.906 LEI** (5 euro/mp)
SC EvExpert SRL *Membru corporativ ANEVAR*	*Expert Evaluator:* *Ing.ec. POPA Eva Maria* *Membru titular ANEVAR*

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

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 4

1.9 Baza de evaluare 4

1.10 Ipoteze generale semnificative și ipoteze speciale semnificative 4

1.11 Declararea conformității evaluării - privind valoarea estimată 6

Capitol 2. PREZENTAREA DATELOR 7

2.1 Identificarea și descrierea proprietății imobiliare de evaluat. Caracteristici tehnice. 7

2.2 Situația Juridică 7

Capitol 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. 8

3.1 Piața terenurilor 8

3.2 Descrierea amplasamentului (zona și localizarea) 8

Capitol 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 8

4.1 Procedura de evaluare 8

4.2 Cea mai bună utilizare 8

4.3 Abordarea prin piață 9

Capitol 5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 12

5.1 Reconcilierea și alegerea valorii finale 12

Capitol 6. ANEXE 13

6.1 Date de piață – Comparabile utilizate 13

6.2 Fotografii 16

6.3 Acte Proprietate 17

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 ▪ **tel: 0259-451007** ▪

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, Județul Bihor** ▪ **Sat Uileacu de Munte, nr. 318/D nr. cad 50706** ▪ **Cod poștal: 417172**
Proprietari	▪ **Persoană juridică: UAT Paleu - teren intravilan** ▪ **Persoană fizică: HORVATH ALEXANDRU - construcție**

1.4 Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării **este stabilirea prețului de vânzare al terenului menționat mai sus și estimarea valorii de piață în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare, referitor la valoarea de piață pentru vânzare.**

Utilizarea propusă **pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, vânzarea terenului.**

1.5 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei (zz.ll.aaaa) de **05.08.2024** (data evaluării), data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției **02.08.2024**

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 = **4.9753** LEI

1.7 Tipul valorii estimate

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

Definiția valorii

„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."

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

a) Extras de carte funciară nr. 50706 Paleu, nr. cad. 50706

b) Contract de închiriere

- Actele se găsesc în capitolul Anexe

1.9 Baza de evaluare

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, prin hotărârea nr. 5/2022, *Standardele de evaluare a bunurilor* obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare la data de **01 septembrie 2022**, formate din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **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.

1.10 Ipoteze generale semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze generale semnificative

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- 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 întocmirii raportului de evaluare.

- 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) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- 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 existenta unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare sau cu valoarea de patrimoniu.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenția scrisă în prealabil.

Ipoteze speciale semnificative

...

1.11 Declararea conformității evaluării - privind valoarea estimată

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 / 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;
- angajarea mea în această evaluare si onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

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 în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, cât și în numele Societății **SC EVEXPERT SRL**.

Expert Evaluator:
Ing.ec. POPA Eva Maria

ANEVAR

POPA EVA MARIA

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

Capitol 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea și descrierea proprietății imobiliare de evaluat. Caracteristici tehnice.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport se compune din teren cu următoarele caracteristici:

Fișa tehnică teren
Nr. top 50706

1. PROPRIETAR	▪ Persoană juridică: COMUNA PALEU - teren
2. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ	Extras de carte funciară nr. 50706 Palcu
3. SUPRAFAȚĂ	▪ **S_T = 760 mp**
4. AMPLASAMENT	▪ Intravilan, localitatea Uileacu de Munte
5. ZONA	▪ Rurală - periferică
6. POZIȚIONARE FAȚĂ DE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE	▪ Cu utilități
7. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	▪ Drum acces pietruit
8. DIMENSIUNI ÎN PLAN	▪ 19 ml
9. FORMA IN PLAN	▪ Regulată
10. RESTRICȚII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	▪ Nu este cazul
11. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	▪ În schimbare – favorabil
12. STARE TEREN	▪ Bună
13. UTILIZARE	▪ Teren cu construcție

2.2 Situația Juridică

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se află în posesia **COMUNA PALEU – terenul și HORVÁTH ALEXANDRU - construcția dreptul de proprietate** fiind considerat **liber de sarcini.**
În cazul vânzării, dreptul de proprietate poate/ nu poate fi transferat integral. **Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte**, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Conform documentelor prezentate în capitolul Anexe, rezultă că proprietatea este deținută de **COMUNA PALEU – terenul și HORVÁTH ALEXANDRU – construcția.**

Capitol 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.

3.1 Piața terenurilor

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

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

Generalități	Situat în zona **rurală – periferică** a comunei Paleu sat Uileacu de Munte.
Preturi în zona pentru terenuri similare	Minimum: cca. 4 euro/mp Maximum: cca. 7 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 și localizarea)

Analiza locației:	Uileacu de Munte, este un sat în comuna Paleu din județul Bihor, Crișana, România.
Strada	Accesul la teren se face pe o stradă pietruită.
Transportul public	Proprietatea are acces la căile de transport în comun - linie de autobuz. Stația se află la zece – cincisprezece minute de mers pe jos depărtare de proprietate.
Puncte de interes	Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu: case și terenuri libere.
Zona	Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca liniștită. Poluarea este mică.

Pentru a oferi o imagine mai amplă si mai clară asupra microzonei în care este situată proprietatea imobiliară în cauză, în capitolul Anexe se prezintă fotografii executate atât imobilului în cauză cât și celor învecinate.

Capitol 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1 Procedura de evaluare

Dintre cele 3 abordări în evaluare (precizate în Standardele de Evaluare ANEVAR), pentru proprietățile tip casă/vilă, recomandăm aplicarea următoarelor:

Abordarea prin piață

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

- Documentele și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Baza proprie de date a SC EVEXPERT SRL

4.2 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să 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 și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să 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, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.
Pentru scopul stabilit în raport, **cea mai bună utilizare este rezidențial.**

4.3 Abordarea prin piață

Evaluarea terenului

Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive ofertate recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directa la zona – arie administrativa a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezulta disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt: • dreptul de proprietate transmis; • condițiile de finanțare și de vânzare;

• restricții legale; • condițiile pieței (data vânzării);• localizarea - orientarea;

• caracteristicile fizice (suprafata, forma, lungimea la fațadă, topografia);• utilitățile disponibile, căi de acces;• utilizarea.

Aceasta abordare se recomandă pentru terenurile libere sau considerate libere, când exista date suficiente și sigure privind tranzacții cu terenuri similare în zonă.
Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost întocmită următoarea grilă de calcul:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		37.500	128.490	17.000
	Suprafata (mp)	760,00	3.043	8.566	1.500
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		12	15	11
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR)		-1,8	-2,3	-1,7
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent este de -15%, marja de negociere			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10	13	10
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10	13	10
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	**La piata**	**La piata**	**La piata**
	Ajustare (%)		0%	0%	0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (EUR/mp)		10	13	10
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10	13	10
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10	13	10
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**05.08.2024**	august	august	august
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10	13	10
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**Uileacu de Munte**	Uileacu de Munte	Uileacu de Munte	Uileacu de Munte
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	**Acces**	**Drum pietruit**	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
9	**Topografia**	**Plan**	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
10	**CMBU (sau Utilizarea actuala)**	**Rezidential**	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
11	**Suprafata**	**760,00**	3.043	8.566	1.500
	Ajustare (%)		-40,0%	-40,0%	-40,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-4,19	-5,10	-3,85
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabilele deoarece au suprafetele de teren mai mari fata de imobilul subiect			
12	**Deschidere (m) / Raportul laturilor**	**19**	17,91	17	17,4
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Utilități**	**Toate**	Toate	Toate	Toate

	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13,1	Retea de gaze	Pe teren	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,2	Retea de apa	Pe teren	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,3	Retea electrica	Pe teren	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	Pe teren	In apropiere	In apropiere	In apropiere
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	**Indicatori urbanistici**				
14,1	**POT**	-	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14,2	**CUT**	-	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
15	**Construcţii pe teren**	**Construit**	**Liber**	**Liber**	**Liber**
	Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,6	-0,5
	Justificare ajustare				
16	**Alti factori**	**Nu**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare				
	Ajustare NETA		-4,7	-5,7	-4,4
	Ajustare NETA (%)		-45%	-45%	-45%
	Ajustare BRUTA		4,7	5,7	4,4
	Ajustare BRUTA (%)		45%	45%	45%
	Numar corectii (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6	7	5

Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	In cazul in care valoarea rezultata folosind ca si criteriu de selectie cea mai mica ajustare bruta nu este aceeasi cu cea rezultata dupa cea mai mica ajustare bruta procentuala, se va alegea cea cu cel mai mic numar de corectii.	
• Nr. Corectii aferente	2	2		
Valoare (EUR/mp)	5	5		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**5**			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	3.800	rounjit	**3.800**	5
Valoare teren (LEI)			**18.906**	25

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 05.08.2024

1 EUR= 4,9737

Capitol 5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Reconcilierea şi alegerea valorii finale

Pentru proprietatea supusă evaluării, prin aplicarea abordări de evaluare s-a estimat următoarea valoare:

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată şi semnificativă sunt:

- Adecvarea; Precizia; Cantitatea informaţiilor.

Alegerea valorii finale:

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ TEREN ***Teren nr. cad. 50706*** ***5 euro/mp***	**3.800 EURO** echivalent **18.906 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARAŢIEI DIRECTE**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar aşa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparţială, expertă şi rezonabilă a unor profesionişti calificaţi, bazată pe analiza tuturor informaţiilor relevante, cunoscute. Ea rămâne, totuşi, o opinie şi reprezintă percepţia evaluatorului referitor la cel mai probabil preţ obtenabil într-o tranzacţie obiectivă şi pentru scopul dorit.

Deşi estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre şi pe informaţiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piaţă într-un interval scurt de timp sau a situaţiilor speciale ce pot interveni în tranzacţia unei proprietăţi. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietăţii trebuie considerată ca fiind, cea mai bună estimare, a valorii proprietăţii în condiţiile date de definiţia Valorii de Piaţă, aşa cum apare ca în Standardele de Evaluare.

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

Capitol 6. ANEXE

6.1 Date de piață – Comparabile utilizate

Oferte de vânzare teren:

Comparabila 1:
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-uileacu-de-munte-IDgTy8J.html





Vand teren intravilan Uileacu de Munte

37 500 € Prețul e negociabil

born2be

Persoana fizica | Suprafata utila: 3 043 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Uileacul de Munte la 12 km de Oradea.
Terenul este impartit in doua bucati fiind delimitat de un parau.
Suprafata totala a primei parti este de 1.838mp din care front stradal 17.91m.
A doua parte are o suprafata totala de 1.205mp, impreuna avand suprafata de 3043mp.
Se vand doar impreuna masurat recent topografic cu acte in regula.

Mai multe detalii la nr. de telefon: 07******19

Pret: 37.500 euro negociabil

Comparabila 2:
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-vanzare-uileacu-de-munte-8566mp-IDyhu0.html?_gl=1*cg1k9z*_gcl_aw*R0NMLjE3MTkzODkwODEuQ2p3S0NBanctTzZ6QmhBU0Vpd0FPSGVHeGNGd0JQU2hPMWNDSlVtLUp6YzdIcDNGSW1PY1A2VE1LUW5SUlFCeVRRT3BRZWtnTFkteldSb0NNd2NRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTM2NTc4MDk1OS4xNzIxMjEwNDc5*_ga*MTE1MTk1MTA0My4xNTc5NzcxODg4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMjg0MjYwNC4xNjkuMS4xNzIyODQzNjYyLjAuMC4w



Prezentare generală

Suprafață utilă	8.566 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vanzare teren Uileacu de Munte in suprafata de 8566mp
Terenul este ideal pentru parc fotovoltaic sau dezvoltarea unei zone de locuinte.
Pentru detalii va rog sa ma contactati la 0748882112

Comparabila 3:
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1500-mp-uileacu-de-munte-IDgawUD.html



FIRMA

Florin

Trimite mesaj

LOCALITATE

Uileacu de Munte,
Bihor

DESPRE COMPANIE

Arată mai multe

Teren intravilan 1500 Mp, Uileacu de Munte

17 000 € Prețul e negociabil

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.
Utilitatile sunt la aproximativ 200 M de teren.
Pretul de vanzare este de 17000 Euro.

6.2 Fotografii

Vedere teren

Localizare proprietate





Raport de	Inventariere	Evaluare Patrimoniala	Beneficiar : PALEU	Seria : BH 2022	Nr : 798235

COMUNA PALEU UNITATEA 8 - TEREN				LISTA DE INVENTARIERE DOMENIUL PRIVAT DATA EVALUARII - MARTIE 2022				
Nr Crt.	Nr. Inv	Denumirea bunurilor inventariate	Localizare	Nr. topo/cadastral	Suprafata (mp)	Valoare / MP (lei)	Valoare minima de concesiune / an (lei)	Valoare de inventar (lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8
DOMENIUL PRIVAT								
SALDABAGIU DE MUNTE								
37	1000142	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 51047	197	148.47	1,169.96	29,249.80
38	1000143	Teren intravilan str. Ghiocelor nr. 10	Saldabagiu de Munte	CF 53343	570	147.78	3,369.40	84,235.00
39	1000144	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 57228	806	543.03	17,587.28	437,682.00
40	1000145	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 51886	5667	172.41	39,081.05	977,047.00
41	1000146	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56187	371	172.41	2,558.50	63,964.00
42	1000147	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56198	1271	172.41	8,765.32	219,133.11
43	1000148	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56222	92	172.41	634.47	15,861.72
44	1000149	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56226	109	172.41	751.71	18,792.89
45	1000150	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56227	656	172.41	4,537.03	113,445.78
46	1000151	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56229	349	172.41	2,406.84	60,171.09
47	1000152	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56239	394	172.41	2,717.19	67,929.54
48	1000153	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56241	1284	172.41	8,854.98	221,374.44
49	1000154	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56253	327	172.41	2,255.12	56,378.97
50	1000155	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56254	403	172.41	2,779.25	69,481.23
51	1000156	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56255	339	172.41	2,337.08	58,445.99
52	1000157	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56256	287	172.41	1,979.37	49,481.67
53	1000158	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56345	318	172.41	2,193.06	54,826.38
54	1000159	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56348	172	172.41	1,186.18	29,654.52
55	1000160	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56349	549	172.41	3,786.12	94,653.00
56	1000161	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 54173	483	79.18	1,529.84	38,246.06
57	1000162	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 53469	116	68.97	320.66	8,000.00
58	1000163	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 54227	841	68.96	2,319.96	57,999.00
59	1000164	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 52769	1179	78.82	3,716.96	92,924.00
60	1000165	Teren intravilan aferent Statie de Clorinare	Saldabagiu de Munte	CF 53138	2500	84.13	8,413.32	210,333.00
61	1000166	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56764	245	172.41	1,689.62	42,240.45
62	1000167	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 56765	75	69.00	207.00	5,175.00
63	1000168	Teren intravilan	Saldabagiu de Munte	CF 59338	285	40.00	456.00	11,400.00
64	1000169	Teren extravilan aferent Baraj	Saldabagiu de Munte	CF 51870	3724	147.78	22,813.32	550,333.00
UILEACU DE MUNTE								
65	1000170	Teren intravilan	Uileacu de Munte nr. 318/D	CF 50706	790	46.80	1,822.64	35,566.00
66	1000171	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 56558	600	46.80	1,123.12	28,078.00
67	1000172	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 56559	600	46.80	1,123.12	28,078.00
68	1000173	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 56560	709	49.49	1,403.52	35,088.00
69	1000174	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 56562	638	42.07	1,073.52	26,838.00
70	1000175	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 56705	672	49.49	1,330.28	33,257.80
71	1000176	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 59161	80000	2.47	7,918.40	197,960.00
72	1000177	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 54851	760	42.07	1,278.54	31,971.00
73	1000178	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 56350	1939	49.26	3,820.60	95,515.00
74	1000179	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 56347	331	49.26	652.20	16,305.00
75	1000180	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 50705	760	46.80	1,422.64	35,566.00
76	1000181	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 50715	760	47.02	1,429.28	35,732.00
77	1000182	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 50716	729	47.02	1,370.96	34,274.00
78	1000183	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 50717	865	47.02	1,907.52	46,136.00
79	1000184	Teren intravilan	Uileacu de Munte	CF 56557	3398	20.00	2,718.40	67,960.00
TOTAL (lei)								19,509,240.72