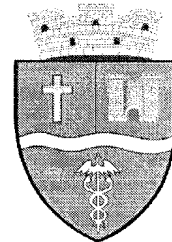


ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI ALEȘD



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui teren din proprietatea privată
a orașului către d-ul Schneider Antal

Consiliul local al orașului Aleșd,

Luând act de referatul de aprobare al primarului orașului Aleșd, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 4330 din 04.07.2016; raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Aleșd, înregistrat sub nr. 2572 din 03.06.2016 și de rapoartele comisiilor de specialitate al Consiliului local Aleșd;

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului local al orașului Aleșd nr. 18 din 04.08.2004, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor din domeniul privat al orașului,

în baza art. 36 alin(2) lit."c", alin (5) lit."b", art. 45 și art. 123 alin (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, republicată, administrației publice locale, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE

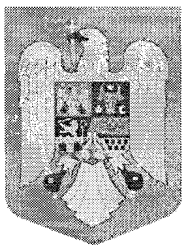
Art.1. Se aprobă vânzarea directă către d-ul Schneider Antal a terenului aferent construcției pe care acesta o deține în Pădurea Neagră, teren identificat cu nr. cadastral 103777, înscris în CF nr. 103777 Aleșd, cu o suprafață de 65 mp.

Art.2 Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul identificat la art. 1 și prețul de vânzare care este de 2,5 euro/mp, la care se adaugă și contravaloarea raportului de evaluare, respectiv 600 lei.

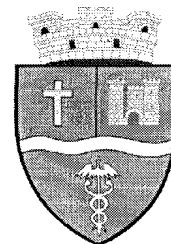
Art.3 Cumpărătorul are obligația de a achita contravaloarea terenului în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării hotărârii, în caz contrar va fi pus de drept în întârziere.

Art.4 Prezenta sub formă de hotărâre se comunică cu: Instituția Prefectului Județului Bihor, Primarul orașului Aleșd, compartimentul impozite și taxe, d-ul Schneider Antal

Inițiator
Primar
Todoca Ioan



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
PRIMARUL ORAȘULUI
ALEȘD



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren din proprietatea privată a orașului către d-ul Schneider Antal

Nr. 4330 din 04.07.2016

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin(3) și art. 30 alin(1) și (2) din Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului *Hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării unui teren din proprietatea privată a orașului către d-ul Schneider Antal*;

Motivul elaborării acestui proiect de hotărâre îl constituie necesitatea soluționării cererii d-lui Schneider Antal, prin care a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 65 mp și care reprezintă în natură teren aferent construcției proprietate personală a acestuia. Prin HCL nr. 93/30.09.2015 s-a aprobat planul de amplasament al parcelei care formează obiectul prezentului referat, respectiv dezlipirea terenului care s-a format din nr. top 923/7, înscris în CF nr. 45 Cuzap – Pădurea Neagră, teren aparținând domeniului privat al orașului Aleșd.

Luând în considerare prevederile Legii nr. 215/2001, legea administrației publice locale, republicată, cu modificări și completări, conform căreia:

„Art. 123

(2) Vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Față de cele de mai sus, vă rog să analizați și să hotărâți asupra *proiectului Hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării unui teren din proprietatea privată a orașului către d-ul Schneider Antal*, care se înaintea Consiliului local spre aprobare.

Primarul orașului Aleșd,

Todoca Ioan

PRIMĂRIA ORAȘULUI ALEȘD
415100 Aleșd, str.Bobâlna, nr.3, jud.Bihor
Tel./Fax 0259-342.539, 342.589
Email: urbanismalesd@gmail.com
Nr. 2572. din 03-06-2016

RAPORT

Privind vanzarea directa a unui imobil din Domeniul Privat al orașului Aleșd

Avand in vedere cererea d-lui Schneider Antal, domiciliat in orasul Alesd, localitatea Padurea Neagra, bl. R1, et. II, ap. 6, jud. Bihor, in calitate de proprietar al imobilului (constructie) situat in orasul Alesd, localitatea Padurea Neagra, fn , de a cumpara terenul aferent constructiei, identificat cu numarul cadastral 103777, inscris in CF 103777 UAT Alesd, in suprafata de 65 mp, teren aflat in proprietatea Orasului Alesd,

Si in baza art 123 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala,

Compartimentul Urbanism

propune

CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI ALEȘD

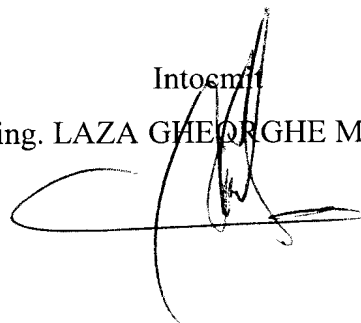
aprobarea vanzarii directe a terenului identificat cu nr. Cadastral 103777 Alesd, inscris in Cfe. 103777 Alesd, reprezentand terenul aferent constructiei, conform cartii funciara si planului de situatie anexat;

Terenul pentru care s-a facut cererea de cumparare, face parte din Domeniul Privat al Orasului Alesd, conform inscrisurilor de sub B2 din Cfe. 103777 Alesd cu nr cad 103777;

Avand in vedere ca dl. Schneider Antal, este proprietarul constructiei C1, situat pe acest teren, vanzarea terenului se va face fara licitatie, iar pretul final al terenului se va forma dupa cum urmeaza:

pretul terenului stabilit prin evaluare + costul raportului de evaluare (600 lei RON).

Intocmit
ing. LAZA GHEORGHE MIHAI



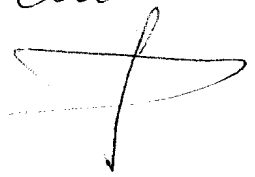
PRIMĂRIA ORĂȘULUI ALESD
JUD. BIHUR
2572 07.06.2016

Către:
Primăria Orașul Alesd

Cererea

Subsemnat Schneider Antal
domiciliat în Pădurea Fleagra
Bloc R 1. ap. 6., prin prezent
solicit cumpărarea terenului
cu nr. cadastral 103777 Pădurea
Fleagra, în suprafață de 65 mp,
teren pe care dețin o construcție
proprietate personală

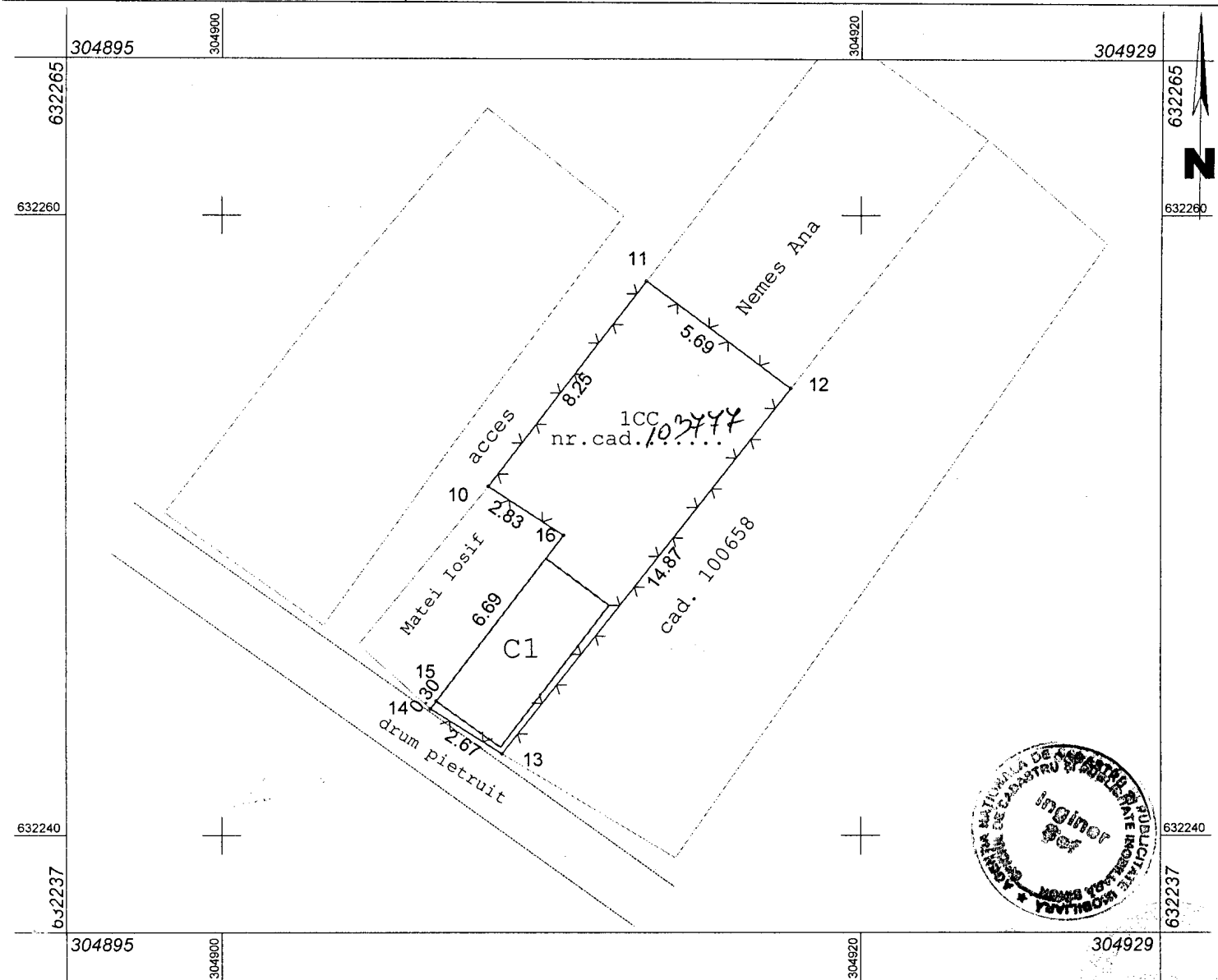
Data
2.07.2016

Semnatura


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
103777	65	Intravilan Padurea Neagra, UAT Alesd, nr. FN, judet BIHOR
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Alesd



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	65	INTRAVILAN, IMPREJMUIT.
TOTAL		65	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	14	CONSTRUCTIE ANEXA DIN BETON SI CARAMIDA ,CONSTRUITA IN ANUL 1980 . Suprafata desfasurata=14 mp
TOTAL		14	

Suprafata totala masurata a imobilului = 65 mp
Suprafata din act = 65 mp

<p>Executant SC ROEXPERTCAD S.R.L (nume, prenume)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: right;">Data: 12.01.2016</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p>Stampila OCPI</p>
---	---

*In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topographic sau numarul administrativ. Suprafetile se rotunjesc la metru patrat.

FISA IMOBILULUI

Adresa imobilului:

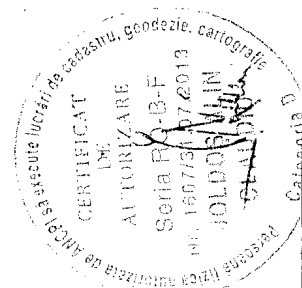
Judetul BIHOR, UAT Alesd, localitatea Padurea Neagra, nr. FN
A.TEREN

Nr.cadastral _____

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ					
Proprietari	Cotă parte	Act de proprietate	Identificator nr.cadastral/ nr.taria/ nr.parcelă/ nr.topografic	Suprafață din acte (mp)	Intravilan/ Extravilan (I/E)	Categorie de folosinta	Intravilan/Extravilan (I/E) Tip împrejmuire/ alte mentiuni	Categorie folosinta	Suprafață măsurată (mp)
ORASUL ALESD	1/1	HCL NR. 93/30.09.2015	Top. 923/7	65	Intravilan	CC	Imobil Intravilan Intravilan .	ICC	65
-	-	-	C.f.nr. 45 CUZAP	65	-	-	-	-	65

B.CONSTRUCȚIE

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ			
Proprietari	Cotă parte	Act de proprietate	Suprafață din acte (mp)	Descrierea construcției	Destinatia (cod) construcție	Descrierea construcției/ Alte mențiuni	Suprafață măsurată
SCHNEIDER ANTAL	1/1	HCL NR. 93/30.09.2015 ADEVERINȚA PRIMĂRIE NR. 159/13.01.2015	14	CA	CA (C1)	CONSTRUCȚIE ANEXA DIN BETON SI CARAMIDA , CONSTRUITA IN ANUL 1980 . Suprafata desfasurata=14	14



Persoana Autorizata SC ROEXPERTCAD S.R.L

(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa

Data



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alesd

Nr.cerere	323
Ziua	13
Luna	01
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Padurea Neagra, nr. FN

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	103777	65	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	103777-C1	Padurea Neagra, nr. FN	CONSTRUCTIE ANEXA DIN BETON SI CARAMIDA ,CONSTRUITA IN ANUL 1980 .

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
323 / 13.01.2016		
Act administrativ nr. HCL NR. 93, din 30.09.2015, emis de ORASUL ALESD, act administrativ nr. ADEVERINTA PRIMARIE NR./13-01-2015 emis de ORASUL ALESD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza art.36 alin.2 , art.45 si art. 115 din L.215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) ORASUL ALESD , CIF: 4348920	A1 -
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1 1) SCHNEIDER ANTAL	A1.1 -

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

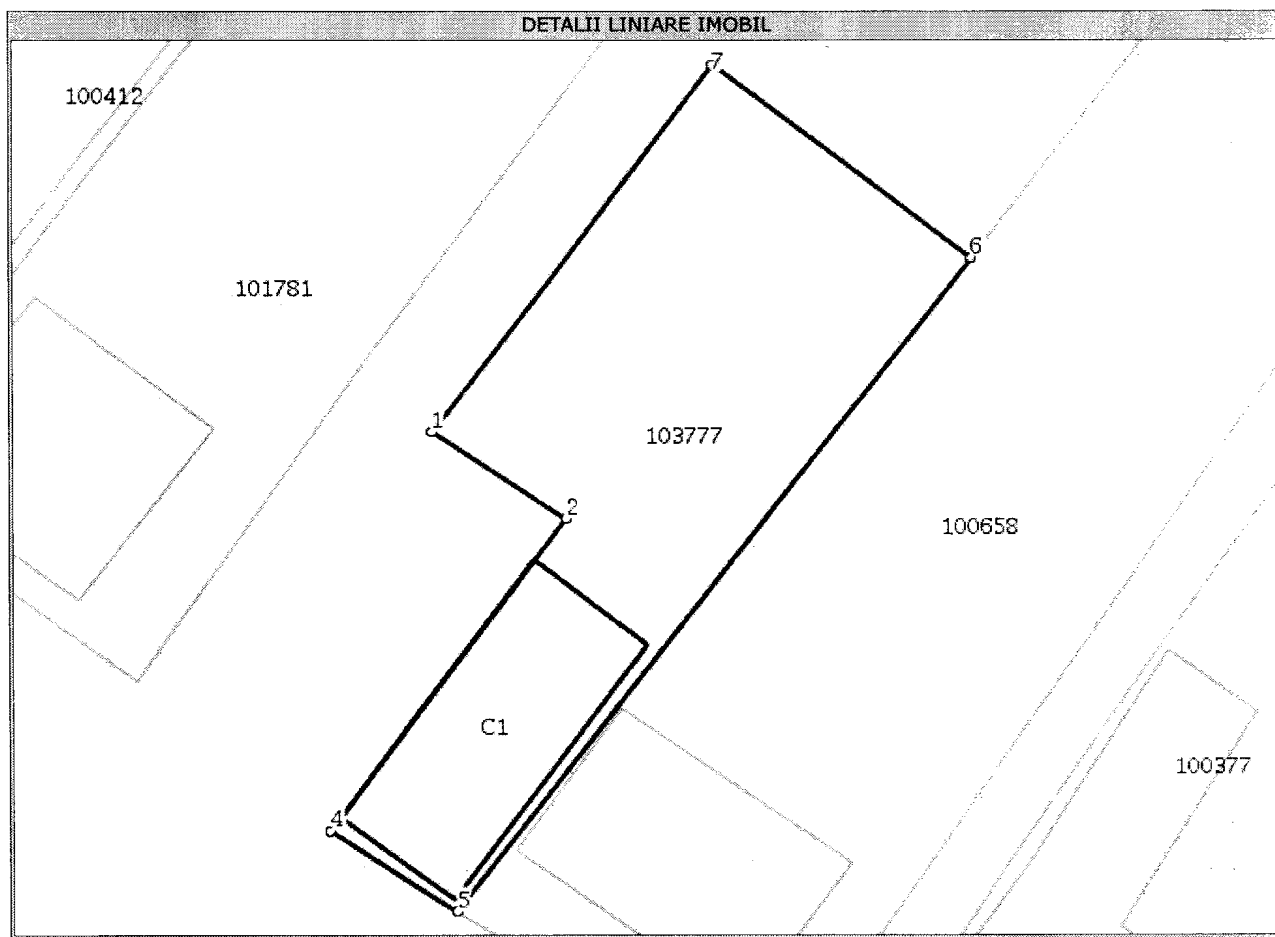
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Padurea Neagra, nr. FN

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
103777	65	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	65	-	-	-	INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	103777-C1	constructii anexa	14	Cu acte	CONSTRUCTIE ANEXA DIN BETON SI CARAMIDA ,CONSTRUITA IN ANUL 1980 .

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	2,8
2	3	6,7
3	4	0,3
4	5	2,7
5	6	14,9
6	7	5,7

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
7	1	8,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

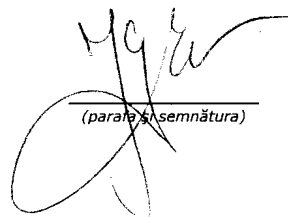
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. BHA19281/13-01-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

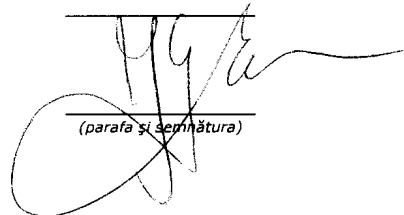
Data soluționării,
01/02/2016

Asistent-registrator,
FLORINA CAMELIA GAIDOS

Referent,

Data eliberării,
01/02/2016


(parafa și semnătura)


(parafa și semnătura)

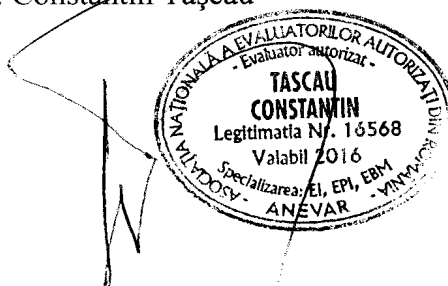
Raport de evaluare

A DREPTULUI DE PROPRIETATE PENTRU TERENUL INTRAVILAN ÎN VEDEREA VÂNZĂRII:

Teren intravilan cu S = 65 mp, CF 103777 Aleșd, Nr. Cadastral
103777, Locația Pădurea Neagră

*Utilizatorul, Proprietarul, Beneficiarul și Clientul
raportului de evaluare:
Orașul Aleșd, jud Bihor*

Evaluator autorizat – Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ROMANIA
Specialitatea EI, EPI, EBM
Legitimația nr. 16568
Ing. Constantin Tășcău



02.06.2016

CUPRINSUL RAPORTULUI

Cuprins.....	2
Rezumatul Raportului de evaluare. Opinia evaluatorului	3
Sfera misiunii de evaluare	3
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	3
2. Identificarea clientului.....	4
3. Scopul și data evaluării.....	4
4. Identificarea activului supus evaluării.....	4
5. Tipul valorii.....	4
6. Amploarea investigațiilor.....	4
7. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	4
8. Ipotezele și ipotezele speciale.....	5
9. Restricții de utilizare, distribuie sau publicare.....	5
10. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	5
11. Abordări în evaluare și raționamentul.....	5
11.1 Abordarea prin comparații de piață (conform Standardelor ANEVAR, ediția 2015)	5
12. Valoarea sau valorile obținute.....	5
13. Data emiterii raportului de evaluare.....	6
ANEXE: Tabel centralizator, Fișa tehnică, Extras de Carte funciară nr 103777 UAT Aleșd, Plan de amplasament și delimitare a imobilului.	7

REZUMATUL RAPORTULUI DE EVALUARE. OPINIA EVALUATORULUI.

Valoarea de piață totală estimată (de pornire a licitației în vederea vânzării), la data evaluării, 02.06.2016, când 1 EURO = 4,5146 RON, respectiv 1 USD = 4,045 RON, este următoarea:

Denumirea terenului	Suprafața (mp)	Valoarea de piață totală fără TVA		
		(RON)	(EURO)	(USD)
Teren intravilan	65	735	163	182
TOTAL		735	163	182

Evaluator autorizat – Membru Titular A.N.E.V.A.R. ROMANIA
Specialitatea EI, EPI, EBM
Legitimația nr. 16568
Ing. Constantin Tăscău



SFERA MISIUNII DE EVALUARE

Sfera misiunii de evaluare este definită de Standardele ANEVAR, ediția 2015 și Standardul Internațional de Evaluare SEV 103 (Standarde internaționale de evaluare).

O evaluare trebuie să fie adecvată pentru scopul ei desemnat, fiind important ca și beneficiarul evaluării să înțeleagă ce trebuie să i se furnizeze și orice limitări în utilizarea evaluării. Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili, precum și limitările care se vor aplica. Sfera misiunii de evaluare a fost stabilită la începutul derulării misiunii de evaluare.

Cerințele misiunii de evaluare cuprind: **(a) Identificarea și competența evaluatorului** – este tratată la punctual 1; **(b) Identificarea clientului** – este tratată la punctual 2; **(c) Scopul evaluării** – este tratat la punctual 3; **(d) Identificarea activului** – este tratată la punctual 4; **(e) Tipul valorii** – este tratat la punctual 5; **(f) Data evaluării** – este tratată la punctual 3; **(g) Amplasarea investigației** – este tratată la punctual 6; **(h) Natura și sursa informațiilor utilizate** – este tratată la punctual 7; **(i) Ipotezele și ipotezele speciale** – sunt tratate la punctual 8; **(j) Restricții de utilizare, distribuire sau publicare** – sunt tratate la punctual 9; **(k) Confirmarea conformității evaluării cu IVS** – este tratată la punctual 10; **(l) Descrierea raportului** – este tratată în Fișa Tehnică nr 1, anexată raportului de evaluare.

1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Persoana care a întocmit prezentul raport are calitatea de evaluator autorizat – membru titular specialitatea EI, EPI, EBM, în ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA, identificat cu Legitimația nr. 16568, respectiv parafa 165658.

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: 410443 Oradea, str. M. Sadoveanu nr 6, bl AN1 ap 10, județul, Bihor;
- Cod de Identificare Fiscală: 26519061;
- Telefon/fax: 0259/451832; E-mail ctascau@gmail.com;
- Cont: RO19BTRL00501202747113XX, Banca Transilvania - filiala Oradea.

2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Prezentul RAPORT DE EVALUARE este destinat Instituției Primarului orașului Aleșd, în calitate de client, beneficiar și utilizator al raportului de evaluare.

3. SCOPUL ȘI DATA EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului solicitat a fi evaluat, în vederea vânzării.

Data la care este valabilă evaluarea este 02.06.2016.

4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață - în vederea vânzării, a unui teren amplasat în loc. Pădurea Neagră, – solicitat de utilizatorul terenului – orașul Aleșd.

5. TIPUL VALORII ȘI DEFINIȚIA VALORII

Tipul valorii este definit de Standardele ANEVAR, ediția 2015 și în Cadrul general al SEV și cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. În acest caz, tipul valorii este: VALOAREA DE PIAȚĂ.

Definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață – 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.

6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Pentru evaluarea terenului s-a procedat la:

- documentarea strict necesară, împreună cu reprezentanții utilizatorului, conform celor menționate la punctul 7;
- documentarea strict necesară, legat de evoluția pieței terenurilor în zona localității Pădurea Neagră.
- Analiza bazei de date proprii a evaluatorului

7. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Prezentul raport se bazează pe evaluarea terenului solicitat, conform Standardelor ANEVAR, ediția 2015 și standardelor internaționale de evaluare SEV

Pentru evaluare s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea privind documentele de identificare a proprietarului;
- discutarea cu personalul primăriei orașului Aleșd, respectiv a domnului ing. Laza Gheorghe;
- documentarea privind documentele de proprietate, puse la dispoziție de Instituția Primarului orașului Aleșd;
- studierea evoluției cursului valutar;
- studierea legislației în domeniu;
- analizarea și interpretarea informațiilor pentru evaluare;
- studierea pieței imobiliare, din baza de date a evaluatorului, bazată pe ofertele de vânzare de pe piața locală (Mica publicitate – INTERNET și baza de date a evaluatorului);
- studierea standardelor ANEVAR, ediția 2015 și standardelor internaționale SEV;
- aplicarea metodelor de evaluare;
- stabilirea valorii de piață.

8. IPOTEZELE ȘI IPOTEZELE SPECIALE

Evaluare a fost făcută în următoarele ipoteze:

- Se presupune că titlul de proprietate este valabil;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilului;
- Nu există informații despre existența unor materiale periculoase pe proprietate;
- Nu s-au investigat părți ale proprietății ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună.

9. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Prezentul RAPORT DE EVALUARE sau orice date din acesta nu pot fi publicate fără acordul evaluatorului. El este destinat scopului menționat la punctul 3 și este destinat numai pentru uzul clientului. Raportul este confidențial și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană.

10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU IVS

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes asupra bunurilor evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele ANEVAR, ediția 2015 și a standardele internaționale de evaluare EVS;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de bunuri care este evaluată;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională evaluatorului, în elaborarea raportului.
- evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind evoluția în viitor a pieței pentru bunuri de genul celei evaluate iar valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

11. ABORDĂRI ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

De menționat că, s-au aplicat metode de comparație de piață, cu toate că momentan, piața terenurilor în zonă este relativ staționară pentru astfel de terenuri.

11.1. Abordarea prin comparații de piață

Pentru rezolvarea problemei s-a utilizat baza de date a evaluatorului, în cece privește evoluția prețurilor de ofertă a terenurilor din zona orașului Aleșd.

Modul amănunțit de evaluare se poate vedea în Fișa tehnică nr 1, anexată prezentului raport de evaluare.

12. VALOAREA SAU VALORILE OBȚINUTE

Prin aplicarea abordării prin comparații de piață, s-au obținut valori de piață pentru terenul solicitat a fi evaluat. Acestea sunt redate sub formă tabelară, în tabelul centralizator de mai jos:

TABEL CENTRALIZATOR

Valoarea de piață totală estimată (de pornire a licitației în vederea vânzării), la data evaluării, 02.06.2016, când 1 EURO = 4,5146 RON, respectiv 1 USD = 4,045 RON, este următoarea:

Denumirea terenului	Suprafața (mp)	Valoarea de piață totală fără TVA		
		(RON)	(EURO)	(USD)
Teren intravilan	65	735	163	182
TOTAL		735	163	182

Evaluator autorizat – Membru Titular A.N.E.V.A.R. ROMANIA
Specialitatea EI, EPI, EBM
Legitimația nr. 16568
Ing. Constantin Tășcău



13. DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data la care s-a estimat valoarea de piață a terenului evaluat este: 02.06.2016.

Opinia evaluatorului este că valoarea menționată este cea mai apropiată de cerințele privind stabilirea unei valori de piață.

Evaluator autorizat – Membru Titular A.N.E.V.A.R. ROMANIA
Specialitatea EI, EPI, EBM
Legitimația nr. 16568
Ing. Constantin Tășcău



ANEXE

TABEL CENTRALIZATOR

Valoarea de piață totală estimată (de pornire a licitației în vederea vânzării), la data evaluării, 02.06.2016, când 1 EURO = 4,5146 RON, respectiv 1 USD = 4,045 RON, este următoarea:

Denumirea terenului	Suprafața (mp)	Valoarea de piață totală fără TVA		
		(RON)	(EURO)	(USD)
Teren intravilan	65	735	163	182
TOTAL		735	163	182

Evaluator autorizat – Membru Titular A.N.E.V.A.R. ROMANIA
 Specialitatea EI, EPI, EBM
 Legitimația nr. 16568
 Ing. Constantin Tășcău



FIȘA TEHNICĂ NR. 1

1. DENUMIRE OBIECT: TEREN INTRAVILAN ÎN VEDERA VÂNZĂRII.
S = 65 MP

1.1 Nr CF 103871Aleșd

1.2 Nr cadastral 103777

1.2 Suprafața mp: 65

1.3 Adresa: Localitatea Pădurea Neagră – localitate aparținătoare orașului Aleșd, Jud. Bihor

2. DESCRIERE:

Teren intravilan -; Lățime (front la stradă) = 2,67 m; Adâncime medie = 14,8 m

Vecinătăți: N – Teren proprietate privată
S – Drum pietruit
E - Teren proprietate privată
V – Teren proprietate privată și cale de acces

Date despre teren și localitate:

- a) Categoria localității: Pădurea Neagră, localitate aparținătoare orașului Aleșd
- b) Amplasarea terenului: în zona periferică a localității Pădurea Neagră; zona preponderent rezidențială cu regim mic de înălțime;
- c) Funcțiile economice ale localității: spații comerciale;
- d) Pozitia fata de rețelele de transport:
 - Terenul are acces la drumuri pietruite care fac legătura cu DJ 108 H
 - 17 Km față de E 60 – DN 1
 - 20 km față de halta Aleșd
 - 23 km față de gara Aleșd
 - 68km față de aeroportul Oradea
- e) Echipare tehnico-edilitara a zonei: În zonă sunt rețelele de : apa; energie electrică, telefonie fixă;
- f) Caracteristici geotehnice ale terenului: Terenuri normale, bune de fundare
- g) Restrictii de folosire a terenului, conform PUG:și regulamentelor:

Conform Planului Urbanistic General al orasului Alesd, terenul identificat cu nr. Cadastral 103777, înscris în CF 103777 Aleșd, este destinat construirii de case de vacanță în localitatea Pădurea Neagră;
- h) Terenuri poluate cu reziduri: nu e cazul

3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DE PIAȚĂ

Din baza de date a evaluatorului s-a extras următoarele oferte de vânzare terenuri intravilane libere de construcții, în zona localității Pădurea Neagră:

14.10.13/22.10.15; Pădurea Neagră, Aduगत La 00:11, 22 Octombrie 2015, Numar anunt: 5975216

Oferit de: **Agentie**

Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **444 m²**

Vand teren intravilan 444mp intabulat CF, schita cadastrala, delimitare GPS, situat in zona turistica Padurea Neagra, aproape de sosea (100m), utilitati stradale, langa noua tabara de copii construita pe Valea Muhii, langa padure si parau, zona superba, linistita, priveliste pitoreasca, in apropiere este izvor de apa minerala, Dan, nov 2012, tel 0744293839, pret 6,4euro/mp neg

m.19.11.13/10.02.15; Pădurea Neagră, Aduagat La 00:49, 10 Februarie 2015, Numar anunt: 6409792

Oferit de: **Agentie** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **901 m²**

Vand teren intravilan in zona turistica Padurea Neagra, jud. Bihor, 901 mp, zona linistita, de vis, langa susur de apa curgatoare si padure. Utilitati apa, curent, canal. Terenul este aproape de sosea 30 metri, peste valed Bistra (viz-a-viz cu Biserica Ortodoxa, langa podul nou construit peste raul Bistra), front stradal mare, ideal si pentru pensiune. Dănuț, nov 2012, T 0746271611, Pret 8,90 euro/mp neg

06.05.15/20.07.15; Pădurea Neagră, Aduagat La 10:16, 20 Iulie 2015, Numar anunt: 6409792

Oferit de: **Agentie** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **901 m²**

Vand teren intravilan in zona turistica Padurea Neagra, jud. Bihor, 901 mp, zona linistita, de vis, langa susur de apa curgatoare si padure. Utilitati apa, curent, canal. Terenul este aproape de sosea 30 metri, peste valed Bistra (viz-a-viz cu Biserica Ortodoxa, langa podul nou construit peste raul Bistra), front stradal mare, ideal si pentru pensiune. Dănuț, dec 2012, 0746271611, Pret 8,90 euro/mp neg

Pentru situația dată – având în vedere că:

- ofertele de mai sus reprezintă doar punctul de vedere al vânzătorului
- Starea de fapt a terenului evaluat,
- Suprafața terenului evaluat
- Amplasarea terenului, (comparativ cu terenurile din ofertele de vânzare susmenționate)

Evaluatorul, în mod rezonabil, estimează o valoare de pornire în vederea vânzării de 2,5 EURO/mp, deci:

3.1 *Valoarea actualizată totală pentru suprafața de 65 mp la data de 02.06.2016 (când 1 EURO = 4,5146RON, respectiv 1USD = 4,045 RON):*

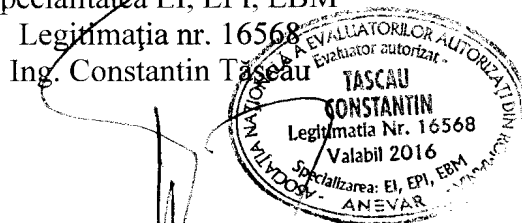
intravilan: 65mp x 2,5 Euro/mp x 4,5146RON/ EURO = 733,62 RON

Rotunjit: Valoarea de piață (de pornire a licitației) : V = 735 RON

Evaluator autorizat – Membru Titular A.N.E.V.A.R. ROMANIA
Specialitatea EI, EPI, EBM

Legitimația nr. 16568

Ing. Constantin Tăseanu





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alesd

Nr.cerere	323
Ziua	13
Luna	01
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Padurea Neagra, nr. FN

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	103777	65	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	103777-C1	Padurea Neagra, nr. FN	CONSTRUCTIE ANEXA DIN BETON SI CARAMIDA ,CONSTRUITA IN ANUL 1980 .

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
323 / 13.01.2016		
Act administrativ nr. HCL NR. 93, din 30.09.2015, emis de ORASUL ALESD, act administrativ nr. ADEVERINTA PRIMARIE NR./13-01-2015 emis de ORASUL ALESD;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza art.36 alin.2 , art.45 si art. 115 din L.215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) ORASUL ALESD, CIF: 4348920	A1 -
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1 1) SCHNEIDER ANTAL	A1.1 -

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

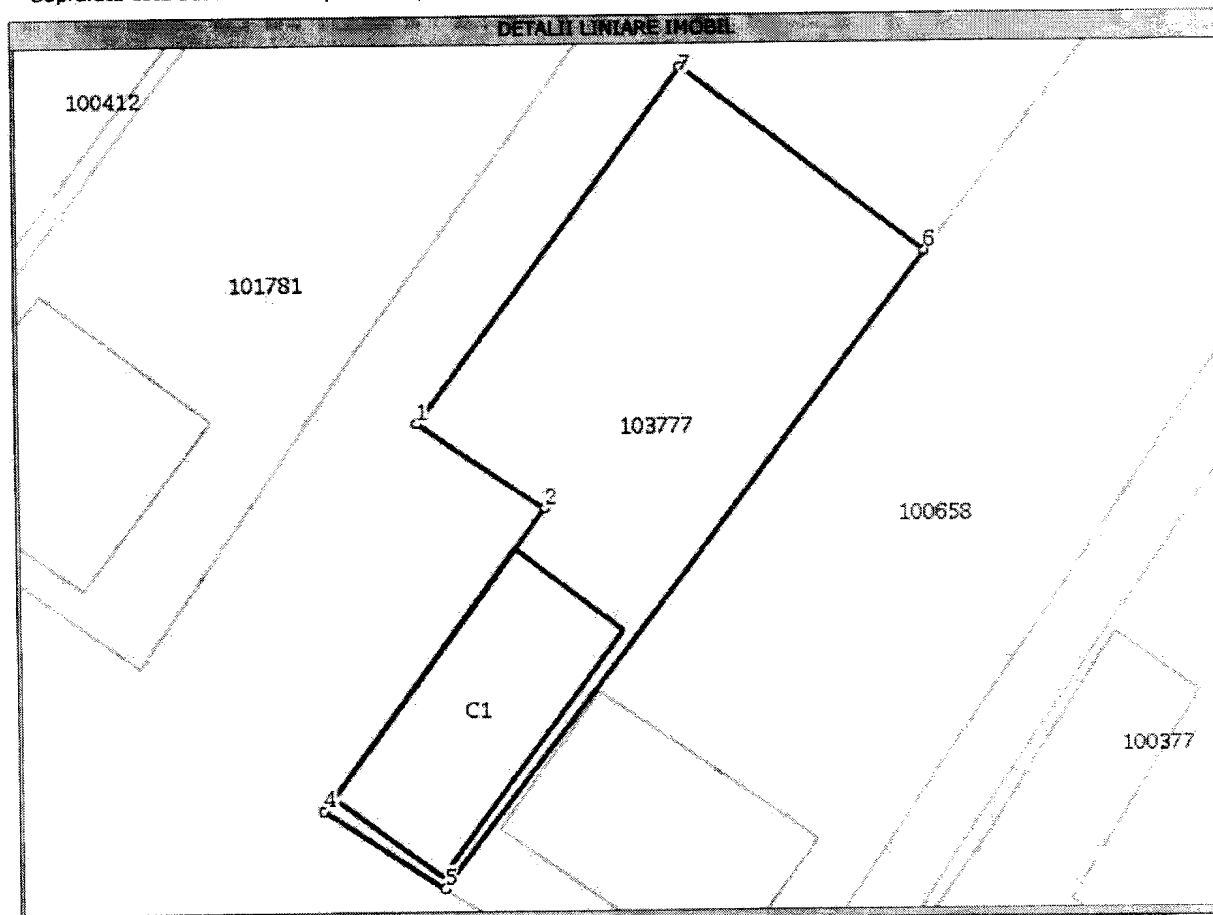
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Padurea Neagra, nr. FN

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
103777	65	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	65	-	-	-	INTRAVILAN, IMPREJMUIT.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	103777-C1	constructii anexa	14	Cu acte	CONSTRUCTIE ANEXA DIN BETON SI CARAMIDA ,CONSTRUITA IN ANUL 1980 .

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	2,8
2	3	6,7
3	4	0,3
4	5	2,7
5	6	14,9
6	7	5,7

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
7	1	8,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

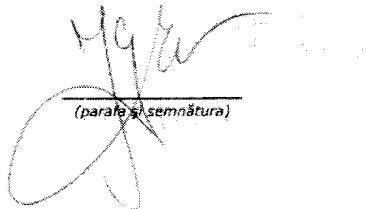
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. BHA19281/13-01-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

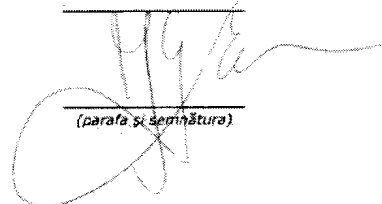
Data soluționării,
01/02/2016

Asistent-registrator,
FLORINA CAMELIA GAIDOS

Referent,

Data eliberării,
01/02/2016

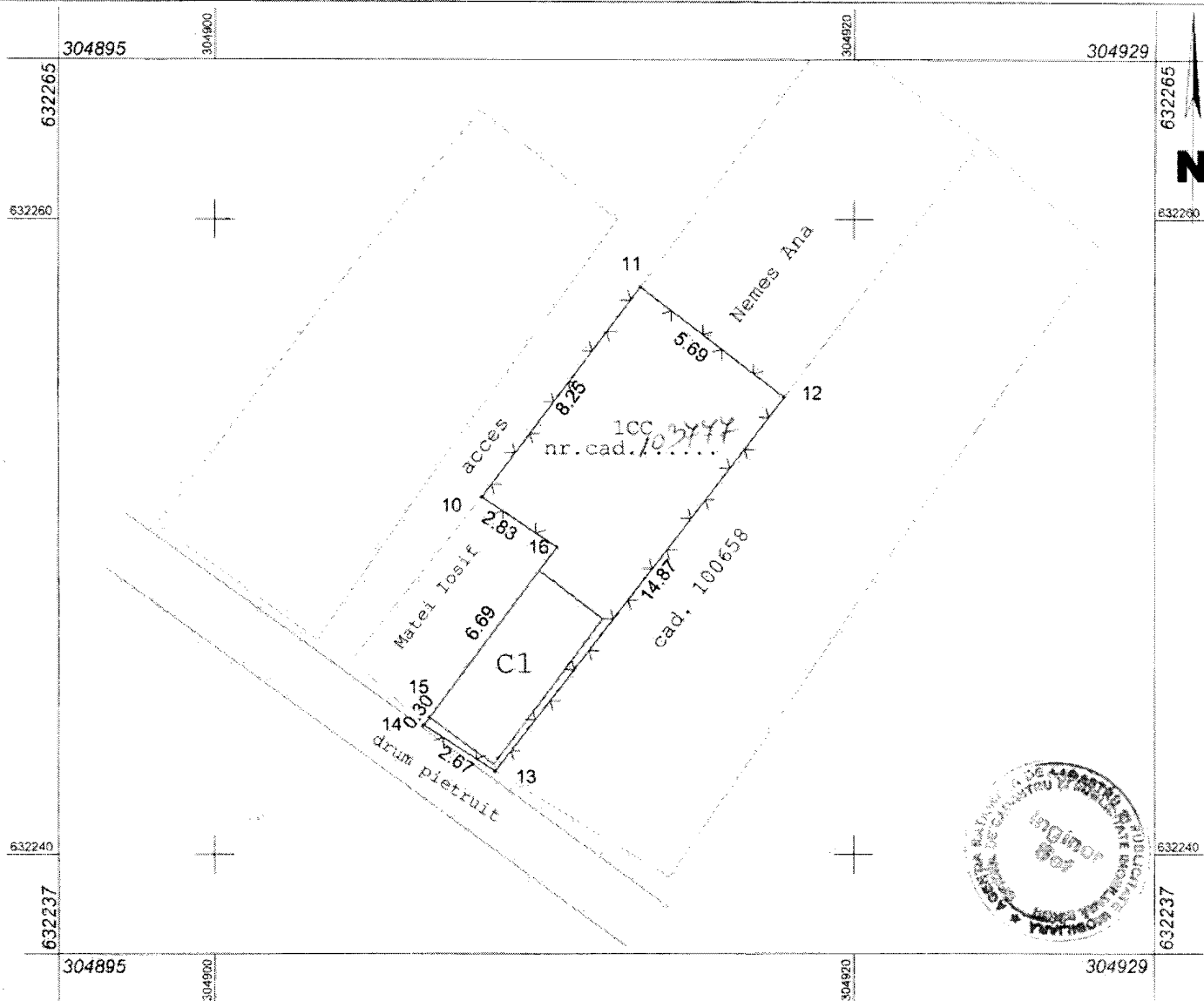

(parafa și semnătura)


(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
103744	65	Intravilan Padurea Neagra, UAT Alesd, nr. FN, judet BIHOR
Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Alesd	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
I	CC	65	INTRAVILAN, IMPREJMUIT.
TOTAL		65	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	14	CONSTRUCTIE ANEXA DIN BETON SI CARAMIDA, CONSTRUITA IN ANUL 1980. Suprafata desfasurata=14 mp
TOTAL		14	

Suprafata totala masurata a imobilului = 65 mp
Suprafata din act = 65 mp

Executant SC ROEXPERTCAD S.R.L.
 (nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 12.01.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa

Data

Stampila OCPI

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

323/18.01.2016