ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

BALC, str. Petőfi Sándor, nr.48
Cod fiscal 5431683
Cod poștal 417040
Tel: 0259/326332, Fax: 0259/326330

COMUNA BALC

contact@comunabalc.ro
www.comunabalc.ro

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BALC

HOTĂRÂREA NR. 64

din 29 iulie 2025

- privind **însușirea, aprobarea documentației de evaluare și aprobarea vânzării imobilului situat în intravilanul localității Balc, înscris în C.F. nr.62365 Balc, nr.cadastral 62365, proprietate privată a comunei Balc, compus din teren – 5.981 mp**, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.4318 din 21.07.2025 întocmit de dl. Sabău Sorin – Ionuț - primarul comunei, în calitatea sa de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 4319 din 21.07.2025 întocmit de d-na Valocic Ramona – Carmen – secretar general al comunei,
- Raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Iuhas Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.4217 din 14.07.2025 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 62365 Balc, nr. cadastral 62365, compus din teren – 5.981 mp.
- Extrasul de carte funciară nr 62365 Balc;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizele favorabile date de către Comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Balc,

În temeiul art. 129 alin.(2), lit.„c", alin.(6), lit.„b" și art.196 alin.(1) lit.„a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Comunei Balc, județul Bihor

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare întocmit de d-na Gozman Pop Cristina evaluator – prin evaluator autorizat Iuhas Cristina – Mariana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Comunei Balc sub nr.4127 din 14.07.2025 privind stabilirea valorii de piață a imobilului înscris în CF nr. 62365 Balc, nr. cadastral 62365, compus din teren – 5.981mp, proprietate privată a comunei Balc, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 62365 Balc, nr. cadastral 62365, compus din teren – 5.981 mp, proprietate privată a comunei Balc, prețul de pornire fiind cel stabilit în raportul de evaluare.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredinţează primarul comunei şi Compartimentul finanţe – contabilitate, impozite şi taxe.

Art.4 Prezenta hotărâre se comunică:
Instituţiei Prefectului - Judeţul Bihor;
Primarului comunei Balc;
pentru afişare;
la dosar.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Vasile – Eugen HOSU

ROMANIA
JUDEŢUL BIHOR - COMUNA BALC
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Ramona – Carmen VALOCIC

Total consilieri locali : 13
Prezenţi : 11
Pentru : 11
Împotrivă: -
Abţineri :-

Anexa nr.1 la HCL nr.64/29.07.2025

PRIMĂRIA COMUNEI BALC
Nr. 4217 din 14.07.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR - COMUNA BALC
CONSILIUL LOCAL

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara tip "teren intravilan" situat in comuna Balc, loc. Balc, jud.Bihor, CF 62365 Balc

Proprietar: DOMENIUL COMUNEI BALC

Client: PRIMARIA COMUNEI BALC

Utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI BALC

Valoare de piata: 47,848 EUR echivalent 242,479 RON

8 euro/mp echivalent 41 lei/mp

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului desemnat.

Nr. 5 /09.07.2025

Confidential

Marghita, 09.07.2025

Stimata(e) Doamna/Domn,

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliara –teren intravilan în suprafața de 5.981 mp, situat in loc Balc, jud. Bihor, aparținând DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC, CF 62365 Balc descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport este *informarea clientului.*

Valoarea de piată. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de evaluare a bunurilor (ANEVAR).

Opinia evaluatorului in urma aplicarii metodei de evaluare, este ca ***valoarea de piata*** a proprietatii imobiliare este:

$V_{proprietate}$ = 47, 848 EUR echivalent 242,479 RON

Opinia noastra a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in acesta. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de noi sau puse la dispozitie de dumneavoastra.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data evaluarii.

Va multumim pentru oportunitatea oferita de a elabora acest raport.

GOZMAN-POP CRISTINA EVALUATOR

PURCAR CRISTINA MARIANA
MEMBRU TITULAR ANEVAR – EPI
Leg 18465/2025

CUI 42290368 GOZMAN-POP CRISTINA - EVALUATOR MARGHITA - JUD. BIHOR

Sinteza raportului de evaluare

Numele clientului		PRIMARIA COMUNEI BALC	
Data evaluarii		09.07.2025	
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, spatiu de depozitare, spatiu de birouri, etc)		Teren intravilan ;	
Adresa proprietatii		Jud. Bihor, comuna Balc, loc.Balc, nr. cad. 62365	
Proprietar(i)		DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI BALC	
Numar cadastral		62365	
Numar Carte Funciara		62365 Balc	
Lista actelor de proprietate		CF 62365 Balc	
Categoria de folosinta		Curți Constructii	
Cea mai buna utilizare		Teren	
Ocupanti:		Proprietar: ☐	Chirias: ☐ / Libera: ☒
Suprafete (mp)	Teren	St: : 5.981 mp	
Descrierea zonei si a amplasamen-tului Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial;		Proprietatea este amplasată în zona mediană, loc Balc, jud. Bihor, nr. Cad. 62365 . Vecinătăţi in zonă: cladiri rezidentiale, spații comerciale, blocuri . Zona de amplasament nu prezinta riscuri recunoscute sau declarate din punct de vedere al poluarii sau contaminarii. Mijloace de transport - Autobuze: da Tipul zonei: mixta (rezidential, comercial)	
Tip teren		▪ intravilan	
Descriere teren		Deschidere la strada	Cca 40 ml
Accesul catre proprietate:		Tip drum de acces	☒ Public

Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate;		☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	In apropiere
	Alimentare cu apa	☒	In apropiere
	Alimentare cu gaze	☐	
	Canalizare	☐	
Abateri de la cartea funciara:	-		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☐ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	-		
Abordari in evaluare:	Abordarea prin piata		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA **(valoarea nu include TVA)**	**RON**		**EUR**
	242,479		**47,848**
- valoare unitara teren	41	Ron/mp	8 Eur/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,0677 (09.07.2025)		

Certificare

Prin prezenta, subsemnatul certific ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de un reprezentatnt la firmei de evaluare.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Declaratie de conformitate

- Subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR, respectandu–se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic aferent indeplinirii misiunii.
- Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice si recomandarile ANEVAR.

PURCAR CRISTINA-MARIANA
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR, leg. nr. 18465/2025

1. Termenii de referinta ai evaluarii

a. Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către **GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR,CIF 42290368**, cu sediul social in MARGHITA, str. Progresului nr.13, jud. Bihor, prin evaluator autorizat PURCAR CRISTINA-MARIANA, membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 18465/2025.

b. Identificarea clientului si utilizatorului desemnat al raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMARIEI COMUNEI BALC in calitate de client si utilizator desemnat.

c. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este informarea clientului în vederea valorificării terenului prin vânzare.

d. Identificarea activului

Obiectul evaluarii il reprezinta dreptul de proprietate apartinând DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI BALC asupra proprietătii imobiliare de tip teren intravilan, situat in comuna Balc, loc. Balc, jud. Bihor.

e. Tipul valorii

Tipul valorii estimate este *valoarea de piata* asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

f. Data evaluarii

La baza efectuării evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor şi documentele furnizate de client pana la data de 09.07.2025, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizata in luna iulie 2025.

Curs de schimb la data evaluarii: 1 eur = 5,0677 ron.

g. Natura si sursa informatiilor utilizate

- Sursele de informatii care au stat la baza raportului de evaluare au fost: CF 62365 Balc;

- Informatii culese in momentul efectuarii inspectiei amplasamentului, a proprietatii imobiliare si a zonei ;
- Informatii culese de pe internet (www.bnr.ro, www.gaminvest.ro, www.hestia-imob.ro,www.imbiliare.ro, www. olx.ro etc) si de la evaluatori cu privire la piata imobiliara specifica, informatii despre cerere si oferta ;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
    - Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR;
    - Ghidurile de evaluare ANEVAR;
    - Publicatii privind piata imobiliara.

Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

h. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii s-a efectuat in data de 09.07.20025, de către evaluator Purcar Cristina.

i. Ipoteze si ipoteze speciale.

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile şi documentele furnizate de catre proprietarul proprietatii imobiliare şi au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun şi marketabil, in afara cazului în care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerată de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune că nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (parţilor ascunse) care să influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimată este valabila la data evaluării. Intrucat piata, condiţiile de piată se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot sa apara în perioada urmatoare;

- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut ţinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei şi a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;

Ipoteze speciale

- Se presupune ca amplasamentul este in deplină concordanta cu toate reglementarile locale şi republicane privind mediul inconjurător in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul/ proprietarul proprietatii imobiliare, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
  Dacă se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultantă sau sa depuna marturie in instantă la proprietatile in chestiune, in afara cazului în care s-au încheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplica proprietatii evaluate, luate ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

j. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de către o terta persoană fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizează mai jos. Nu isi asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu isi asuma responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite

de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit în raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat în raport.
Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati în raport. Consimtamântul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata în raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

k. Moneda valorii

Deoarece piata imobiliara din Romania este dominata de tranzactii, oferte si negocieri in EUR, valoarea de piata este estimata in EUR, echivalentul in RON fiind stabilit in baza cursului de schimb de referinta comunicat de BNR la data evaluarii.

2. Prezentarea datelor

a. Aria de piata: oras, vecinatati si localizare

Proprietatea de evaluat este situata in zona mediană a loc. Balc, jud. Bihor, CF 62365 Balc .

Macroidentificare

Date despre comuna

Comuna Balc are o suprafaţă de 7.908 ha, este situată în partea de nord – est a judeţului Bihor şi se învecinează cu comunele: Abram, Suplacu de Barcău, Boianul Mare, Cehal – jud. Satu Mare, Camăr – jud. Sălaj, Marca – jud. Sălaj.

Din punct de vedere geografic comuna Balc este situată în partea de est a Depresiunii Barcăului, iar în partea de nord – vest se învecinează cu Dealurile Sălajului acoperite de păduri de stejar, cer, fag şi carpen. Dealurile cu o înălţime de pînă la 300 m ocupă 75% din suprafaţa comunei. Zona de şes ocupă 25% din suprafaţa comunei şi este străbătută de rîul Barcău.

Comuna Balc este situată la o distanţă de 75 km faţă de municipiul reşedinţă de judeţ Oradea, 20 km faţă de Municipiul Marghita.

Tipul zonei din punct de vedere edilitar este mixta preponderent rezidential, fiind reprezentat de cladiri rezidentiale.

Zona in care se afla proprietatea este o zona cu trafic auto redus ;

Zona dispune de urmatoarele mijloace de transport: autobuz/microbus ;

Calea principala de acces: asfaltat cu 1 benda circulatie pe sens ;

Unitati comerciale: la distanta medie/mare;

Unitatile de invatamant: gradinite / scoli primare si generale la distanta medie;

Retele edilitare: neracordat la retelele publice;

Alte puncte de interes: -

b. Descrierea situatiei juridice

Proprietar

- Nume si prenume: DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI BALC.

Dreptul de proprietate este considerat deplin. Proprietatea este lipsita de sarcini;

Descrierea terenului

Suprafata de 5.981 mp;

Deschidere cca 40 ml;

Dimensiuni/forma: regulata.

Inclinare: plan

Regim juridic: teren intravilan

Regim economic: altele

Utilizare legala:

Utilitati : Imobilul are energie electrica și apa în apropiere

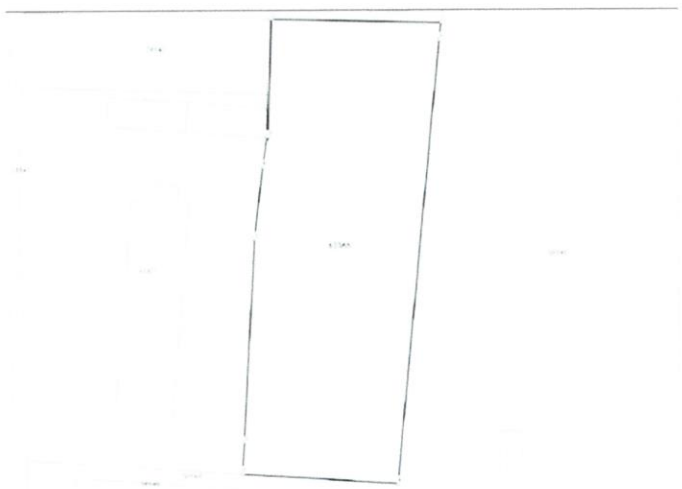
Vecinatatile imediate ale proprietatii sunt: proprietati rezidentiale/comerciale.

c. Datele privind impozitele si valorile de impozitare

Pentru proprietatea analizata, proprietarul nu datoreza catre Bugetul Local impozitul stabilit de Autoritatile locale pentru acest tip de teren.

Fisa teren

Caracteristici				
Localizare	comuna Balc,loc Balc		S (mp.)	5,981
Acces	drum asfaltat		L (m.)	40
Certif. Urbanism			l (m.)	25
Regim juridic	intravilan		Raport l/L	0.63
Regim economic			Inclinatie	plan
Indicatori urbanism	CUT	-	Caracteristici juridice	
	POT	-	-	
Retele edilitare	electricitate, apa, gaz		**Utilitati**	
Retele rutiere	drum asfaltat		Electricitate, apa în apropiere	



3. Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca 4 criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor 4 criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifica, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a ternului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibil fizica	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidential	da	da	da	nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este comerciala/administrativa.

4. Analiza pietei specifice

Analiza productivitatii: caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare / vad comercial / dimensiuni si solutii constructive / arhitectura/ etc.

Delimitarea pietei: piata specifica proprietatii este cea a terenurilor intravilane amplasate in loc Balc si in vecinatate.

Estimarea atractivitatii: comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie .

a. Analiza cererii

Pentru proprietăţile de tip comercial/rezidential cererea se manifestă în special din partea următoarelor entităţi :

a) Societăţi comerciale care se dezvoltă şi care au nevoie de spaţii pentru producţie sau depozitare ;
b) Societăţi comerciale din afara arealului care îşi deschid in zona puncte de lucru, şi care, de cele mai multe ori, au nevoie de spaţii pentru depozitare;
c) reprezentanţe ale unor firme producătoare străine.

Cererea potenţială de proprietăţi de tip comercial este medie, dar o parte din această cerere potenţială se orientează spre construirea de hale, motivaţia fiind faptul că diferenţa între preţul de cumpărare şi cel de construire se regăseşte în avantajele ce rezultă din deţinerea unei hale noi, moderne, ce nu necesită adecvări sau compartimentări.

În ceea ce priveşte cererea pentru închirierea de hale, aceasta a scăzut odată cu cererea în ultimul an, chiriile pe care chiriaşii le plătesc diferind în funcţie de amplasament, acces, utilităţi şi finisaje.

b. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

c. Analiza echilibrului pietei

În baza informaţiilor prezentate referitoare la tranzacţii încheiate, a informaţiilor privind oferte de terenuri pentru spaţii industriale pentru vânzare şi închiriere, în urma analizei şi interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o delimitare a pieţei industriale şi o sinteză a valorilor.

Astel terenuri in zona analizata se incadreaza in intervalul 1-20 Eur/mp.

5. Evaluarea proprietatii

a. Baza Evaluarii

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate mai sus. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
In lucrarea de fata este estimata valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR.

b. Standarde aplicate

Standarde generale
SEV 100 – Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 – Implementare
SEV 103 – Raportare
SEV 104 _ Tipuri ale valorii
Standarde pentru active
SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
SEV 310 – Evaluari ale drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
SEV 400- Verificarea evaluarii
Standarde pentru utilizari specifice
GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2025
Abrevieri

c. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.
Metoda comparatiei directe – pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informatiile privind vanzarile/ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele dintre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturi de proprietate, sursa informatiei, conditii de vanzare, suparafata, data vanzarii/ofertei, zona, indicatori urbanistici, deschidere etc.
Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda comparatiilor directe.

Comp	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	l (m.)	L (m.)	l/L	inclinatie	regim juridic	regim economic	CUT	POT	Utilitati	eur / mp
A	iulie-25	Chiribiș (înspre Abram)	4,971	drum asfaltat	17	292	0.06	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	10
B	iulie-25	Chiribiș (înspre Tăuteu)	6,000	drum asfaltat	20	300	0.07	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	8
C	iulie-25	Chiribiș	5,222	drum asfaltat	13	402	0.03	plan	intravilan	mixt	0	0%	apa,curent la limita terenului	10

Grila de comparatii

	Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A		Comp. B		Comp. C				
	Suprafata (mp.)	5,981	4,971		6,000		5,222				
	Front (ml)	25.000	17		20		13				
	Data		iulie-25		iulie-25		iulie-25				
	Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		10		8		10				
	Ajustare Oferta - Tranzactie	-5%	oferta		oferta		oferta				
	Valoarea ajustare (%,eur)		-5%	-0.5	-5%	-0.4	-5%	-0.5			
	Pret corectat (eur/mp.)		10		7		10		Numar ajustari		
Piata, finate, juridic	Drept de proprietate transmis	integral	integral		integral		integral				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Pret ajustat (eur/mp.)		10		7		10				
	Conditii de finantare	cash	cash		cash		cash				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Pret ajustat (eur/mp.)		10		7		10				
	Conditii de vanzare	independent	independent		independent		independent				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Pret ajustat (eur/mp.)		10		7		10				
	Conditile pietei	iulie-25	iulie-25		iulie-25		iulie-25				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Pret ajustat (eur/mp.)		10		7		10				
Caracteristici fizice	Localizare	comuna Balc,loc Balc	Chiribiș (înspre Abram)		Chiribiș (înspre Tăuteu)		Chiribiș				
	Valoarea ajustare (%)		-5%	-0.5	-5%	-0.4	-5%	-0.5	1	1	1
	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0.0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Utilitati	Electricitate, apa în apropiere	apa,curent la limita terenului		apa,curent la limita terenului		apa,curent la limita terenului				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0	0	0
	Dimensiuni (mp.)	5,981	4,971		6,000		5,222				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0	0	0	0
	Deschidere	40(0,63)	17 (0,06)		20(0,07)		13(0,03)				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		15%	1.4	15%	1.1	20%	1.9	1	1	1
	Inclinatie	plan	plan		plan		plan				
	Valoarea ajustare (%)		0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Document urbanistic emis	da	da		da		da				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Regim juridic	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Regim economic(destinatie)	Cc	mixt		mixt		mixt				
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)		0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
	Indicatori de urbanism	CUT	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%			
	Valoarea ajustare (%,Eur/mp)	-	0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0
		POT									
		-									
	Pret ajustat (eur/mp.)		10		8		11				
	Total ajustare bruta (%, Eur/mp.)		20%	2	20%	1	25%	2	2	2	2
	Total ajustare neta (%, Eur/mp.)		-5%	0	-4%	0	-9%	-1			
	Numar ajustari		2		2		2				
	Valoarea aleasa				x						
	Valoarea estimata		8.0	eur/mp							
			47,848 Eur								
			41	lei/mp							
			242,479 Lei								
	Curs valutar (lei/eur)		5.0677								

Ajustarile s-au luat în considerare astfel:	A	B	C
§ Sursa informatiei: o Au fost ajustate comparabilele cu o ajustare de -5% acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate,in zona de analiza.			
§ Drept de proprietate transmis: o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale	0	0	0
§ Conditii de finantare o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash	0	0	0
§ Conditii de vanzare o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere	0	0	0
§ Conditiile pietei : o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale	0	0	0
§ Localizare: Au fost necesare ajustari comprabilelor A,B,C (-5%) fiind pozitionate in zone considerate de piata ca fiind favorabile in comparatie cu zona in care este amplasata proprietatea de evaluat.	1	1	1
§ Acces: Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Utilitati: Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Suprafata Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Deschidere: Au fost necesare ajustari comparabilelor A(15%),B(15%),C(20%) acestea avand raportul laturilor nefavorabil in comparatie cu proprietatea subiect.	1	1	1
§ Inclinatie: o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Document urbanistic emis o Nu fost necesare ajustari.	0	0	0
§ Regim juridic: Nu au necesare ajustari.	0	0	0
§ Regim economic: Nu au fost necesare ajustari	0	0	0
§ Indicatori urbanistici: o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au indicatori urbanistici similari cu proprietatea de evaluat.	0	0	0

$V_{comparatii}$ = 47, 848 EUR echivalent 242, 479 RON

d. Evaluarea proprietatii prin metoda valorii reziduale

Tehnica reziduala a terenului poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta tehnica se bazaeaza pe principiul echilibrului si conceptul de contributie care se refera la echilibrul dintre factorii de productie, adica teren, forta de munca, management si capital. Tehnica valorii reziduale poate fi utilizata in estimarea valoarii terenului atunci cand: 1) valoarea constructiei este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie, 2) venitul anual net operational generat de proprietate este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat si 3) pot fi extrase de pe piata rata de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie. Valoarea cladirilor poate fi estimata ca pentru cladiri noi sau in stadiu de proiect care reprezinta cea mai buna utilizare a proprietatii si care nu sunt depreciate fizic sau functional.

Pentru aplicarea tehnicii reziduale, evaluatorul determina mai intai care constructie actuala sau ipotetica reprezinta cea mai buna utilizare a amplasamentului. Apoi, este estimat venitul net anual operational generat de proprietate, din chiriile de pe piata si cheltuielile de exploatare la data evaluarii. In continuare, evaluatorul calculeaza ce parte din venituri se poate atribui cladirii si va scadea aceasta valoare din venitul net din exploatare. Ceea ce ramane este venitul rezidual atribuibil terenului care, capitalizat cu o rata de capitalizare rezultata de pe piata, va conduce la valoarea estimata a terenului.

Aceasta metoda nu a fost aplicata;

6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

a. Analiza rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul şi logica au condus la judecati corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere faptul ca valoarea este o predicţie, valoarea este o comparare, tinandu-se cont de orientarea spre piaţă.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

$V_{comparatii}$ = 47,479 EUR echivalent 242, 479 RON

In procesul de reconciliere se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Reconcilierea necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.

Din punct de vedere al ***adecvarii*** abordarea prin piata este mai adecvata in comparatie cu celelate abordari.

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor. Din prisma acestui criteriu, precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea ca abordarea prin piata este adecvata.

b. Concluzia asupra valorii. Reconcilierea valorilor. Alocarea valorii

In urma analizarii valorilor obtinute, avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, in opinia evaluatorului, valoarea de piaţă estimată a proprietatii imobiliare, in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii, este valoarea obtinută prin metoda **comparatiei directe.**

Justificarea abordarii alese:

	Valoarea reziduala	Abordare prin piata
Cantitatea informatiilor	nu a fost aplicata	foarte buna
Calitatea informatiilor	nu a fost aplicata	foarte buna
Credibilitatea informatiilor	nu a fost aplicata	buna
Abordare selectata	NU	**DA**

$V_{comparatii}$ = 47, 479 EUR echivalent 242, 479 RON

GOZMAN POP CRISTINA EVALUATOR

PURCAR CRISTINA-MARIANA

Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR, leg. nr. 18465/2025

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Vasile – Eugen HOSU

ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR • COMUNA BALC
CONSILIUL LOCAL

Secretar general,
Ramona – Carmen VALOCIC