ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.138 din 27.11.2020

privinddeclanșarea procedurii de expropriere a terenului în suprafață de 4.235 mp și a construcțiilor constând în garduri – proprietate privată ale unor persoane fizice , afectate de coridorul lucrărilor de utilitate publică de interes local "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)"

Având în vedereHotărârea Consiliului Local al Comunei Paleu nr.106 din 18.09.2020 prin care s-a aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico – economici rezultați din studiul de fezabilitate recomandat de proiectant și coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)"

Văzând proiectul de hotărâre nr. 12591/20.11.2020, raportul de specialitate nr. 12589/20.11.2020 și referatul de aprobare nr.12590/20.11.2020

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

Văzând avizul comisiei de specialitate

Ținând cont de prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Legii nr. 233/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Întemeiulprevederilor art. 129,alin. (2) lit. b) și c),alin. (4) lit.d), art. 139, alin. (1)art. 196 alin.(1) lit. a), art. 197, art.198, alin. (1), alin. (2) din OUG nr. 57/2020 privindCoduladministrativ, cumodificărileșicompletărileulteriorare

Consiliul Local al ComuneiPaleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 12 voturi„pentru", 0 voturi „împotrivă "si 0 voturi „abținere"

Art.1-Aprobarea Listei cu imobilele afectate de coridorul de expropriere, identificat prin Planul de situație avizat de OCPI Bihor reprezând amplasamentul lucrării "Modernizarea drumului de

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR COMUNA PALEU CONSILIUL LOCAL

legătură între Municipiul Oradea şi comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)" aprobat prin HCL 106 din 18.09.2020, conform **Anexei nr.1**

Art.2- Aprobarea declanşării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor reprezentând terenuri cu suprafaţa totală de 4.235 mp, respectiv a construcţiilor constând în garduri, precum şi a Listei cuprinzând imobilele conform **Anexei nr.2,** proprietati afectate de coridorul de expropriere şi valoarea despăgubirilor individuale

Art.3- Însuşirea Raportului de evaluare **conform Anexei nr.3,** întocmit de către evaluatorulautorizat ANEVAR, prin societatea Evalmob SRL, pentru imobilele supuse exproprierii, reprezentând terenuri , cu suprafaţa de 766 mp, respectiv a construcţiilor – garduri, proprietate privată ale unor persoane fizice, afectate de procedura exproprierii propusă spre aprobare la art. 2

Art.4- Aprobarea alocării din bugetul local al Comunei Paleu a sumei de 34.145 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor privaţi

Art.5- Aprobareamandatării primarului Comunei Paleu – dl. Somogyi Ludovic, pentru emiterea Deciziei de expropriere

Art.6- Aprobarea deschiderii unor noi coli de Carte funciară pentru înscrierea în circuitul civil şi în proprietate publică a Comunei Paleu pentru:

- suprafaţa 32 / 1741 mp, teren cu nr.topografic 425 Saldabagiu de Munteidentificat prin Adeverinţă de suprafaţă OCPI Bihor nr. 515 din 20.01.2020

- suprafaţa 822 / 2151 mp, teren cu nr.topografic 1430 Saldabagiu de Munteidentificat prin Adeverinţă de suprafaţă OCPI Bihor nr. 135651 din 23.11.2018

- suprafaţa 7851 /44.890 mp, teren cu nr.topografic 261 Saldabagiu de Munteinscris în C.F.1072 Saldabagiu de Munte

Art.7-Aprobarea constituirii nr. Cadastral, cu suprafaţa totala de 20.248 mp, după perfectarea operaţiunilor legale privind exproprierea imobilelor, proprietate privată, afectate de Coridorul de expropriere avizat de OCPI Bihor, reprezentând amplasamentul necesar realizării lucrării "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea şi comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)"

ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

Art.8-Aprobarea casării şi demolării efective a gardurilor regăsite pe terenurireprezentând coridorul lucrării

Art.9- Aprobarea completarii şi actualizararii Inventarului domeniului public al Comunei Paleu, corespunzător datelor din prezenta hotarare.

Art.10-Prezenta nhotărâre se comunică cu:

- InstituţiaPrefectului - judeţuluiBihor
- PrimarulComuneiPaleu
- CompartimentulFinanciar-Contabil
- ADI ZonaMetropolitana Oradea
- Afisatpe site-ulinstitutiei

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

TOTH ZOLTAN

Contrasemnează pentru legalitate,
Cu atributii de SECRETAR GENERAL
al Comunei Paleu
NEMEŢI MELINDA

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.12589 din 20.11.2020

Raport de specialitate

pentru declanșarea procedurii de expropriere a terenului în suprafață de 4.235 mp și a construcțiilor constând în garduri – proprietate privată ale unor persoane fizice , afectate de coridorul lucrărilor de utilitate publică de interes local "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)"

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit ținându-se cont de etapele procedurii de expropriere pentru a putea declanșa procedura de expropriere a terenului în suprafață de 4235 mp și a construcțiilor constând în garduri – proprietate privată ale unor persoane fizice, afectate de coridorul obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)".

În considerarea prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Legii nr. 233/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, prin HCL 106 din 18.09.2020 a fost aprobată documentația tehnico – economică și indicatorii tehnico-economici ai investiției "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)" .

Prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Paleu nr.106 din 18.09.2020 s-a aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico – economici rezultați din studiul de fezabilitate recomandat de proiectant și coridorul de expropriere aferent lucrării de

utilitate publică de interes local "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea şi comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)".

În baza planului de situaţie avizat de OCPI Bihor recepţionate tehnic conform Proceselor verbale nr. 149 şi 154 din 29.04.2020 ce sta la baza identificării proprietăţilor afectate de coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea şi comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)" s-a analizat regimul juridic al amprizei proiectului şi s-a întocmit Lista proprietăţilor ce urmează a fi afectate de expropriere.

Ca urmare a măsurătorilor efectuate, s-a stabilit ca amplasamentul lucrării mai sus menţionate afectează suprafaţa totală (pe raza Comunei Paleu) de 20.248 mp, din care 16.013mp aparţin Comunei Paleu iar 4.235 mp reprezintă imobile proprietate privată ale unor persoanefizice constând în terenuri şi construcţii (garduri).

Astfel se impune ca imobilele, proprietate privată, aparţinând unor persoane fizice să fie preluate în proprietatea publică a Comunei Paleu prin procedura legală a exproprierii, cu despăgubire justă şi prealabilă a proprietarilor afectaţi.

Luând în considerare prevederile Legii nr. 255 din 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, actualizată, precum şi a Normelor de aplicare a Legii nr. 255 din 2010;

Ţinând cont de prevederile art.31 şi art.36 din Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată şi actualizată;

În conformitate cu prevederile art.44 alin.(1) a Legii nr. 273 din 2006 privind finanţele publice locale, actualizată; documentaţiile tehnico – economice ale obiectivelor de investiţii noi, a căror finanţare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum şi a celor finanţate din împrumuturi interne şi externe, contractate direct sau garantate de autorităţile administraţiei publice locale, se aprobă de către autoritäle deliberative;

În temeiul art. 129 alin.2 lit.b) şi c), alin.4 lit. d), alin.7 lit.k), art.136, art. 139 alin.1 şi art. 296 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

PROPUN

Consiliului Local al Comunei Paleu

1. Aprobarea Listei cu imobilele afectate de coridorul de expropriere, identificat prin Planul de situație avizat de OCPI Bihor reprezând amplasamentul lucrării "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea şi comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)" aprobat prin HCL 106 din 18.09.2020, conform Anexei nr.1 la prezentul Raport de specialitate.

2. Aprobarea declanşării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor reprezentând terenuri cu suprafața totală de 4.235 mp, respectiv a construcțiilor constând în garduri, precum şi a Listei cuprinzând imobilele, proprietate afectate de coridorul de expropriere şi valoarea despăgubirilor individuale – conform Anexei nr. 2 la prezentul Raport de specialitate.

3. Însuşirea Raportului de evaluare (anexa 3) întocmit de către evaluatorulautorizat ANEVAR, prin societatea Evalmob SRL, pentru imobilele supuse exproprierii, reprezentând terenuri , cu suprafața de 766 mp, respectiv a construcțiilor – garduri, proprietate privată ale unor persoane fizice, afectate de procedura exproprierii propusă spre aprobare la pct. 2 din prezentul Raport de specialitate.

4. Aprobarea alocării din bugetul local al Comunei Paleu a sumei de 34.145 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor privați din Anexa nr. 2 la prezentul Raport de specialitate.

5. Mandatarea primarului Comunei Paleu – dl. Somogyi Ludovic sau a persoanei legal desemnată de acesta, pentru emiterea Deciziei de expropriere.

6. Aprobarea deschiderii unor noi coli de Carte funciară pentru înscrierea în circuitul civil și în proprietate publică a Comunei Paleu pentru:

- suprafața 32 / 1741 mp, teren cu nr.topografic 425 Saldabagiu de Munte identificat prin Adeverință de suprafață OCPI Bihor nr. 515 din 20.01.2020
- suprafața 822 / 2151 mp, teren cu nr.topografic 1430 Saldabagiu de Munte identificat prin Adeverință de suprafață OCPI Bihor nr. 135651 din 23.11.2018
- suprafața 7851 /44.890 mp, teren cu nr.topografic 261 Saldabagiu de Munte inscris în C.F. 1072 Saldabagiu de Munte

7. Se aprobă constituirea nr. Cadastral, cu suprafața de 20.248 mp., conform Anexei nr.1 la prezentul Raport de specialitate, după perfectarea operațiunilor legale privind exproprierea imobilelor, proprietate privată, afectate de Coridorul de expropriere avizat de OCPI Bihor, reprezentând amplasamentul necesar realizării lucrării "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)".

8. Se aprobă casarea și demolarea efectivă a gardurilor regăsite pe terenul reprezentând coridorul lucrării.

9. Se aprobă completarea și actualizarea Inventarului domeniului public al Comunei Paleu, corespunzător datelor din prezentul Raport de specialitate.

Întocmit,

Consilier RA. Coman Dalia

						ANEXA 1		
Nume si prenume proprietar	Adresa	Tarla	Parcela	Nr. cad/topo	Nr. CF	Cat. folosinta	Supr. din a	Supr. afe
LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIP SRL				3501	3501 Saldabagiu	ARABIL	1217	624
LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIP SRL				50259	50259 saldabagiu	ARABIL	355	349
				topo 379	**623 saldabagiu-sistata**	**ARABIL**	**11261**	**147**
HEJER GHEORGHE-ANTONIU				topo 380	58564 Saldabagiu	ARABIL	8291	259
				topo 381	807 Saldabagiu		1244	693
				topo 382/1	294 saldabagiu		6018	442
GAJE DUMITRU, GAJE VIORICA, GHERMAN TRAIAN, GHERMAN ANA, GAJE TEODOR, GAJE VIORICA, GAJE CALIN-SC				56537	56537 Saldabagiu	LIVADA	6732	390
MOLNAR ADAM GYULA				50710	50710 Saldabagiu	ARABIL	13901	58
MOHAN DUMITRU-MIHAI				51623	51623 Saldabagiu	ARABIL	1012	19
BOGDAN PETRE-RADU, BUDA IOAN SICA GHEORGHE, BUDA MARIA				54915	54915 Saldabagiu	ALTELE	1387	1
COMUNA PALEU				57424	57424 Saldabagiu	DRUM	8353	7152
SZILAGYI GETA , SFEBEW TOMA				topo 363	452 Saldabagiu	ARABIL	3863	32
MOLNAR LUDOVIC, MOLNAR DANIELA LIDIA				topo 362	825 Saldabagiu	ARABIL	5535	427
PETRI KATALIN				54951	54951 Saldabagiu	ALTELE	2154	3
MOLNAR ???, SZABO ARPAD, HEVESI ILONA				topo 387/2	279 Saldabagiu	ARABIL	2269	9
CSEPEI GABOR				55437	55437 Saldabagiu	ALTELE	1000	8
MAROSI IREN IBOLA				1611	55438 Saldabagiu	ALTELE	1000	11
MUNKACSI ALEXANDRU, MUNKACSI MARIA				topo 389	57877 Saldabagiu	ARABIL	2000	187
				topo 425	saldabagiu	DRUM		32
BANCSA MARGARETA				topo 391/3	748 Oradea	ARABIL	4938	42
SZABO CSABA, SZABO CSILLA ILONA, EMODI TAMAS PETER				topo 391/4	389 saldabagiu	ARABIL	4938	57
KULCSAR SZOLT				54551	54551 saldabagiu	ALTELE	1000	12
MAROSI IREN IBOLA				55442	55442 saldabagiu	ALTELE	1000	39
ILLES TIBOR, ILLES IREN				topo 391/5	51008 Saldabagiu	LIVADA	436	46
ILLES TIBOR				57965	57965 saldabagiu	LIVADA	2481	36
FERENCZI JOSIF				57380	57380 saldabagiu	ARABIL	1534	15
KOVACS ISVAN, KOVACS JOHANA				57379	57379 Saldabagiu	ARABIL	3066	83
TOTH IULIANA-CLARA				52889	52889 SAldabagiu	CURTI CONSTR	2665	7
DEBRECZENI EMERIC				56977	56977 Saldabagiu	CURTI CONSTR	1869	43
COMUNA PALEU				57710	57710 Saldabagiu	DRUM	2968	130
COMUNA PALEU				57690	57690 Saldabagiu	DRUM	1932	58
SANDOR ANNAMARIA, SANDOR ATTILA-PAL				52132	52132 Saldabagiu	CURTI CONSTR	163	1
				topo 1430	saldabagiu	DRUM		822
BIRO LADISLAU , RAKOVICZKI ROZALIA				topo 1412	56680 saldabagiu	PASUNE	633	163
				topo 261 drum	saldabagiu	DRUM		7851
						TOTAL		**20248**

						ANEXA 2
Nume si prenume proprietar	**Nr. cad/topo**	**Nr. CF**	**Cat. folosinta**	**Supr. din**	**Supr. a**	*Valoare cf Grila Notari*
LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIF	3501	3501 Saldabagiu	ARABIL	1217	624	4992
LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIF	50259	50259 saldabagiu	ARABIL	355	349	4886
	topo 379	**623 saldabagiu-sistat**	**ARABIL**	**11261**	**147**	588
HEJER GHEORGHE-ANTONIU	topo 380	58564 Saldabagiu	ARABIL	8291	259	1036
	topo 381	807 Saldabagiu		1244	693	9702
	topo 382/1	294 saldabagiu		6018	442	1768
GAJE DUMITRU, GAJE VIORICA, GHERMAN TRAIAN, GHERMAN ANA, GAJE TEODOR, GAJE	56537	56537 Saldabagiu	LIVADA	6732	390	1560
MOLNAR ADAM GYULA	50710	50710 Saldabagiu	ARABIL	13901	58	232
MOHAN DUMITRU-MIHAI	51623	51623 Saldabagiu	ARABIL	1012	19	266
BOGDAN PETRE-RADU, BUDA IOAN SICA GHEORGHE, BUDA MARIA	54915	54915 Saldabagiu	ALTELE	1387	1	8
COMUNA PALEU	57424	57424 Saldabagiu	DRUM	8353	7152	
SZILAGYI GETA , SFEBEW TOMA	topo 363	452 Saldabagiu	ARABIL	3863	32	128
MOLNAR LUDOVIC, MOLNAR DANIELA LIDIA	topo 362	825 Saldabagiu	ARABIL	5535	427	1708
PETRI KATALIN	54951	54951 Saldabagiu	ALTELE	2154	3	12
MOLNAR ???, SZABO ARPAD, HEVESI ILONA	topo 387/2	279 Saldabagiu	ARABIL	2269	9	36
CSEPEI GABOR	55437	55437 Saldabagiu	ALTELE	1000	8	870
MAROSI IREN IBOLA	1611	55438 Saldabagiu	ALTELE	1000	11	88
MUNKACSI ALEXANDRU, MUNKACSI MARIA	topo 389	57877 Saldabagiu	ARABIL	2000	187	748
	topo 425	saldabagiu	DRUM		32	
BANCSA MARGARETA	topo 391/3	748 Oradea	ARABIL	4938	42	168
SZABO CSABA, SZABO CSILLA ILONA, EMODI TAMAS PETER	topo 391/4	389 saldabagiu	ARABIL	4938	57	228
KULCSAR SZOLT	54551	54551 saldabagiu	ALTELE	1000	12	96
MAROSI IREN IBOLA	55442	55442 saldabagiu	ALTELE	1000	39	312
ILLES TIBOR, ILLES IREN	topo 391/5	51008 Saldabagiu	LIVADA	436	46	644
ILLES TIBOR	57965	57965 saldabagiu	LIVADA	2481	36	144
FERENCZI JOSIF	57380	57380 saldabagiu	ARABIL	1534	15	60
KOVACS ISVAN, KOVACS JOHANA	57379	57379 Saldabagiu	ARABIL	3066	83	332
TOTH IULIANA-CLARA	52889	52889 SAldabagiu	CURTI CONS	2665	7	28
DEBRECZENI EMERIC	56977	56977 Saldabagiu	CURTI CONS	1869	43	2187
COMUNA PALEU	57710	57710 Saldabagiu	DRUM	2968	130	
COMUNA PALEU	57690	57690 Saldabagiu	DRUM	1932	58	
SANDOR ANNAMARIA, SANDOR ATTILA-PAL	52132	52132 Saldabagiu	CURTI CONS	163	1	14
	topo 1430	saldabagiu	DRUM		822	
BIRO LADISLAU , RAKOVICZKI ROZALIA	topo 1412	56680 saldabagiu	PASUNE	633	163	1304
	topo 261 drun	saldabagiu	DRUM		7851	
			TOTAL		**20248**	**34145**

Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 269_2 /29.07.2020

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE – UAT PALEU - AFECTATE DE CORIDOR EXPROPRIERE IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVULUI

Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37- Săldăbagiu de Munte)



PROPRIETARI CONFORM CF

SOLICITANT/BENEFICIAR: A.D.I. Zona Metropolitana Oradea

NOTĂ: *Datele, informaţiile şi conţinutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris şi prealabil al : Beneficiarului Şi* evaluatorului

IULIE 2020

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: A.D.I. Zona Metropolitana Oradea

Ref: intocmire rapoarte de evaluare pentru proprietatile imobiliare constand **in terenuri intravilane (conform tabel pus la dispozitie de beneficiar), in suprafata totala 20.248 mp afectati de expropriere (35 parcele dintre care 29 parcele proprietari privati si 6 parcele apartinand statului/UAT – care nu se expropriaza)** avand categoria de folosinta intravilan arabil, curti constructii, altele si drum, situate in Saldabagiu de Munte, zona str Beldiceanu – Saldabagiu de Munte.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatile **in terenuri intravilane (conform tabel pus la dispozitie de beneficiar), in suprafata totala 20.248 mp afectati de expropriere (35 parcele dintre care 29 parcele proprietari privati si 6 parcele apartinand statului/UAT – care nu se expropriaza)** avand categoria de folosinta intravilan arabil, curti constructii, altele si drum, situate in Saldabagiu de Munte, zona str Beldiceanu – Saldabagiu de Munte, inscrise in CF si avand proprietari – conform tabel anexa.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 prin aplicarea Grilei Notariale**, in vederea utilizării acestora pentru ***expropriere in vederea realizarii obiectivului*** **Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37-Săldăbagiu de Munte)**

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările:

- ***Legii 255/2010*** respectiv prevederile art 5: "**sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici** ", art 11 alin 7 : "(7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, **pentru fiecare unitate administrativ-teritorială**, pe **fiecare categorie de folosință**.(la 17-08-2018, Alineatul (7) din Articolul 11 , Capitolul III a fost modificat de Punctul 14, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018) din Legea 255/2010 si ale art 8 din Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010, aprobate prin HG 53/2011 conform carora "(1) „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici,** potrivit art. alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.". ***In acest context Valoarea (teren/constructii/ despagubire) conform Legii 255/2010 este determinata prin aplicarea Grilei Notarilor publici valabila 2020.***
- ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2018:*** **SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile;
- **Mentionam ca Standardele de evaluare un au fost aplícate in ceea ce priveste estimarea valorii de despagubire.**

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările ***Legii 255/2010, respectiv DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicata în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 in care se precizeaza:***

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 22 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat pentru aprobarea Hotararii Consiliului Local/ Primariei Paleu privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii obiectivului de investitie **Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37-Săldăbagiu de Munte),** avand la baza CF urile respectiv tabelul persoanelor si imobilelor afectate, puse la dispozitie evaluatorului prin **A.D.I. Zona Metropolitana Oradea**.

Valorile estimate includ toate amenajarile observate pe teren din exteriorul proprietatilor inspectate, au in vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2020 si reprezinta **valori de despagubire conform Legii 255/2010 (cf Grila notari) pentru imobilele afectate de expropriere. Expertul evaluator propune acordarea despagubirii ce rezulta din calculul cf Grilei notarilor**:

. Crt	Judet	UAT	Nume si prenume proprietar	Nr. cad/topo	Nr. CF	Cat. folosinta	Supr. din acte (mp)	Supr. afectata (mp)	Intravilan/Extravilan	OBS	*Valoare cf Grila Notari*
	Bihor	Paleu	LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIP SRL	3501	3501 Saldabagiu	ARABIL	1217	624	INTRAVILAN		4992
	Bihor	Paleu	LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIP SRL	50259	50259 saldabagiu	ARABIL	355	349	INTRAVILAN		4886
	Bihor	**Paleu**		**topo 379**	**623 saldabagiu-sistata**	**ARABIL**	**11261**	**147**	INTRAVILAN	**COALA SISTATA**	588
	Bihor	Paleu	HEJER GHEORGHE-ANTONIU	topo 380	58564 Saldabagiu	ARABIL	8291	259	INTRAVILAN		1036
	Bihor	Paleu		topo 381	807 Saldabagiu		1244	693	INTRAVILAN	PROPR. NEIDENTIFICAT	9702
	Bihor	Paleu		topo 382/1	294 saldabagiu		6018	442	INTRAVILAN	PROPR. NEIDENTIFICAT	1768
	Bihor	Paleu	GAJE DUMITRU, GAJE VIORICA, GHERMAN TRAIAN, GHERMAN ANA, GAJE TEODOR, GAJE VIORICA, GAJE CALIN-SORIN, GAJE NATALIA IRINA	56537	56537 Saldabagiu	LIVADA	6732	390	INTRAVILAN		1560
	Bihor	Paleu	MOLNAR ADAM GYULA	50710	50710 Saldabagiu	ARABIL	13901	58	INTRAVILAN		232
	Bihor	Paleu	MOHAN DUMITRU-MIHAI	51623	51623 Saldabagiu	ARABIL	1012	19	INTRAVILAN		266
	Bihor	Paleu	BOGDAN PETRE-RADU, BUDA IOAN SICA GHEORGHE, BUDA MARIA	54915	54915 Saldabagiu	ALTELE	1387	1	INTRAVILAN		8
	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57424	57424 Saldabagiu	DRUM	8353	7152	INTRAVILAN		
	Bihor	Paleu	SZILAGYI GETA , SFEBEW TOMA	topo 363	452 Saldabagiu	ARABIL	3863	32	INTRAVILAN		128
	Bihor	Paleu	MOLNAR LUDOVIC, MOLNAR DANIELA LIDIA	topo 362	825 Saldabagiu	ARABIL	5535	427	INTRAVILAN		1708
	Bihor	Paleu	PETRI KATALIN	54951	54951 Saldabagiu	ALTELE	2154	3	INTRAVILAN		12
	Bihor	Paleu	MOLNAR ???, SZABO ARPAD, HEVESI ILONA	topo 387/2	279 Saldabagiu	ARABIL	2269	9	INTRAVILAN		36
	Bihor	Paleu	CSEPEI GABOR	55437	55437 Saldabagiu	ALTELE	1000	8	INTRAVILAN	gard 26 m	870
	Bihor	Paleu	MAROSI IREN IBOLA	1611	55438 Saldabagiu	ALTELE	1000	11	INTRAVILAN		88
	Bihor	Paleu	MUNKACSI ALEXANDRU, MUNKACSI MARIA	topo 389	57877 Saldabagiu	ARABIL	2000	187	INTRAVILAN		748
	Bihor	Paleu		topo 425	saldabagiu	DRUM		32	INTRAVILAN	LIPSA ADEVERINTA DE SUPRAFATA	
	Bihor	Paleu	BANCSA MARGARETA	topo 391/3	748 Oradea	ARABIL	4938	42	INTRAVILAN		168
	Bihor	Paleu	SZABO CSABA, SZABO CSILLA ILONA, EMODI TAMAS PETER	topo 391/4	389 saldabagiu	ARABIL	4938	57	INTRAVILAN		228
	Bihor	Paleu	KULCSAR SZOLT	54551	54551 saldabagiu	ALTELE	1000	12	INTRAVILAN		96
	Bihor	Paleu	MAROSI IREN IBOLA	55442	55442 saldabagiu	ALTELE	1000	39	INTRAVILAN		312
	Bihor	Paleu	ILLES TIBOR, ILLES IREN	topo 391/5	51008 Saldabagiu	LIVADA	436	46	INTRAVILAN		644
	Bihor	Paleu	ILLES TIBOR	57965	57965 saldabagiu	LIVADA	2481	36	INTRAVILAN		144
	Bihor	Paleu	FERENCZI JOSIF	57380	57380 saldabagiu	ARABIL	1534	15	INTRAVILAN		60
	Bihor	Paleu	KOVACS ISVAN, KOVACS JOHANA	57379	57379 Saldabagiu	ARABIL	3066	83	INTRAVILAN		332
	Bihor	Paleu	TOTH IULIANA-CLARA	52889	52889 SAldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	2665	7	INTRAVILAN		28
	Bihor	Paleu	DEBRECZENI EMERIC	56977	56977 Saldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	1869	43	INTRAVILAN	gard 65 m	2187
	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57710	57710 Saldabagiu	DRUM	2968	130	INTRAVILAN		
	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57690	57690 Saldabagiu	DRUM	1932	58	INTRAVILAN		
	Bihor	Paleu	SANDOR ANNAMARIA, SANDOR ATTILA-PAL	52132	52132 Saldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	163	1	INTRAVILAN		14
	Bihor	Paleu		topo 1430	saldabagiu	DRUM		822	INTRAVILAN	LIPSA ADEVERINTA DE SUPRAFATA	
	Bihor	Paleu	BIRO LADISLAU , RAKOVICZKI ROZALIA	topo 1412	56680 saldabagiu	PASUNE	633	163	INTRAVILAN		1304
	Bihor	Paleu		topo 261 drum	saldabagiu	DRUM		7851	INTRAVILAN	LIPSA ADEVERINTA DE SUPRAFATA	
			TOTAL					**20248**			**34145**

ir. Andrei Emilia Veronica
'aluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de **SC EVALMOB SRL, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528**, prin **Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimatia 10151**.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul intocmirii raportului de evaluare, atat membrul corporativ cat si toate persoanele care semneaza pentru acesta (amintite mai sus) indeplinesc toate conditiile impuse de lege sa intocmeasca in mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens in care:

- ✓ NU sunt sub incidenta unor sanctiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU exista o condamnare definitiva pentru savarsirea unei infractiuni cu intentie
- ✓ NU se afla in situatia de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informaţiile prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte, în limita cunoştinţelor deţinute de evaluator.

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare şi de condiţiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile şi concluziile personale ale evaluatorului, neinfluenţate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legate de părţile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal, partial de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele şi opiniile prezentate în raport se supun normelor si cerinţelor din Standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL





I.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat in baza contractului de servicii nr 28/17.07.2020. Beneficiarii raportului de evaluare sunt UAT PALEU, Zona Metropolitana Oradea.

I.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea despagubirii conform Legii 255/2010**, in vederea utilizării acestora pentru ***expropriere.***

I.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand **in terenuri intravilane, libere sau construite afectate de expropriere- proprietate privata- UAT PALEU,** inscrise in CF –urile si avand categoria de folosinta respectiv proprietarii mentionate in calculul tabelar.

I.5. Tipul valorii

I.5.1. Valoarea despagubirii stabilita conform Legii 255/2010 – nu este un tip de valoare prevazut de Standardele ANEVAR, desi in acceptiunea evaluatorilor care au intocmit pana in prezent Studiile de piata privind valorile orientative minime ale proprietatilor imobiliare din judetul Bihor, **valorile regasite in expertizele/ ghidurile întocmite și actualizate de camerele notarilor publici ar fi totusi valori de piata, dar la pragul minim al pietei imobiliare specifice** (rezultand din preturi minime de tranzactionare din anul precedent, din oferte (ajustate) de piata – tot de la pragul minim a pietei imobiliare specifice, valabile la data intocmirii studiului, din estimarea unor valori de piata (de la pragul minim...) prin tehnici de extrapolare-intrapolare pentru zonele si/sau tipurile de proprietate imobiliara pentru care nu s-au identificat tranzactii/oferte in anul precedent respectiv din estimarea unor valori de piata (de la pragul minim al pietei...) prin tehnici/abordari specifice evaluarii proprietatilor imobiliare- abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost).

In prezent Legea 255/2010 a fost modificata in privinta modului de estimare a valorii de despagubire, art 22 nemaitrimitand la art 26-27 din Legea 33/1994 ci la Grila Notarilor:

Art. 22. -

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat."

(la 17-08-2018, Articolul 22 din Capitolul V a fost modificat de Punctul 19, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018)

In acelasi sens este si precizarea pe care o regasim in Decizia nr 756/28.11.2019, publicata in Monitorul Oficial nr 153/26.02.2020:

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 22 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.

I.6. Data evaluarii

Data evaluării este 21.07.2020, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

I.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piaţă au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- ✓ extragerea informatiilor necesare pentru evaluare ;
- ✓ inspecţia bunului evaluat;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ documentarea asupra preţurilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✓ analiza tuturor informaţiilor şi interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al
- ✓ evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului ;
- ✓ reconcilierea valorilor si estimarea opiniei finale.

Documentarea a presupus de asemenea consultarea celorlalte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții, opțional, pentru unele abordari;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informații din mass-media aferente mișcarilor imobiliare.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziţie de client privind: Lista numerelor topo/ cadastrale afectate, asa cum e aceasta redata in anexe;

Documentele şi informaţiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către reprezentanţi autorizaţi ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

- alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate si pe internet.

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării. Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informaţiile puse la dispozitie de catre client;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele în formă necertificată şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- ✓ **Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile iar informatiile existente in tabelele anexate NU atesta/fac dovada dreptului de proprietate, aceasta dovada o va face fiecare proprietar in conformitate cu reglementarile legale in vigoare;**
- ✓ **Categoria de folosinta si incadrarea intra- extravilan a fost pusa la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarul lucrarii, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in acest sens.**
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut raspunzător pentru existenţa unor servituţi privind terenul şi/sau factori de mediu care ar putea influenţa în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competenţele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută şi inspectată de către evaluator (vezi I.6);
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din tabelul pus la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii, din descrierea legală a proprietăţii (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privinţă;
- ✓ Evaluatorul nu are competenta să măsoare dimensiunile. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că dimensiunile din tabelul pus la dispozitie de Clientul – beneficiar al lucrarii sunt corecte. Ca urmare nu putem să ne asumăm răspunderea pentru corectitudinea acestor informaţii;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoştinţă si se consideră degrevat de răspunderea existenţei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), care ar putea influenţa în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricţiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport, cu mentiunea ca **Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificate de Urbanism pentru terenurile evaluate si nic extrase CF, tabelul pus la dispozitie evaluatorului de catre beneficiarul lucrarii continand aceste date.**

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condiţiile inexistenţei unor factori adverşi care includ substanţele toxice sau periculoase.

- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilelor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există asa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este 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 existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul au utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existentei și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu parțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit (acolo unde a fost aplicabila) este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu pot fi publicate nici incluse într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarii lucrării atrage după sine încetarea obligaţiilor expertului evaluator.

I.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018: SEV 100 Cadrul general (IVS - Cadru general), SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), SEV 102 - Implementare (IVS 102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile.

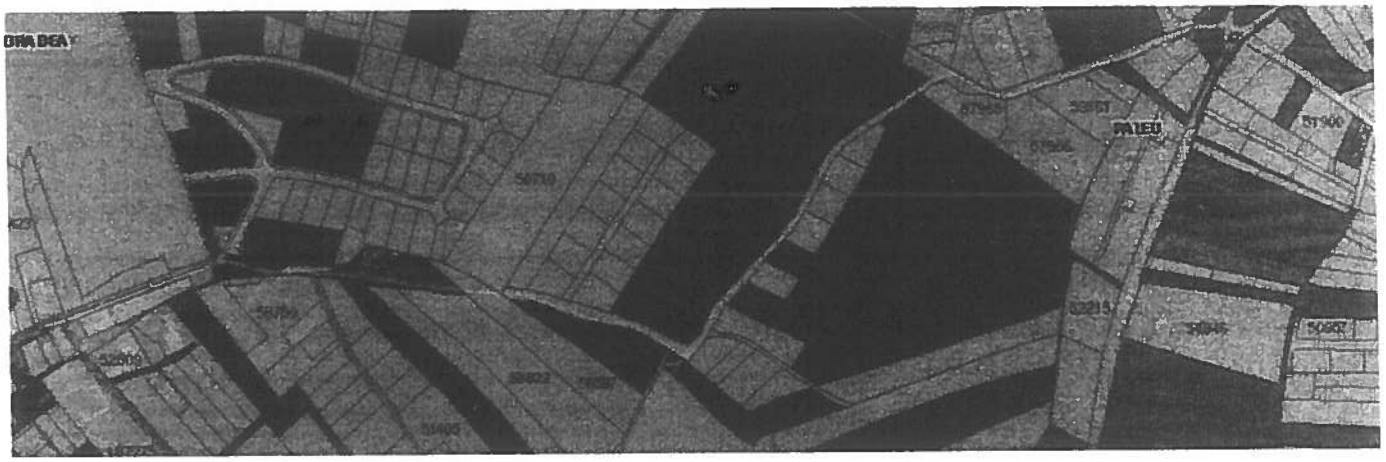
I.13. Descrierea raportului

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :
Sinteza evaluarii
(1) Termenii de referinţă ai evaluării
(2) Prezentarea datelor
(3) Analiza de piata
(4) Abordarea în evaluare şi raţionamentul bazat pe analiza celei mai bune utilizari
(5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
(6) Anexe

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Date despre aria de piata, vecinatati si localizare

Proprietatile evaluate de tip teren intravilan format din mai multe parcele (parte din acestea) situate in Saldabagiu de Munte, comuna Paleu, In prelungirea strazii Nicolae Beldiceanu- si apoi drumul ce se continua din Oradea spre Saldabagiu de Munte (Paleu). Vecinatatile terenurilor evaluate sunt terenuri similare. Ca si localizare prezentam mai jos harta cu amplasarea acestora din care rezulta ca zonele intravilane construite se afla in zone de interes mare de tranzactionare si dezvoltare urbanistica :



Data evaluării este 21.07.2020, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

II.2. Descrierea situatiei juridice

- Descrierea proprietatii, conform CF urilor puse la dispozitie de client- sunt terenuri libere sau construite, situate in intravilan , avand categoria de folosinta conform centralizatorului prezentat in sinteza.

- Inscrierile privitoare la proprietate si sarcini, conform CF urilor puse la dispozitie de client – proprietari sunt persoane fizice sau Statul Roman/UAT PALEU, conform centralizatorului prezentat in sinteza, cu mentiunea ca proprietatea publica nu face obiectul evaluarii.

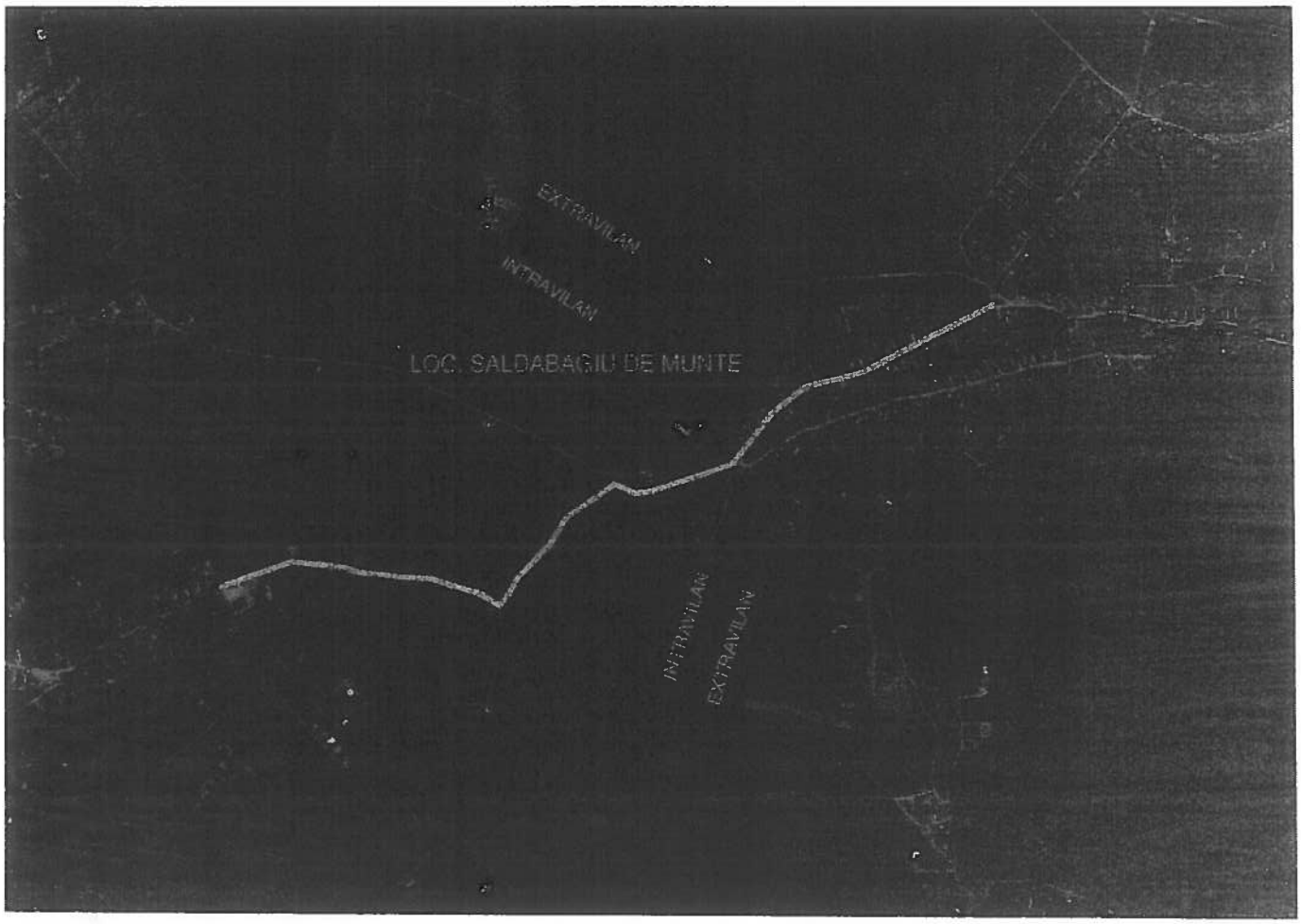
II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de **7in suprafata totala 20.248 mp afectati de expropriere (35 parcele dintre care 29 parcele proprietari privati si 6 parcele apartinand statului/UAT – care nu se expropriaza)** avand categoria de folosinta intravilan arabil, curti constructii, altele si drum, situate in Saldabagiu de Munte, zona str Beldiceanu – Saldabagiu de Munte.

Nr. Crt	Judet	UAT	Nume si prenume proprietar	Nr. cad/topo	Nr. CF	Cat. folosinta	Supr. din acte (mp)	Supr. afectata (mp)	Intravilan/Ex travilan
43	Bihor	Paleu	LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIP SRL	3501	3501 Saldabagiu	ARABIL	1217	624	INTRAVILAN
44	Bihor	Paleu	LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIP SRL	50259	50259 saldabagiu	ARABIL	355	349	INTRAVILAN
45	Bihor	Paleu		topo 379	623 saldabagiu-sistata	ARABIL	11261	147	INTRAVILAN
46	Bihor	Paleu	HEJER GHEORGHE-ANTONIU	topo 380	58564 Saldabagiu	ARABIL	8291	259	INTRAVILAN
47	Bihor	Paleu		topo 381	807 Saldabagiu		1244	693	INTRAVILAN
48	Bihor	Paleu		topo 382/1	294 saldabagiu		6018	442	INTRAVILAN
49	Bihor	Paleu	GAJE DUMITRU, GAJE VIORICA, GHERMAN TRAIAN, GHERMAN ANA, GAJE TEODOR, GAJE VIORICA, GAJE CALIN-SORIN, GAJE NATALIA IRINA	56537	56537 Saldabagiu	LIVADA	6732	390	INTRAVILAN
50	Bihor	Paleu	MOLNAR ADAM GYULA	50710	50710 Saldabagiu	ARABIL	13901	58	INTRAVILAN
51	Bihor	Paleu	MOHAN DUMITRU-MIHAI	51623	51623 Saldabagiu	ARABIL	1012	19	INTRAVILAN
52	Bihor	Paleu	BOGDAN PETRE-RADU, BUDA IOAN SICA GHEORGHE, BUDA MARIA	54915	54915 Saldabagiu	ALTELE	1387	1	INTRAVILAN
53	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57424	57424 Saldabagiu	DRUM	8353	7152	INTRAVILAN
54	Bihor	Paleu	SZILAGYI GETA , SFEBEW TOMA	topo 363	452 Saldabagiu	ARABIL	3863	32	INTRAVILAN
55	Bihor	Paleu	MOLNAR LUDOVIC, MOLNAR DANIELA LIDIA	topo 362	825 Saldabagiu	ARABIL	5535	427	INTRAVILAN
56	Bihor	Paleu	PETRI KATALIN	54951	54951 Saldabagiu	ALTELE	2154	3	INTRAVILAN
58	Bihor	Paleu	MOLNAR ???, SZABO ARPAD, HEVESI ILONA	topo 387/2	279 Saldabagiu	ARABIL	2269	9	INTRAVILAN
59	Bihor	Paleu	CSEPEI GABOR	55437	55437 Saldabagiu	ALTELE	1000	8	INTRAVILAN
60	Bihor	Paleu	MAROSI IREN IBOLA	1611	55438 Saldabagiu	ALTELE	1000	11	INTRAVILAN
61	Bihor	Paleu	MUNKACSI ALEXANDRU, MUNKACSI MARIA	topo 389	57877 Saldabagiu	ARABIL	2000	187	INTRAVILAN
62	Bihor	Paleu		topo 425	saldabagiu	DRUM		32	INTRAVILAN
63	Bihor	Paleu	BANCSA MARGARETA	topo 391/3	748 Oradea	ARABIL	4938	42	INTRAVILAN
64	Bihor	Paleu	SZABO CSABA, SZABO CSILLA ILONA, EMODI TAMAS PETER	topo 391/4	389 saldabagiu	ARABIL	4938	57	INTRAVILAN
65	Bihor	Paleu	KULCSAR SZOLT	54551	54551 saldabagiu	ALTELE	1000	12	INTRAVILAN
66	Bihor	Paleu	MAROSI IREN IBOLA	55442	55442 saldabagiu	ALTELE	1000	39	INTRAVILAN
67	Bihor	Paleu	ILLES TIBOR, ILLES IREN	topo 391/5	51008 Saldabagiu	LIVADA	436	46	INTRAVILAN
68	Bihor	Paleu	ILLES TIBOR	57965	57965 saldabagiu	LIVADA	2481	36	INTRAVILAN
69	Bihor	Paleu	FERENCZI JOSIF	57380	57380 saldabagiu	ARABIL	1534	15	INTRAVILAN
70	Bihor	Paleu	KOVACS ISVAN, KOVACS JOHANA	57379	57379 Saldabagiu	ARABIL	3066	83	INTRAVILAN
71	Bihor	Paleu	TOTH IULIANA-CLARA	52889	52889 SAldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	2665	7	INTRAVILAN
72	Bihor	Paleu	DEBRECZENI EMERIC	56977	56977 Saldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	1869	43	INTRAVILAN
73	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57710	57710 Saldabagiu	DRUM	2968	130	INTRAVILAN
74	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57690	57690 Saldabagiu	DRUM	1932	58	INTRAVILAN
75	Bihor	Paleu	SANDOR ANNAMARIA, SANDOR ATTILA-PAL	52132	52132 Saldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	163	1	INTRAVILAN
76	Bihor	Paleu		topo 1430	saldabagiu	DRUM		822	INTRAVILAN
77	Bihor	Paleu	BIRO LADISLAU , RAKOVICZKI ROZALIA	topo 1412	56680 saldabagiu	PASUNE	633	163	INTRAVILAN
78	Bihor	Paleu		topo 261 drum	saldabagiu	DRUM		7851	INTRAVILAN
TOTAL								20248	

Mentionam ca desi initial tabelul continea si parcele in extravilan, conform corespondentei si hartii redate mai jos dintre reprezentantii UAT PALEU si ADI- Zona Metropolitana Oradea rezulta ca toate terenurile afectate sunt situate in intravilan.

In lungul tronsonului trece numai in satul Saldabagiu de Munte , intravilan.



II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Constructiile si amenajarile au fost evaluate conform inspectiei exterioare si masuratorilor existente in tabelul pus la dispozitie de beneficiarul lucrarii, care a inclus aceste repere in tabelul pus la dispozitia evaluatorului pentru intocmirea raportului.

II.5. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu am avut la dispozitie informatii cu privire la tranzactii anterioare cu proprietatile de evaluat.

PARTEA III. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Analiza preliminară a economiei

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidentiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare proiecte de dezvoltare a zonei metropolitane.

Piaţa specifică proprietăţii este cea a terenurilor intravilane situate în UAT PALEU.

Conform Studiului de piata fond imobiliar Judetul Bihor, intocmit de NAPOCA BUSINESS SRL pentru Camera Notarilor Publici Oradea 2020, piata imobiliara specifica in care se includ si parcelele afectate de expropriere se prezinta astfel:

5. DESCRIEREA PIEŢEI IMOBILIARE SPECIFICE

- **Limitele geografice ale pieţei imobiliare:** proprietăţile imobiliare cuprinse în studiul de piaţă sunt plasate în intravilanul şi extravilanul localităţilor judeţului Bihor, în zone urbane (Oradea, Aleşd, Beiuş, Marghita, Valea lui Mihai, Săcueni, Ştei. Salonta, Vaşcău şi Nucet), sub-urbane (Sântion, Sântandrei, Nojorid, Sânmartin, Oşorhei, Paleu, Biharia etc.) şi rurale (comunele şi satele judeţului Bihor).
- **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de cartiere cu blocuri de locuinţe, sedii de societăţi comerciale şi ale autorităţilor locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafeţe mari de teren extravilan.
- **Utilizarea terenului:**
  - utilizarea terenului este variată – de la terenuri cu destinaţie agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcţii rezidenţiale, comerciale şi industriale/logistice
  - unele societăţi comerciale, investitori privaţi sau instituţii publice, care deţineau sau au achiziţionat proprietăţi imobiliare de tip teren extravilan, au scos respectivul teren din circuitul agricol şi l-au utilizat pentru edificarea unor facilităţi de tip parcuri industriale/comerciale/logistice (şi, mai rar, construcţii rezidenţiale);
  - se constată un interes crescut pentru terenurile agricole (datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacţionarea unor astfel de terenuri), preţurile acestora înregistrând creşteri în ultima perioadă de timp, mai ales pentru parcele mari compacte şi/sau cele din proximitatea unor proiecte de infrastructură.
- **Utilizarea construcţiilor:**
  - în zonele în speţă, construcţiile sunt utilizate atât rezidenţial, cât şi ca sedii de societăţi comerciale şi instituţii;
  - există investitori care au achiziţionat proprietăţi imobiliare în intravilanul oraşului Oradea şi, mai rar, în alte zone urbane din jud. Bihor, au demolat vechile construcţii şi au construit (sau construiesc) imobile de factură modernă cu destinaţii diverse – sedii de firme, birouri, hoteluri, blocuri de locuinţe sau case (individuale sau înşiruite).
- **Raportul cerere/ofertă şi tendinţele pieţei imobiliare Ianuarie – Decembrie 2019:**
  - în ultima perioadă de timp (Ianuarie – Decembrie 2019) trendul pieţei imobiliare a fost unul diferenţiat, pe segmente de piaţă (sub-pieţe);
  - pe piaţa terenurilor extravilane – datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacţionarea unor astfel de terenuri, dar şi datorită interesului crescut pentru activitatea agricolă – se constată un trend (accentuat) de creştere a preţurilor de ofertare/tranzacţionare, trend care se va păstra probabil şi în perioada următoare;
  - pe piaţa terenurilor cu păduri trendul este de asemenea de creştere, dar diferenţiat de la zonă la zonă şi proprietate la proprietate, funcţie de regimul silvic de exploatare specific;

- pe segmentele de piaţă reprezentate de terenuri intravilane şi alte proprietăţi imobiliare din zonele rurale şi chiar urbane, fără atractivitate din punct de vedere al investiţiilor imobiliare, trendul a fost unul de palier, cu o creştere modestă indusă de creşterea economică generală;
- pe segmentele de piaţă reprezentate de terenuri intravilane şi alte proprietăţi imobiliare din zonele urbane, altele decât Oradea, trendul a fost unul de palier, cu o creştere uşoară indusă de creşterea economică generală;
- pe segmentul de piaţă reprezentat de terenuri intravilane din Oradea (şi localităţile învecinate) se constată un trend de creştere, indus de interesul crescut al investitorilor pentru piaţa imobiliară rezidenţială, comercială (birouri) şi industrială;
- pe piaţa rezidenţială din Oradea (şi localităţile învecinate Sântion, Sântandrei, Nojorid, Sânmartin, Oşorhei, Paleu, Biharia etc.) s-a constatat un trend de creştere mai accentuat, indus atât de creşterea demografică a oraşului Oradea (inclusiv datorită afluxului de studenţi şi a atractivităţii crescute a unor domenii economice – industriale şi logistice), cât şi de interesul crescut al investitorilor pentru piaţa imobiliară rezidenţială, comercială (birouri) şi industrială;
- trendul pieţei (şi al sub-pieţelor) imobiliare din judeţul Bihor este influenţat de evoluţiile economice la nivel global, regional şi naţional, dar şi de deciziile guvernamentale (de exemplu: "legea dării în plată"), de condiţiile de creditare (de exemplu: programele de tip "prima casă"; perspectivele de înăsprire a condiţiilor de creditare), proiectele de infrastructură, modernizarea unor drumuri judeţene, construcţia infrastructurii pentru utilităţi etc.), proiectele de parcuri industrial/logistice/tehnologice-ştiinţifice (de exemplu: Oradea, zona Sântion – Borş, Salonta, Săcueni, Tileagd etc.), investiţiile unor mari companii transnaţionale şi proiectele de dezvoltare imobiliară a unor micro-cartiere rezidenţiale (PRIMA, ARED, EUROPA, LUCEAFĂRUL, SDK DELTA etc.).

Concluzii:

- piaţa imobiliară în speţă este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de proprietăţi imobiliare;
- evoluţiile preţurilor de tranzacţionare/ofertare ale diferitelor tipuri de proprietăţi imobiliare au fost şi vor fi influenţate în continuare, în principal, de investiţiile în curs sau anunţate; este de aşteptat ca trendul diferenţiat pe segmente de piaţă al preţurilor de ofertare/tranzacţionare să se păstreze şi în perioada următoare (trend de creştere pe segmentul de apartamente, birouri şi case în zona Oradea; trend de creştere pe segmentul de terenuri agricole; trend de creştere uşoară pe segmentul industrial/logistic etc.);

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Având în vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinată va fi valoarea prevazuta in expertizele actualizate ale notarilor publici valabile 2020. Aceasta se estimează având în vedere zonarea si prevederile specifice fiecarei parcele afectate in parte. Conform Studiului de piata fond imobiliar Judetul Bihor, intocmit de NAPOCA BUSINESS SRL pentru Camera Notarilor Publici Oradea 2020, proprietatile imobiliare sunt de urmatoarele tipuri:

4. CLASIFICAREA PROPRIETĂŢILOR IMOBILIARE

- **Tipuri de proprietăţii imobiliare:** prezentul studiu de piaţă se referă la următoarele tipuri de proprietăţi imobiliare (în stare bună / în exploatare şi cu utilităţile disponibile, specifice fiecărei zone), care definesc şi sub-pieţele imobiliare specifice:
  - terenuri extravilan (agricol sau neagricol);
  - păduri, livezi, vii (în exploatare);
  - terenuri intravilan (pentru construcţii sau pentru alte destinaţii decât construirea de clădiri);
  - case (cu teren şi cu sau fără anexe gospodăreşti aferente);
  - case de vacanţă şi cabane (cu teren aferent);
  - apartamente în blocuri şi apartamente în case (cu teren aferent);
  - spaţii comerciale;
  - spaţii pentru birouri şi/sau administrative;
  - spaţii cu destinaţie industrială şi/sau logistică;
  - anexe spaţii comerciale/industriale/administrative/logistice (şoproane, copertine, garaje, anexe gospodăreşti, poduri platforme, acoperişuri, terase, parcări, posturi trafo, construcţii centrale termice, depozite anexe, pivniţe, boxe etc.).
- **Nota:** proprietăţile imobiliare complexe şi specifice unor anumite activităţi, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăţi imobiliare descrise mai sus, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacţii / transfer al dreptului de proprietate (exemple de asemenea proprietăţi imobiliare: spaţii industrial-agricole complexe, care se tranzacţionează „la pachet" şi, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri şi pensiuni agroturistice; benzinării etc. – estimarea valorii unor asemenea proprietăţi imobiliare se subscriu evaluării afacerii, nu doar ca proprietate imobiliară; terenuri de formă, pantă şi/sau condiţii de fundare atipice şi/sau speciale; luciu de apă, ferme piscicole etc.).

- „Teren intravilan" (în sensul prezentului studiu de piaţă):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există şi/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcţii (clădiri);
  - tipul terenului – intravilan – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism şi alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătoreşti, administrative etc.);
- Construcţie – casă (în sensul prezentului studiu de piaţă):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) pentru:
    - casă (inclusiv semiduplexuri, cabane şi case de vacanţă) cu structură din lemn, chirpici, văioagă etc.;
    - casă (inclusiv semiduplexuri, cabane şi case de vacanţă) cu structură din piatră, cărămidă, bca, beton etc.;
  - tipul construcţiei şi Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism şi alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătoreşti, administrative etc.);
  - valorile se referă la construcţii – case „locuibile": finalizate şi cu utilităţi funcţionale;
- Alte construcţii (în sensul prezentului studiu de piaţă):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) funcţie de tipul construcţiei, astfel:
    - construcţii – spaţii de birouri/administrative/servicii (inclusiv cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
    - construcţii – spaţii comerciale;
    - construcţii – spaţii industriale/agro-industriale/logistice (structură metalică);
    - construcţii – spaţii industriale/agro-industriale/logistice (structură beton armat, bca, cărămidă etc.);
    - construcţii – anexe (lemn, tablă etc.): şoproane, copertine, garaje/parcări interioare, anexe gospodăreşti, poduri/acoperişuri/terase de clădire, posturi trafo, construcţii centrale termice, depozite anexe, pivniţe, boxe etc.;

- construcții – anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.): șoproane, copertine, garaje/parcări interioare, anexe gospodărești, poduri/acoperișuri/terase de clădire, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe etc.;
- construcții – amenajări: patforme, alei, drumuri, parcări exterioare, luciu de apă, terasări etc.

- tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „exploatabile": finalizate, cu utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;

➢ Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
- sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, funcție de tipul/categoria acestora astfel:
  - teren extravilan „agricol" (arabil/productiv etc.);
  - teren extravilan „neagricol" (pășune, fânață etc.);
  - teren extravilan „pădure";
  - teren extravilan „livadă, vie" (în producție);
- tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).

- ca situații de excepție, pentru toate tipurile de construcții, valorile specifice din tabele pot fi ajustate prin reducere, cu:
  - minus 10%: pentru construcțiile edificate în perioada 1990-2000, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, având ca anexă un documentar foto (interioare și exterioare) amplu și elocvent;
  - minus 15%: pentru construcțiile edificate în perioada 1978-1989, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, având ca anexă un documentar foto (interioare și exterioare) amplu și elocvent;
  - minus 25%: pentru construcțiile edificate înainte de 1977, a căror stare, la data transferului dreptului de proprietate, este una precară – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate, având ca anexă un documentar foto (interioare și exterioare) amplu și elocvent;
- pentru proprietățile imobiliare de tip „teren intravilan" s-au prezentat valori (unitare) pentru suprafețe de teren de până la 500 mp și un nivel valoric (unitar) mai redus, pentru suprafața de teren ce excede 500 mp și/sau teren cu altă destinație, excepție făcând anumite zone de interes imobiliar (zonele centrale, semicentrale și unele cartiere) din municipiul Oradea, unde nivelul valoric (unitar) consemnat este similar pentru orice suprafață de teren (comportamentul mediu de piață în zonele respective relevă / indică faptul că parcelele de teren cu suprafețe mari, pretabile la dezvoltări imobiliare de anvergură, sunt mai atractive din punct de vedere al investițiilor imobiliare);
- ca situație de excepție, pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan", dispusă în zona de la limita cu extravilanul (situație întâlnită mai ales la municipiul Oradea, zona metropolitană și la localitățile limitrofe acestuia, dar nu numai), a cărei locație este la distanță semnificativă față de zonele de interes imobiliar și la distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (în ordine: curent electric, apă, gaz, canalizare etc.) – situație atestată / indicată pe baza unei declarații pe proprie răspundere a persoanelor/părților implicate în transferul dreptului de proprietate – valoarea se va determina conform datelor din tabelele anexate, exclusiv pentru localitățile/zonele/cartierele indicate (exclusiv unde sunt indicate valori pe coloana în speță);
- valoarea pentru o proprietate imobiliară de tip „teren intravilan" pe care nu pot fi construite clădiri – situație atestată/indicată pe baza documentelor eliberate de autoritatea de urbanism sau înscrisă explicit în documentele aferente dreptului de proprietate (spre exemplu: teren cu destinația drum, drum de acces, alee, spațiu verde etc.) – se va determina astfel:

  valoare teren intravilan (aferent locației în speță, din coloana "...până la 500 mp") x 0,05
  (respectiv, 5% din valoarea terenului intravilan aferent locației în speță)

- la transferul unui drept de proprietate se aplică o singura excepție, de tipul celor mai sus menționate (excepțiile nu se cumulează).

Pentru UAT – PALEU am selectat din Studiul de piata fond imobiliar Judetul Bihor, intocmit de NAPOCA BUSINESS SRL pentru Camera Notarilor Publici Oradea 2020 informatiile care au legatura cu proprietatile afectate de expropriere astfel:

	LOCAȚIA	VALORI																		
		Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață până la 500 mp	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață cuprinsă în intervalul 501-1.500 mp	Teren intravilan: Pentru partea de suprafață care excede 1.500 mp	Teren intravilan: Fără utilități în apropiere *	Construcție - casă (lemn, chirpici, vălcagă)	Construcție - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcție - spații de birouri / administrative	Construcție - spații comerciale	Construcție - spații industriale (structură metalică) (incl. garaje)	Construcție - spații industriale (structură beton, cărămidă, bca) (incl. garaje)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan (agricol)	Teren extravilan (neagricol)	Livadă, vie	Pădure
		lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mp			lei/mp
NOJORID	NOJORID	2.010,00	1.960,00	1.900,00	70,00	42,00	21,00	2,50	420,00	1.050,00	1.400,00	1.680,00	520,00	610,00	155,00	180,00	0,75	2,50	1,63	2,58	2,56
	APATEU	930,00	820,00	720,00	14,00	8,00	4,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	2,50	1,63	2,58	2,56
	CHIȘIRID	930,00	820,00	720,00	14,00	8,00	4,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	1,90	1,24	1,96	1,94
	LEȘ	1.960,00	1.800,00	1.640,00	25,00	15,00	8,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	2,00	1,30	2,06	2,04
	LIVADA DE BIHOR	1.960,00	1.800,00	1.640,00	35,00	21,00	11,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	2,30	1,50	2,37	2,35
	PĂUȘA	930,00	820,00	720,00	11,00	7,00	3,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	2,00	1,30	2,06	2,04
	ȘAUAIEU	930,00	820,00	720,00	10,00	6,00	3,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	1,90	1,24	1,96	1,94
OȘORHEI	OȘORHEI	1.960,00	1.910,00	1.860,00	70,00	42,00	21,00	2,50	420,00	1.050,00	1.400,00	1.680,00	520,00	610,00	155,00	180,00	0,75	2,40	1,56	2,47	2,45
	ALPAREA	980,00	880,00	770,00	15,00	9,00	5,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	2,00	1,30	2,06	2,04
	CHERIU	980,00	880,00	770,00	15,00	9,00	5,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	2,00	1,30	2,06	2,04
	FELCHERIU	930,00	820,00	720,00	10,00	6,00	3,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	1,80	1,17	1,86	1,84
	FUGHIU	980,00	880,00	770,00	20,00	12,00	6,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	1,90	1,24	1,96	1,94
PALEU	PALEU	2.270,00	2.160,00	2.050,00	25,00	15,00	8,00	2,50	420,00	1.050,00	1.400,00	1.680,00	520,00	610,00	155,00	180,00	0,75	2,00	1,30	2,06	2,04
	SĂLDĂBAGIU DE MUNTE	980,00	880,00	770,00	14,00	8,00	4,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	2,10	1,37	2,16	2,14
	UILEACU DE MUNTE	930,00	820,00	720,00	10,00	6,00	3,00	2,50	320,00	790,00	1.050,00	1.270,00	390,00	460,00	120,00	140,00	0,75	1,80	1,17	1,86	1,84

ıtru UAT –PALEU situatia calculului valoric bazat pe valorile regasite in studiul amintit se prezinta astfel, cu mentiunea ca valoarea de despagubire contine alorile calculate pentru garduri/amenajari:

Crt	Judet	UAT	Nume si prenume proprietar	Nr. cad/topo	Nr. CF	Cat. folosinta	Supr. din acte (mp)	Supr. afectata (mp)	Intravilan/Extravilan	OBS	Valoare cf Grila Notari
	Bihor	Paleu	LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIP SRL	3501	3501 Saldabagiu	ARABIL	1217	624	INTRAVILAN		4992
	Bihor	Paleu	LYRAS HOME TRADE SRL, GLOBAL GATE TIMES SRL, MAGNUM ROHIB SRL, STONING FLIP SRL	50259	50259 saldabagiu	ARABIL	355	349	INTRAVILAN		4886
	Bihor	**Paleu**		**topo 379**	**623 saldabagiu-sistata**	**ARABIL**	**11261**	**147**	INTRAVILAN	**COALA SISTATA**	588
	Bihor	Paleu	HEJER GHEORGHE-ANTONIU	topo 380	58564 Saldabagiu	ARABIL	8291	259	INTRAVILAN		1036
	Bihor	Paleu		topo 381	807 Saldabagiu		1244	693	INTRAVILAN	PROPR. NEIDENTIFICAT	9702
	Bihor	Paleu		topo 382/1	294 saldabagiu		6018	442	INTRAVILAN	PROPR. NEIDENTIFICAT	1768
	Bihor	Paleu	GAJE DUMITRU, GAJE VIORICA, GHERMAN TRAIAN, GHERMAN ANA, GAJE TEODOR, GAJE VIORICA, GAJE CALIN-SORIN, GAJE NATALIA IRINA	56537	56537 Saldabagiu	LIVADA	6732	390	INTRAVILAN		1560
	Bihor	Paleu	MOLNAR ADAM GYULA	50710	50710 Saldabagiu	ARABIL	13901	58	INTRAVILAN		232
	Bihor	Paleu	MOHAN DUMITRU-MIHAI	51623	51623 Saldabagiu	ARABIL	1012	19	INTRAVILAN		266
	Bihor	Paleu	BOGDAN PETRE-RADU, BUDA IOAN SICA GHEORGHE, BUDA MARIA	54915	54915 Saldabagiu	ALTELE	1387	1	INTRAVILAN		8
	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57424	57424 Saldabagiu	DRUM	8353	7152	INTRAVILAN		
	Bihor	Paleu	SZILAGYI GETA , SFEBEW TOMA	topo 363	452 Saldabagiu	ARABIL	3863	32	INTRAVILAN		128
	Bihor	Paleu	MOLNAR LUDOVIC, MOLNAR DANIELA LIDIA	topo 362	825 Saldabagiu	ARABIL	5535	427	INTRAVILAN		1708
	Bihor	Paleu	PETRI KATALIN	54951	54951 Saldabagiu	ALTELE	2154	3	INTRAVILAN		12
	Bihor	Paleu	MOLNAR ???, SZABO ARPAD, HEVESI ILONA	topo 387/2	279 Saldabagiu	ARABIL	2269	9	INTRAVILAN		36
	Bihor	Paleu	CSEPEI GABOR	55437	55437 Saldabagiu	ALTELE	1000	8	INTRAVILAN	gard 26 m	870
	Bihor	Paleu	MAROSI IREN IBOLA	1611	55438 Saldabagiu	ALTELE	1000	11	INTRAVILAN		88
	Bihor	Paleu	MUNKACSI ALEXANDRU, MUNKACSI MARIA	topo 389	57877 Saldabagiu	ARABIL	2000	187	INTRAVILAN		748
	Bihor	Paleu		topo 425	saldabagiu	DRUM		32	INTRAVILAN	LIPSA ADEVERINTA DE SUPRAFATA	
	Bihor	Paleu	BANCSA MARGARETA	topo 391/3	748 Oradea	ARABIL	4938	42	INTRAVILAN		168
	Bihor	Paleu	SZABO CSABA, SZABO CSILLA ILONA, EMODI TAMAS PETER	topo 391/4	389 saldabagiu	ARABIL	4938	57	INTRAVILAN		228
4	Bihor	Paleu	KULCSAR SZOLT	54551	54551 saldabagiu	ALTELE	1000	12	INTRAVILAN		96
5	Bihor	Paleu	MAROSI IREN IBOLA	55442	55442 saldabagiu	ALTELE	1000	39	INTRAVILAN		312
6	Bihor	Paleu	ILLES TIBOR, ILLES IREN	topo 391/5	51008 Saldabagiu	LIVADA	436	46	INTRAVILAN		644
7	Bihor	Paleu	ILLES TIBOR	57965	57965 saldabagiu	LIVADA	2481	36	INTRAVILAN		144
8	Bihor	Paleu	FERENCZI JOSIF	57380	57380 saldabagiu	ARABIL	1534	15	INTRAVILAN		60
9	Bihor	Paleu	KOVACS ISVAN, KOVACS JOHANA	57379	57379 Saldabagiu	ARABIL	3066	83	INTRAVILAN		332
0	Bihor	Paleu	TOTH IULIANA-CLARA	52889	52889 SAldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	2665	7	INTRAVILAN		28
1	Bihor	Paleu	DEBRECZENI EMERIC	56977	56977 Saldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	1869	43	INTRAVILAN	gard 65 m	2187
2	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57710	57710 Saldabagiu	DRUM	2968	130	INTRAVILAN		
3	Bihor	Paleu	COMUNA PALEU	57690	57690 Saldabagiu	DRUM	1932	58	INTRAVILAN		
4	Bihor	Paleu	SANDOR ANNAMARIA, SANDOR ATTILA-PAL	52132	52132 Saldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	163	1	INTRAVILAN		14
5	Bihor	Paleu		topo 1430	saldabagiu	DRUM		822	INTRAVILAN	LIPSA ADEVERINTA DE SUPRAFATA	
6	Bihor	Paleu	BIRO LADISLAU , RAKOVICZKI ROZALIA	topo 1412	56680 saldabagiu	PASUNE	633	163	INTRAVILAN		1304
7	Bihor	Paleu		topo 261 drum	saldabagiu	DRUM		7851	INTRAVILAN	LIPSA ADEVERINTA DE SUPRAFATA	
8	Bihor	Paleu									**34145**
			TOTAL					**20248**			

ntru garduri si amenajari s-au facut urmatoarele calcule, cu mentiunea ca valoarea rezultata pentru acestea este inclusa in valoarea estimata:

	Bihor	Paleu	CSEPEI GABOR				55437	55437 Saldabagiu	ALTELE	1000	8	INTRAVILAN	gard 26 m

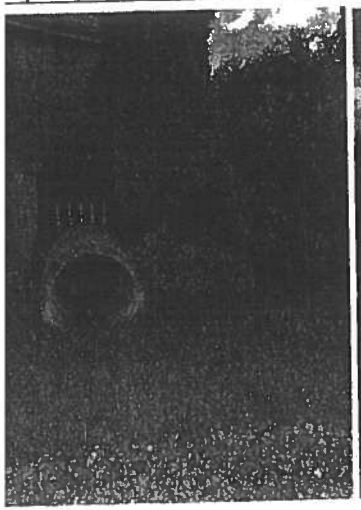




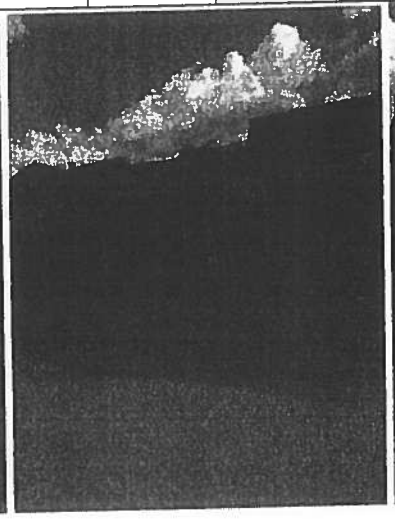


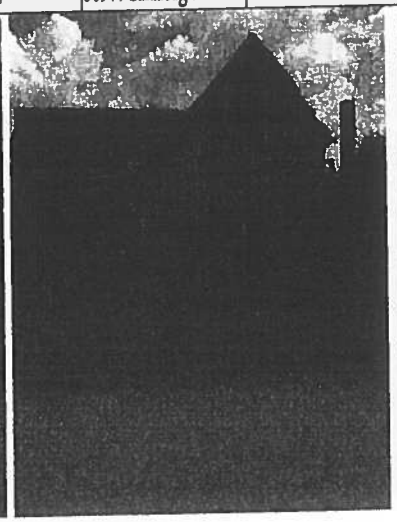
onform Grila notari: 26*155*0.2=806

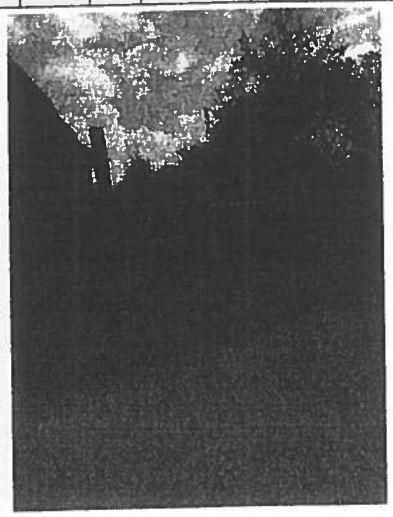
	Bihor	Paleu	DEBRECZENI EMERIC				56977	56977 Saldabagiu	CURTI CONSTRUCTII	1869	43	INTRAVILAN	gard 65 m

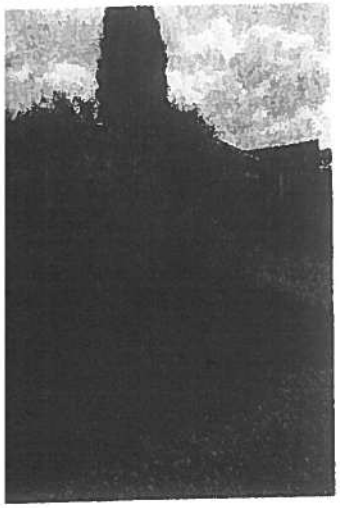












nform Grila notari: 65*155*0.2=2015

r. Andrei Emilia Veronica
'aluator autorizat membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
ANDREI
EMILIA VERONICA
Legitimația Nr. 10151
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

SC EVALMOB SRL

S.C. EVALMOB
EVALMOB
CUI 18189663
ORADEA

COMUNA PALEU

JUDEȚUL BIHOR

COD FISCAL: 15304644

NR.12590 din 20.11.2020

REFERAT DE APROBARE

pentru declanșarea procedurii de expropriere a terenului în suprafață de 4.235 mp și a construcțiilor constând în garduri – proprietate privată ale unor persoane fizice , afectate de coridorul lucrărilor de utilitate publică de interes local "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)"

Prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Paleu nr.106 din 18.09.2020 s-a aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico – economici rezultați din studiul de fezabilitate recomandat de proiectant și coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)".

În baza planului de situație avizat de OCPI Bihor recepționate tehnic conform Proceselor verbale nr. 149 și 154 din 29.04.2020 ce sta la baza identificării proprietăților afectate de coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)" s-a analizat regimul juridic al amprizei proiectului și s-a întocmit Lista proprietăților ce urmează a fi afectate de expropriere.

Ca urmare a măsurătorilor efectuate, s-a stabilit ca amplasamentul lucrării mai sus menționate afectează suprafața totală (pe raza Comunei Paleu) de 20.248 mp, din care 16.013mp aparțin Comunei Paleu iar 4.235 mp reprezintă imobile proprietate privată ale unor persoanefizice constând în terenuri și construcții (garduri).

Astfel se impune ca imobilele, proprietate privată, aparținând unor persoane fizice să fie preluate în proprietatea publică a Comunei Paleu prin procedura legală a exproprierii, cu despăgubire justă și prealabilă a proprietarilor afectați.

APROB

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenului, în suprafață de 4.235 mp și a construcțiilor constând în garduri, proprietate privată ale unor persoane fizice, afectate de obiectivul de investiții de utilitate publică de interes local "Modernizarea drumului de legătură între Municipiul Oradea și comuna Paleu (DC 37 – Săldăbagiu de Munte)", jud. Bihor, ca urmare a raportului de specialitate întocmit de consilier agricol, Coman Dalia.

Primar,
Somogyi Ludovic

ROMANIA
COMUNA PALEU
C.I.F. 15304644
JUDETUL BIHOR