HOTĂRÂREA nr. 104 din 31.05.2024

Privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Paleu (NR. CAD 61990) și domnul Kiss Ervin (NR. CAD 50644), imobilele fiind situate in Comuna Paleu, sat Paleu

Văzând proiectul de hotărâre nr. 6953 din data de 24.05.2024, referatul de aprobare nr. 6951 din data de 24.05.2024 și raportul de specialitate nr. 6952 din data de 24.05.2024

Avand in vedere solicitarea domnului Kiss Ervin, înregistrată la Primăria Paleu cu nr. 253/11.01.2024 privind efectuarea unui schimb de terenuri cu Comuna Paleu având ca obiect următoarele suprafețe:

Proprietar Comuna Paleu

-teren intravilan, având suprafața de 9334 mp, CF nr. 61990, nr. CAD 61990

Proprietar Kiss Ervin-Sandor

-teren intravilan, având suprafața de 9783 mp, CF nr. 50644, nr. CAD 50644

Vazand raportul de evaluare nr.84/20.05.2024, înregistrat la Primăria Paleu cu nr. 6868/23.05.2024 privind terenul intravilan identificat cu nr.cad. 61990, CF nr. 61990, cu suprafața de 9334mp, situat în proprietatea privată a Comunei Paleu și raportul de evaluare nr. 75/16.04.2024, înregistrat la Primăria Paleu cu nr.6867/23.05.2024 privind terenul intravilan identificat cu nr.cad. 50644, CF nr. 50664, cu suprafața de 9783mp, situat în proprietatea privată a dlui Kiss Ervin, intocmite de către evaluatorul SC EvExpert SRL, conform căruia valoarea de piață a terenurilor menționate mai sus este exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate.

Văzând avizele comisiilor de specialitate

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

În temeiul art. 108 lit e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

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

Art.1-Se aprobă raportul de evaluare nr.75/16.04.2024, înregistrat la Primăria Paleu cu nr. 6867/23.05.2024 privind terenului identificat cu nr.cad. 50644 (dl.Kiss Ervin) și raportului de evaluare nr. 84/20.05.2024, înregistrat la Primăria Paleu cu nr. 6868/23.05.2025 privind terenul indetificat cu nr.cad. 61990 (Comuna Paleu), ambele întocmite de societatea de evaluări SC EvExpert SRL

Art.2-Se aprobă schimbul de terenuri între Comuna Paleu și domnul Kiss Ervin, având ca obiect terenul identificat cu nr.cad. 61990, CF nr. 61990 și terenul identificat cu nr.cad. 50644, CF nr. 50664, ambele situate în Comuna Paleu, sat Paleu.

Art.3-Se aprobă ca toate taxele notariale în ceea ce privește schimbul de terenuri să fie suportate de către domnul Kiss Ervin

Art.4-Se aprobă împuternicirea domnului primar al Comunei Paleu, dl. Somogyi Ludovic, pentru a semna toate actele notariale privind schimbul de terenuri.

Art.5- Prezenta hotărâre se va comunica cu:
-Instituția Prefectului-Județul Bihor
-primarul comunei Paleu
-dl Kiss Ervin
-site-ul primăriei Paleu
-La dosar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIERLUȚ ANDREI

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.104/31.05.2024			
Nr.crt.	Operaţiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii 1)s-a făcut cu majoritate □ simplă □ absolută □ calificată	31.05.2024	
2	Comunicarea către primar 2)	31.05.2024	
3	Comunicarea către prefectul judeţului 3)		
4	Aducerea la cunoştinţa publică 4)+5)		
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4)+5)		
6	Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz		

Extrase din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

1)Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuţiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepţie de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcţie."

2)Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

3)Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării

4)Art. 197 alin. (4): "Hotărârile se aduc la cunoştinţa publică şi se comunică, în condiţiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

5)Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

6)Art. 198 alin. (1): "Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoştinţă publică."

7)Art. 199 alin. (2): "Hotărârile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

SC EvExpert SRL
societate de evaluări -firmă corporativă ANEVAR
sediul: Oradea, jud. Bihor, str. Gh.Costaforu, BC9, ap.16
CIF: RO 16805163 tel: 0740 822 164 fax: 0359 404 356
E-mail: office@evexpert.ro Website: www.evexpert.ro

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 6868 Din 23 05 2024

SC EVEXPERT SRL

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. _____ Din _____ 20__

RAPORT DE EVALUARE

Privind terenul intravilan de 9.334 mp, situat în comuna Paleu
Sat Paleu CF.nr.61990

Nr. Înregistrare evaluator / data raportului de evaluare: nr. 84 din 20.05.2024

	**ADRESA:** **Comuna Paleu, Județul Bihor** **Sat Paleu nr.cad.61990** **Cod poștal: 417166**
	CLIENT: **PRIMĂRIA COMUNEI PALEU**
UTILIZATOR: **PRIMĂRIA COMUNEI PALEU** **codul de înregistrare fiscală 15304644**	
VALOAREA RECOMANDATĂ (1 EUR = 4,9751 RON)	**39.000 EURO** **194.029 LEI**
SC EvExpert SRL *Membru corporativ ANEVAR*	*Expert Evaluator:* *Ing.ec. **POPA Eva Maria*** *Membru titular ANEVAR*

C.U.I. R16805163 S.C. EVEXPERT

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA EVA MARIA
Legitimația Nr. 15371
Valabil 2029

Cuprins:

Capitol 1. TERMENI DE REFERINȚĂ 3
1.1 Identificarea și competența evaluatorului 3
1.2 Beneficiarul și destinatarul raportului 3
1.3 Proprietatea evaluată 3
1.4 Scopul și utilizarea evaluării 3
1.5 Data evaluării 3
1.6 Moneda raportului 3
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 4
1.9 Baza de evaluare 4
1.10 Ipoteze generale semnificative și ipoteze speciale semnificative 4
1.11 Declararea conformității evaluării - privind valoarea estimată 6
Capitol 2. PREZENTAREA DATELOR 7
2.1 Identificarea și descrierea proprietății imobiliare de evaluat. Caracteristici tehnice. 7
2.2 Situația Juridică 7
Capitol 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. 7
3.1 Piața terenurilor 7
3.2 Descrierea amplasamentului (zona și localizarea) 8
Capitol 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 8
4.1 Procedura de evaluare 8
4.2 Cea mai bună utilizare 8
4.3 Abordarea prin piață 8
Capitol 5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 12
5.1 Reconcilierea și alegerea valorii finale 12
Capitol 6. ANEXE 13
6.1 Date de piață – Comparabile utilizate 13
6.2 Fotografii 15
6.3 Acte Proprietate 16

Capitol 1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

1.2 Beneficiarul și destinatarul raportului

Destinatarul raportului	**Comuna Paleu** codul de înregistrare fiscală 15304644
Solicitantul raportului	**PRIMĂRIA COMUNEI PALEU**

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

1.3 Proprietatea evaluată

Teren intravilan

Locația bunului imobil	▪ **Comuna Paleu, Județul Bihor** ▪ **sat Paleu** ▪ **CF.nr. 61990, cadastral 61990** ▪ **Cod poștal: 417166**
Proprietar	▪ **Persoană juridică: PRIMĂRIA COMUNEI PALEU**

1.4 Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării **este stabilirea prețului de piață al terenului menționat mai sus în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare.**

Utilizarea propusă **pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, schimb de teren.**

1.5 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei (zz.ll.aaaa) de **20.05.2024** (data evaluării), data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției **14.05.2024**

1.6 Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în **LEI** și în euro **(EUR)** la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:
1EUR = **4.9751** LEI

1.7 Tipul valorii estimate

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

Definiția valorii

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

a) Extras de carte funciară nr. 61990 Paleu, nr. cad. 61990

b) Act de dezlipire

- Actele se găsesc în capitolul Anexe

1.9 Baza de evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparaţie, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuinţare şi cea de schimb în contextul general al pieţei.

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

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- **GEV 232** - Evaluarea proprietăţii imobiliare generatoare de afaceri
- **GEV 500** - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- **GEV 520** - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- **GEV 600** - Evaluarea întreprinderii
- **GEV 620** - Evaluarea bunurilor mobile de natura maşinilor, echipamentelor, instalaţiilor şi stocurilor
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

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

1.10 Ipoteze generale semnificative şi ipoteze speciale semnificative

Ipoteze generale semnificative

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării 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.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
- Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
- Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare sau cu valoarea de patrimoniu.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenţia scrisă în prealabil.

Ipoteze speciale semnificative

...

1.11 Declararea conformității evaluării - privind valoarea estimată

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

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

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

Expert Evaluator:
Ing.ec. POPA Eva Maria

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA EVA MARIA
Legitimația Nr. 15371
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEVAR

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0033

Se acordă societății:

EVEXPERT SRL

Cu sediul în județul BIHOR, cod unic de înregistrare 16805163

Data emiterii: 01.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

2024

Capitol 2. PREZENTAREA DATELOR

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

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

Fişa tehnică teren
Nr. cad. 61990

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	Persoană juridică: **Primăria Comunei Paleu**
2. DOCUMENTAŢIE CADASTRALĂ	Extras de carte funciară nr. 61990 Paleu
3. SUPRAFAŢĂ	S_T = **9.334 mp**
4. AMPLASAMENT	Intravilan, localitatea Paleu
5. ZONA	Rurală – periferică
6. POZIŢIONARE FAŢĂ DE UTILITĂŢI TEHNICO-EDILITARE	Utilităţi: nu sunt
7. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Drum acces de pământ
8. DIMENSIUNI ÎN PLAN	În pantă spre drum
9. FORMA IN PLAN	Regulată
10. RESTRICŢII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu este cazul
11. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	nefavorabil
12. STARE TEREN	Bună
13. UTILIZARE	Teren arabil intravilan

2.2 Situaţia Juridică

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se află în posesia **persoanei juridice UAT Paleu, teren - nr. cad. 61990 dreptul de proprietate** fiind considerat **liber de sarcini.**
În cazul vânzării, dreptul de proprietate poate/ nu poate fi transferat integral. **Toate aceste informaţii au fost considerate credibile şi corecte**, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deţinute.

Conform documentelor prezentate în capitolul Anexe, rezultă că proprietatea este deţinută în exclusivitate de

Primăria Comuni Paleu - teren - nr. cad. 61990.

Capitol 3. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE.

3.1 Piaţa terenurilor

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

Din informaţiile deţinute de evaluator, putem afirma că au fost/ nu au fost identificate tranzacţii pentru acest tip de proprietate în ultimele 6 luni.

Generalităţi	Situat în zona **rurală – periferică** a localităţii Paleu sat Paleu.
Preturi în zona pentru terenuri similare	Minimum: cca. 3 euro/mp Maximum: cca. 6 euro/mp
Riscul de vandabilitate	În opinia noastră, proprietatea îndeplineşte condiţiile pieţei şi poate fi vândută într-o perioadă relativ medie de timp (maximum 6-9 luni) în condiţii normale de marketing.

3.2 Descrierea amplasamentului (zona şi localizarea)

Analiza locației:	**Paleu** (în maghiară *Hegyközpályi*) este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Bihor, Crișana, România.
Strada	Accesul la teren se face pe o stradă de pământ
Transportul public	Proprietatea nu are acces la căile de transport în comun - linie de autobuz.
Puncte de interes	Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu: pădure, terenuri libere
Zona	Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca liniștită. Poluarea este mică.

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

Capitol 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1 Procedura de evaluare

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

Abordarea prin piață

Surse de informații:

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

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

4.2 Cea mai bună utilizare

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

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

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

Pentru scopul stabilit în raport, **cea mai bună utilizare este de teren arabil intravilan.**

4.3 Abordarea prin piață

Evaluarea terenului

Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta **(EUR)**		20.000	20.160	80.000
	Suprafata (mp)	**9.334,00**	1.200	1.260	11.509
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		17	16	7
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR)		-2,5	-2,4	-1,0
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent este de -15%, marja de negociere			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	**La piata**	**La piata**	**La piata**
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**20.05.2024**	aprilie	aprilie	aprilie
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**Paleu**	Paleu	Paleu	Paleu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	**Acces**	**Drum de pamant**	Drum pamant	Drum pamant	Drum pamant
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
9	**Topografia**	**In panta**	In panta	In panta	In panta
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
10	**CMBU (sau Utilizarea actuala)**	**Rezidential**	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
11	**Suprafata**	**9.334,00**	1.200	1.260	11.509
	Ajustare (%)		-40,0%	-40,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-5,67	-5,44	0,59
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabilele deoarece au suprafata de teren mai mari fata de imobilul subiect			
12	**Deschidere (m) / Raportul laturilor**	**0**	0	0	0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	fara utilitati. Curent la cel putin 500 m			
13,1	Retea de gaze	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,2	Retea de apa	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,3	Retea electrica	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	**Indicatori urbanistici**				
14,1	**POT**	-	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14,2	**CUT**	-	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
15	**Construcții demolabile pe teren**	**Liber**	**Liber**	**Liber**	**Liber**
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare				
16	**Alți factori**	**DA**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3,5	-3,4	-1,5
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări comparabilelor deoarece terenul este în pantă fără utilități, nu se pretează a fi construit			
	Ajustare NETA		-9,2	-8,8	-0,9
	Ajustare NETA (%)		-65%	-65%	-15%
	Ajustare BRUTA		9,2	8,8	2,1
	Ajustare BRUTA (%)		65%	65%	35%
	Număr corecții (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5	4	5
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	In cazul in care valoarea rezultata folosind ca si criteriu de selecție cea mai mica ajustare bruta nu este aceeași cu cea rezultata după cea mai mica ajustare bruta procentuala, se va alegea cea cu cel mai mic număr de corecții.	
	Nr. Corecții aferente	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	4	5		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4,2**			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	39.202	rounjit	**39.000**	4
	Valoare teren (LEI)			**194.029**	4,990
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	**20.05.2024**			
	1 EUR=	**4,9751**			

Capitol 5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Reconcilierea şi alegerea valorii finale

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

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată şi semnificativă sunt:
- Adecvarea; Precizia; Cantitatea informaţiilor.

Alegerea valorii finale:

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

VALOAREA DE PIAŢĂ TEREN ***Teren nr. cad. 61990***	**39.000 EURO** echivalent **194.029 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARAŢIEI DIRECTE**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

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

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

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

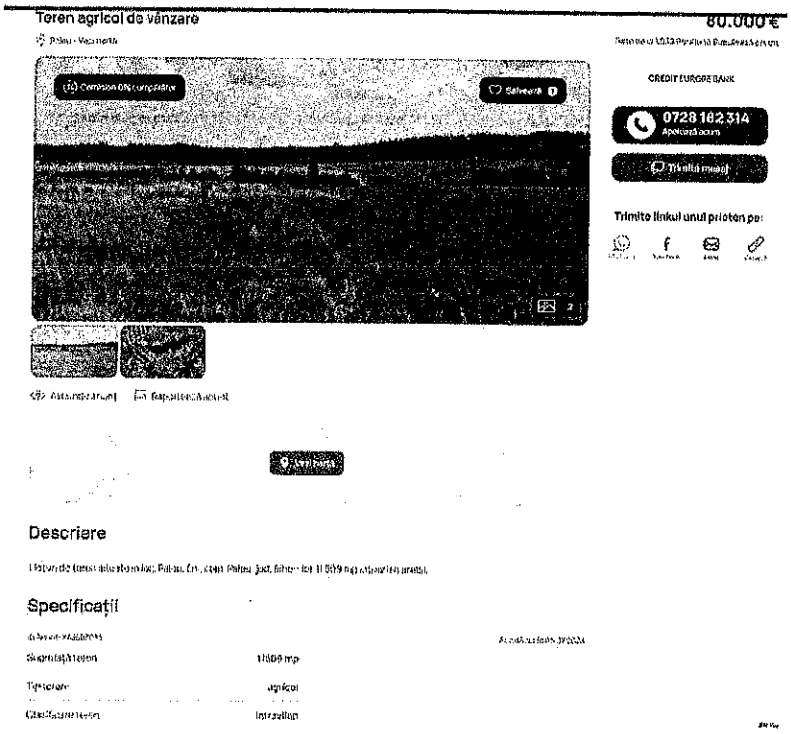
Capitol 6. ANEXE

6.1 Date de piață – Comparabile utilizate

Oferte de vânzare teren:

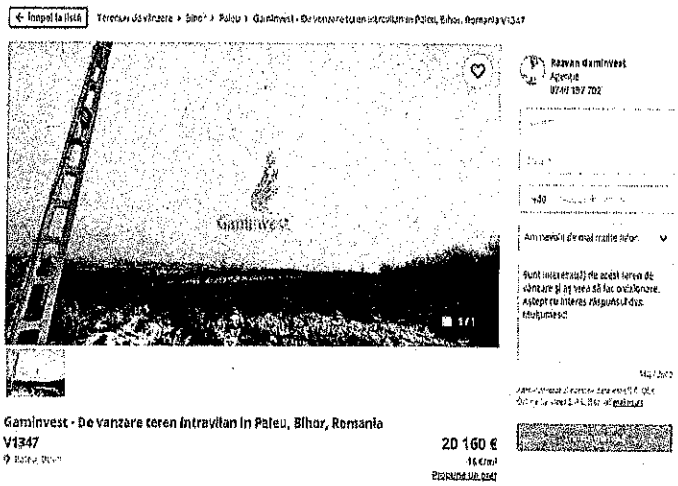
Comparabila 1:

6,95 euro



Comparabila 2:

16 euro/mp



Comparabila 3:
https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-de-vanzare-teren-intravilan-paleu-bihor-v1061-ID5vRh.html?_gl=1*1i36osw*_ga*MTE1MTk1MTA0My4xNTc5NzcxODg4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMzI0ODI4My44MS4wLjE3MTMyNDgyODMuMC4wLjA.

17 euro/mp



GAMINVEST - De vanzare teren intravilan, Paleu, Bihor V1061

20 000 €

17 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.200 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

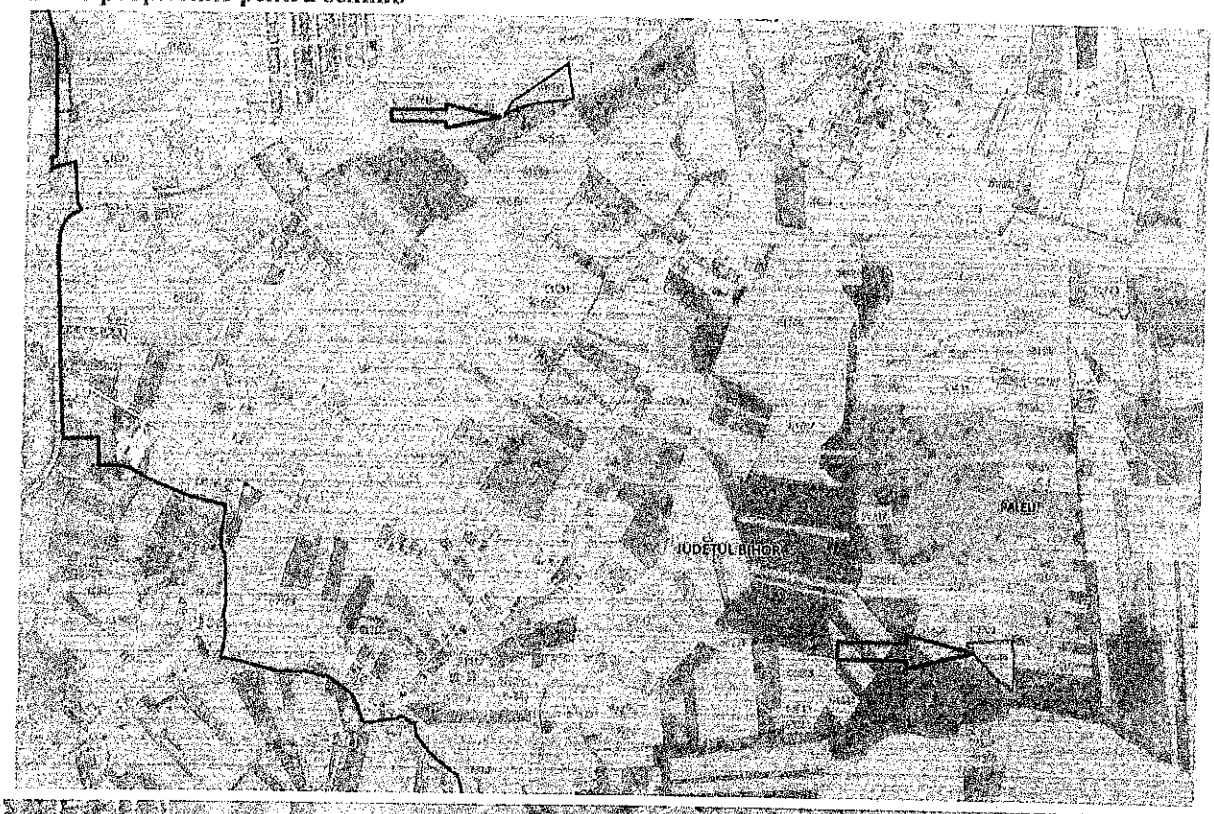
Gaminvest ofera spre vanzare in exclusivitate teren intravilan, in Paleu, Bihor, Romania.

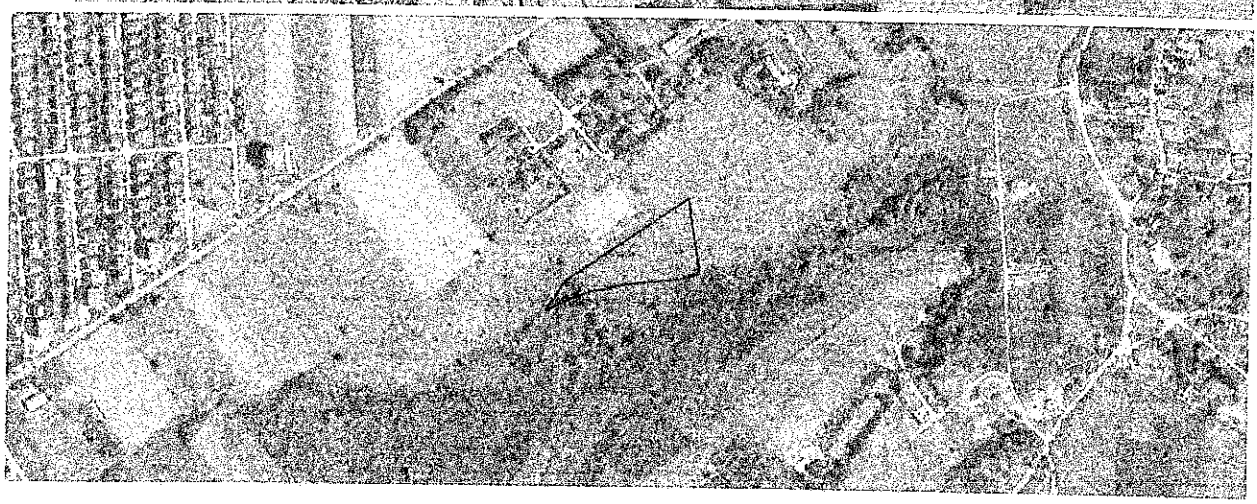
Terenul este in intravilanul localitadi Paleu, in suprafata de 1200 mp, avand o forma dreptunghiulara si un front stradal de 22 ml.

Pret vanzare propus de proprietar: 20 000

6.2 Fotografii

Localizare proprietate pentru schimb









6.3 Acte Proprietate

ACT DE DEZLIPIRE

DUPLICAT

Subscrisa **COMUNA PALEU,** cu sediul în comuna Paleu, sat Paleu nr.18, judeţul Bihor, având CIF 15304644, prin reprezentant legal-primar **SOMOGYI LUDOVIC,** având CNP 1700714054694, domiciliat în comuna Paleu, sat Uileacu de Munte nr.129A, judeţul Bihor, identificat cu CI seria ZH nr. 182812/24.04.2018 eliberată de SPCLEP Oradea, **în calitate de proprietar** asupra imobilului situat în comuna Paleu, sat Paleu, judeţul Bihor, ce reprezintă în natură **teren arabil intravilan în suprafaţă de 23.501 mp,** înscris în **C.F. nr. 55550 Paleu, nr. cad. 2914,** dobândit cu titlu de lege, conform HCL 97/2007 emisă de Primăria comunei Paleu, înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 81622/11.12.2007 emisă de BCPI Oradea, am hotărât în baza Planului de Amplasament şi Delimitare a Imobilului cu Propunerea de Dezlipire, întocmit de ing. Losonczi Iuliu, vizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bihor sub nr. 26606/08.03.2023, care fac parte integrantă din prezentul act, să dezlipesc acest imobil, după cum urmează:

1. Parcela cu nr. nou cadastral 61989 Paleu, ce reprezintă în natură **teren arabil intravilan în suprafaţă de 14.167 mp**, situat în comuna Paleu, sat Paleu, judeţul Bihor, căreia îi corespunde **Lotul 1,** va reveni proprietarei **COMUNA PALEU**, cu titlu juridic de lege şi dezlipire.

Numărul cadastral 61989 Paleu se va înscrie într-o Carte Funciară nou înfiinţată, în condiţiile Legii nr. 7/1996, în favoarea proprietarei COMUNA PALEU.

2. Parcela cu nr. nou cadastral 61990 Paleu, ce reprezintă în natură **teren arabil intravilan în suprafaţă de 9.334 mp**, situat în comuna Paleu, sat Paleu, judeţul Bihor, căreia îi corespunde **Lotul 2,** va reveni proprietarei **COMUNA PALEU**, cu titlu juridic de lege şi dezlipire.

Numărul cadastral 61990 Paleu se va înscrie într-o Carte Funciară nou înfiinţată, în condiţiile Legii nr. 7/1996, în favoarea proprietarei COMUNA PALEU.

Subscrisa proprietară, prin reprezentant legal, declar că acest act de dezlipire a imobilului descris mai sus reprezintă voinţa mea liberă şi nevicIată.

Imobilul obiect al prezentului act nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. 3522 eliberat la data de 12.01.2024 de BCPI Oradea.

Subscrisa proprietară, prin reprezentant legal, declar că operaţiunea de dezlipire în două loturi ce va fi efectuată asupra imobilului obiect al prezentului act, nu va fi efectuată în scopul realizării de lucrări de construcţii şi/sau lucrări de infrastructură.

De asemenea, mă declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate aşa cum rezultă din prezentul act, notarul public instrumentator urmând să îndeplinească aceste formalităţi.

În baza prezentului act, în Cartea Funciară se vor face cuvenitele operaţiuni, conform celor de mai sus. Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispoziţiilor Legii nr.7/1996.

Tehnoredactată la biroul notarului public **Popa Carmen-Teodora**, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial şi 4 (patru) duplicate, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, iar 2 (două) exemplare se eliberează părţilor.

PROPRIETAR
COMUNA PALEU
prin reprezentant legal-primar
S.S. SOMOGYI LUDOVIC

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 253 ca 11.01.24

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU

Subsemnatul KISS Ervin-Sándor, cu domiciliul în . Bihor, identificat calitate de proprietar al imobilului teren intravilan în suprafață de 9.783 mp, situat în localitatea Paleu, județul Bihor, înregistrat în CF nr. 50644 Paleu cu nr. cadastral 2089 de sub A1, dobândit cu titlu de convenție ca bun propriu așa cum s-a înscris și în CF, prin prezenta **solicit acordul de principiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri cu Comuna Paleu.**

Obiectul schimbului constituie următoarele terenuri:

Proprietar Comuna Paleu:
- Teren intravilan, 9.334 mp, CF nr. Paleu, nr. cadastral

Proprietar KISS Ervin Sandor:
- Teren intravilan,9.783 mp, CF nr. 50644 Paleu, nr. cadastral 2089

Motivul solicitării schimbului:

Terenul solicitat, în suprafață de 9,334 mp, este fără nici un acces, situat într-o groapă, care este neutilizabil pentru Comuna Paleu.

Terenul oferit în schimb, în suprafață de 9.783 mp, este situat în vecinătatea directă a pădurilor înscrise în CF 59984 si CF 2784, aflate în proprietatea Comunei Paleu, și pot fi mult mai utile pentru comună.

Suprafața terenului oferit în schimb este mai mare cu 449 mp, este format dintr-o singură bucată și se situează lângă pădurea comunei, cu o valoare mai ridicată.

Anexat prezentei depun următoarele documente:
- Extras CF 50644 Paleu
- Copie Carte de identitate

Paleu,
11.01.2024

KISS Ervin-Sándor

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

SC EVEXPERT SRL

JUDEȚUL BIHOR
Comuna PALEU-
Nr. 6867 Din 23 05 2024

RAPORT DE EVALUARE

Privind terenul intravilan de 9.783 mp, situat în comuna Paleu
Sat Paleu CF.nr.50644

Nr. Înregistrare evaluator / data raportului de evaluare: nr. 75 din 16.04.2024

	**ADRESA:** **Comuna Paleu, Județul Bihor** **Sat Paleu nr.cad.50644** **Cod poștal: 417166**
	CLIENT: **KISS ERVIN SANDOR**
UTILIZATOR: **PRIMĂRIA COMUNEI PALEU** **codul de înregistrare fiscală 15304644**	
VALOAREA RECOMANDATĂ (1 EUR = 4,9737 RON)	**39.000 EURO** **193.974 LEI**
SC EvExpert SRL *Membru corporativ ANEVAR*	*Expert Evaluator:* *Ing.ec. **POPA Eva Maria*** *Membru titular ANEVAR*

Cuprins:

Capitol 1. TERMENI DE REFERINȚĂ 3
1.1 Identificarea și competența evaluatorului 3
1.2 Beneficiarul și destinatarul raportului 3
1.3 Proprietatea evaluată 3
1.4 Scopul și utilizarea evaluării 3
1.5 Data evaluării 3
1.6 Moneda raportului 3
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 4
1.9 Baza de evaluare 4
1.10 Ipoteze generale semnificative și ipoteze speciale semnificative 4
1.11 Declararea conformității evaluării - privind valoarea estimată 6
Capitol 2. PREZENTAREA DATELOR 7
2.1 Identificarea și descrierea proprietății imobiliare de evaluat. Caracteristici tehnice. 7
2.2 Situația Juridică 7
Capitol 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. 7
3.1 Piața terenurilor 7
3.2 Descrierea amplasamentului (zona și localizarea) 8
Capitol 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 9
4.1 Procedura de evaluare 9
4.2 Cea mai bună utilizare 9
4.3 Abordarea prin piață 9
Capitol 5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 13
5.1 Reconcilierea și alegerea valorii finale 13
Capitol 6. ANEXE 14
6.1 Date de piață – Comparabile utilizate 14
6.2 Fotografii 16
6.3 Acte Proprietate 17

Capitol 1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

1.2 Beneficiarul și destinatarul raportului

Destinatarul raportului	**Comuna Paleu** codul de înregistrare fiscală 15304644
Solicitantul raportului	▪ **KISS ERVIN SANDOR** Mobil: 0751098420 ▪

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

1.3 Proprietatea evaluată

Teren intravilan

Locația bunului imobil	▪ **Comuna Paleu, Județul Bihor** ▪ **sat Paleu** ▪ **cadastral 50644** ▪ **Cod poștal: 417166**
Proprietar	▪ **Persoană fizică: KISS ERVIN SANDOR**

1.4 Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării **este stabilirea prețului de piață al terenului menționat mai sus în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare.**

Utilizarea propusă **pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, schimb de teren.**

1.5 Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei (zz.ll.aaaa) de **16.04.2024** (data evaluării), data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției **15.04.2024**

1.6 Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în **LEI** și în euro **(EUR)** la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:
1EUR = **4.9737** LEI

1.7 Tipul valorii estimate

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

Definiția valorii	***„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."***

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

a) Extras de carte funciară nr. 50644 Paleu, nr. cad. 50644

b) Cerere

- Actele se găsesc în capitolul Anexe

1.9 Baza de evaluare

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

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

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

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

1.10 Ipoteze generale semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze generale semnificative

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării 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.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
- Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
- Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare sau cu valoarea de patrimoniu.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenţia scrisă în prealabil.

Ipoteze speciale semnificative

...

1.11 Declararea conformității evaluării - privind valoarea estimată

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

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

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

Expert Evaluator:
Ing.ec. POPA Eva Maria

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA EVA MARIA
Legitimația Nr. 15371
Valabil 2024
Specializarea: ERI, EBM
ANEVAR

ANEVAR

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0033

Se acordă societății:

EVEXPERT SRL

Cu sediul în județul BIHOR, cod unic de înregistrare 16805163

Data emiterii: 01.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

2024

Capitol 2. PREZENTAREA DATELOR

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

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

Fișa tehnică teren
Nr. top 50644

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	Persoană fizică: **KISS ERVIN SANDOR**
2. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ	Extras de carte funciară nr. 50644 Paleu
3. SUPRAFAȚĂ	**S_T = 9.783 mp**
4. AMPLASAMENT	Intravilan, localitatea Paleu
5. ZONA	Rurală – periferică lângă pădure
6. POZIȚIONARE FAȚĂ DE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE	Utilități: nu sunt
7. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Drum acces de pământ
8. DIMENSIUNI ÎN PLAN	În pantă spre drum
9. FORMA IN PLAN	Regulată
10. RESTRICȚII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu este cazul
11. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	În schimbare – favorabil
12. STARE TEREN	Bună
13. UTILIZARE	Teren fără construcții

2.2 Situația Juridică

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se află în posesia **persoanei fizice Kiss Ervin Sandor teren - nr. cad. 50644 dreptul de proprietate** fiind considerat **liber de sarcini.**
În cazul vânzării, dreptul de proprietate poate/ nu poate fi transferat integral. **Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte**, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Conform documentelor prezentate în capitolul Anexe, rezultă că proprietatea este deținută în exclusivitate de

persoanei fizice Kiss Ervin Sandor - teren - nr. cad. 50644.

Capitol 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.

3.1 Piața terenurilor

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

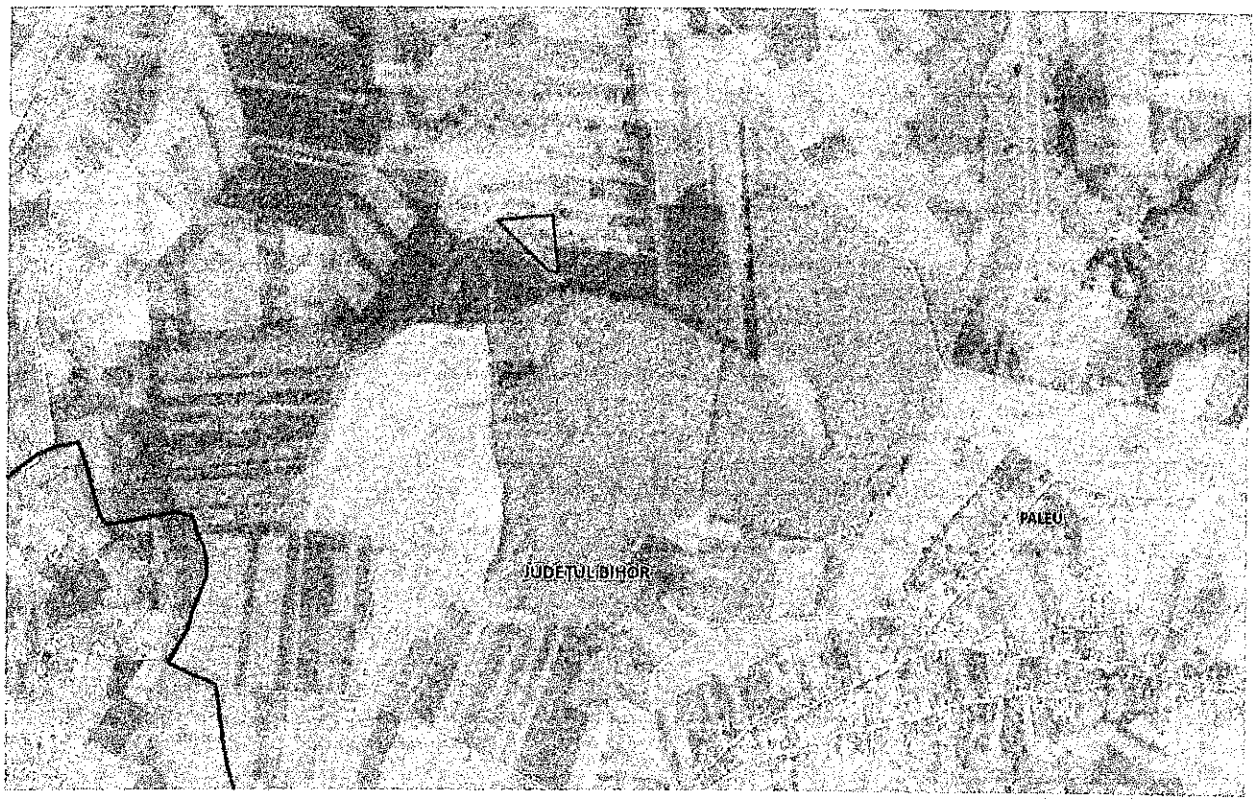
Din informațiile deținute de evaluator, putem afirma că au fost/ nu au fost identificate tranzacții pentru acest tip de proprietate în ultimele 6 luni.

Generalități	Situat în zona **rurală – periferică** a localității Paleu sat Paleu.
Preturi în zona pentru terenuri similare	Minimum: cca. 3 euro/mp Maximum: cca. 6 euro/mp
Riscul de vandabilitate	În opinia noastră, proprietatea îndeplinește condițiile pieței și poate fi vândută într-o perioadă relativ medie de timp (maximum 6-9 luni) în condiții normale de marketing.

3.2 Descrierea amplasamentului (zona şi localizarea)

Analiza locaţiei:	**Paleu** (în maghiară *Hegyközpályi*) este satul de reşedinţă al comunei cu acelaşi nume din judeţul Bihor, Crisana, România.
Strada	Accesul la teren se face pe o stradă de pământ
Transportul public	Proprietatea nu are acces la căile de transport în comun - linie de autobuz.
Puncte de interes	Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu: pădure, terenuri libere
Zona	Zona din imediata vecinătate a proprietăţii poate fi caracterizată ca liniştită. Poluarea este mică.

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



Capitol 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1 Procedura de evaluare

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

Abordarea prin piață

Surse de informații:

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

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

4.2 Cea mai bună utilizare

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

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

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

Pentru scopul stabilit în raport, **cea mai bună utilizare este de teren intravilan.**

4.3 Abordarea prin piață

Evaluarea terenului

Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

Aceasta abordare se recomandă pentru terenurile libere sau considerate libere, când exista date suficiente și sigure privind tranzacții cu terenuri similare în zonă.

Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost întocmită următoarea grilă de calcul:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta **(EUR)**		20.000	20.160	80.000
	Suprafata (mp)	**9.783,00**	1.200	1.260	11.509
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		17	16	7
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR)		-2,5	-2,4	-1,0
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent este de -15%, marja de negociere			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	**La piata**	**La piata**	**La piata**
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**16.04.2024**	aprilie	aprilie	aprilie
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		14	14	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**Paleu**	Paleu	Paleu	Paleu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	**Acces**	**Drum de**	Drum	Drum	Drum pamant

		pamant	pamant	pamant	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
9	**Topografia**	**In panta**	In panta	In panta	In panta
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
10	**CMBU (sau Utilizarea actuala)**	**Rezidential**	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
11	**Suprafata**	**9.783,00**	1.200	1.260	11.509
	Ajustare (%)		-40,0%	-40,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-5,67	-5,44	0,59
	Justificare ajustare	S-au ajustat comparabilele deoarece au suprafata de teren mai mari fata de imobilul subiect			
12	**Deschidere (m) / Raportul laturilor**	0	0	0	0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	fara utilitati. Curent la cel putin 500 m			
13,1	Retea de gaze	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,2	Retea de apa	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,3	Retea electrica	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	**La mare distanta**	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	**Indicatori urbanistici**				
14,1	**POT**	-	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14,2	**CUT**	-	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

15	**Constructii demolabile pe teren**	**Liber**	**Liber**	**Liber**	**Liber**
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare				
16	**Alti factori**	**DA**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3,5	-3,4	-1,5
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări comparabilelor deoarece terenul in panta fatra utilitati, nu se preteaza a fi construit			
	Ajustare NETA		-9,2	-8,8	-0,9
	Ajustare NETA (%)		-65%	-65%	-15%
	Ajustare BRUTA		9,2	8,8	2,1
	Ajustare BRUTA (%)		65%	65%	35%
	Numar corectii (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5	4	4
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Valoarea dupa "Minim ajustare brute"	In cazul in care valoarea rezultata folosind ca si criteriu de selectie cea mai mica ajustare bruta nu este aceeasi cu cea rezultata dupa cea mai mica ajustare bruta procentuala, se va alegea cea cu cel mai mic numar de corectii.	
	Nr. Corectii aferente	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	4	4		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**4**			Valoare unitara
	Valoare teren (EUR)	39.132	rounjit	**39.000**	4
	Valoare teren (LEI)			**193.974**	19,35
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	**16.04.2024**			
	1 EUR=	**4,9737**			

Capitol 5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Reconcilierea şi alegerea valorii finale

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

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată şi semnificativă sunt:
- Adecvarea; Precizia; Cantitatea informaţiilor.

Alegerea valorii finale:

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

VALOAREA DE PIAŢĂ TEREN ***Teren nr. cad. 50644***	**39.000 EURO** echivalent **193.974 LEI**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARAŢIEI DIRECTE**
VALOAREA DE PIAŢĂ NU CONŢINE T.V.A.	

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

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

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

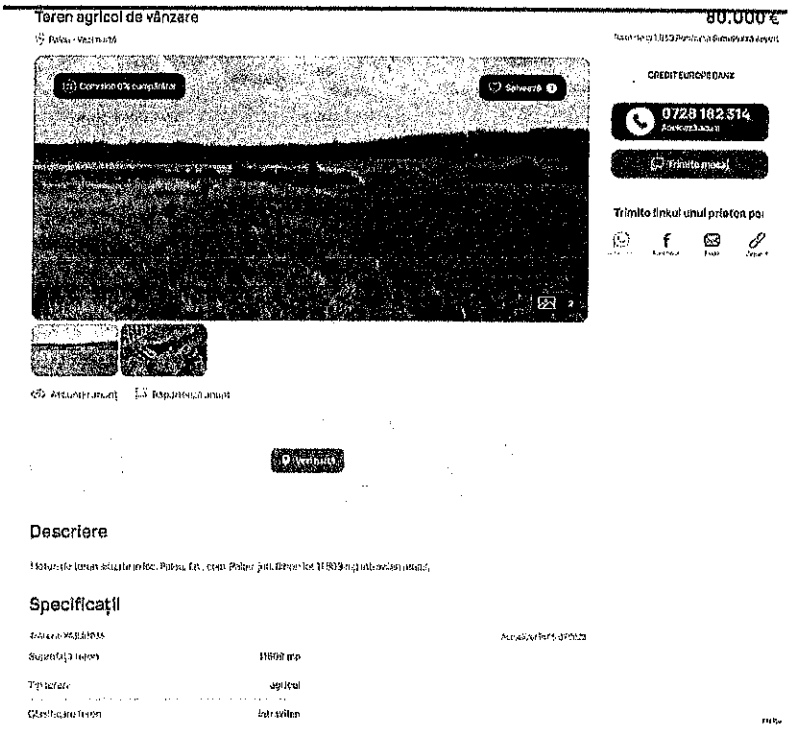
Capitol 6. ANEXE

6.1 Date de piață – Comparabile utilizate

Oferte de vânzare teren:

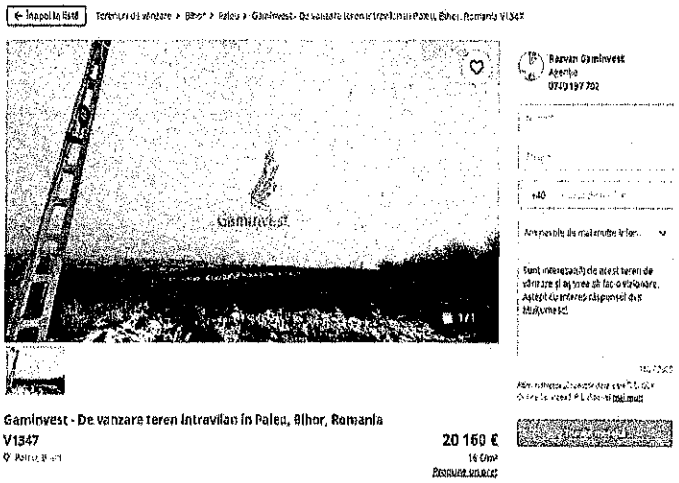
Comparabila 1:

6,95 euro



Comparabila 2:

16 euro/mp



Comparabila 3:
https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-de-vanzare-teren-intravilan-paleu-bihor-v1061-ID5vRh.html?_gl=1*1i36osw*_ga*MTE1MTk1MTA0My4xNTc5NzcxODg4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMzI0ODI4My44MS4wLjE3MTMyNDgyODMuMC4wLjA.



Prezentare generală

Suprafața utilă	1.200 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

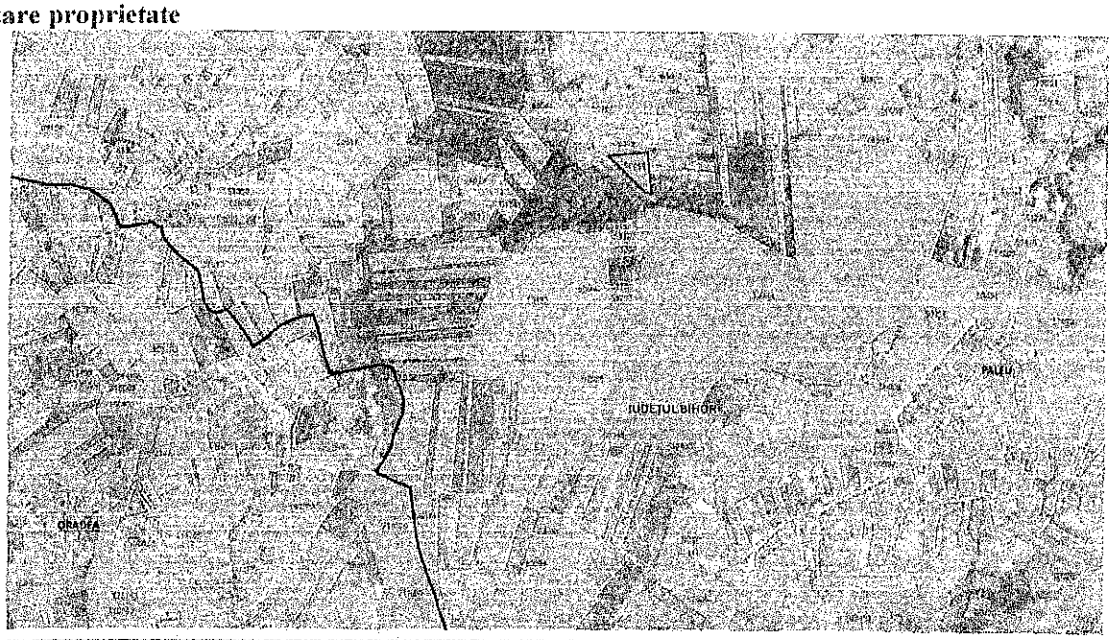
Gaminvest ofera spre vanzare in exclusivitate teren intravilan, in Paleu, Bihor, Romania.

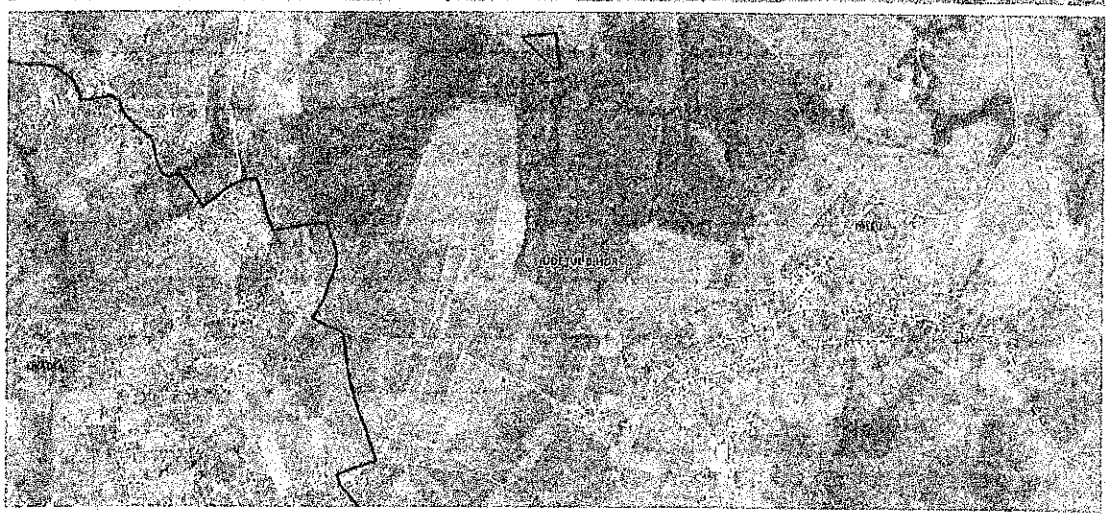
Terenul este in intravilanul localitatii Paleu, in suprafata de 1200 mp, avand o forma dreptunghiulara si un front stradal de 22 ml.

Pret vanzare propus de proprietar: 20 000

6.2 Fotografii

Localizare proprietate









6.3 Acte Proprietate

JUDEȚUL BIHOR
-Comuna PALEU-
Nr. 253 din 11.01.2024

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI PALEU

Subsemnatul **KISS Ervin-Sándor**, cu domiciliul în Bihor, identificat cu calitate de proprietar al imobilului teren intravilan în suprafață de 9.783 mp, situat în localitatea Paleu, județul Bihor, înregistrat în CF nr. 50644 Paleu cu nr. cadastral 2089 de sub A1, dobândit cu titlu de convenție ca bun propriu așa cum s-a înscris și în CF, prin prezenta **solicit acordul de principiu în vederea efectuării unui schimb de terenuri cu Comuna Paleu.**

Obiectul schimbului constituie următoarele terenuri:

Proprietar Comuna Paleu:
- Teren intravilan, 9.334 mp, CF nr. Paleu, nr. cadastral

Proprietar KISS Ervin Sandor:
- Teren intravilan,9.783 mp, CF nr. 50644 Paleu, nr. cadastral 2089

Motivul solicitării schimbului:

Terenul solicitat, în suprafață de 9.334 mp, este fără nici un acces, situat într-o groapă, care este neutilizabil pentru Comuna Paleu.

Terenul oferit în schimb, în suprafață de 9.783 mp, este situat în vecinătatea directă a pădurilor înscrise în CF 59934 si CF 2784, aflate în proprietatea Comunei Paleu, și pot fi mult mai utile pentru comună.

Suprafața terenului oferit în schimb este mai mare cu 449 mp, este format dintr-o singură bucată și se situează lângă pădurea comunei, cu o valoare mai ridicată.

Anexat prezentei depun următoarele documente:
- Extras CF 50644 Paleu
- Copie Carte de Identitate

Paleu,
11.01.2024

KISS Ervin-Sándor

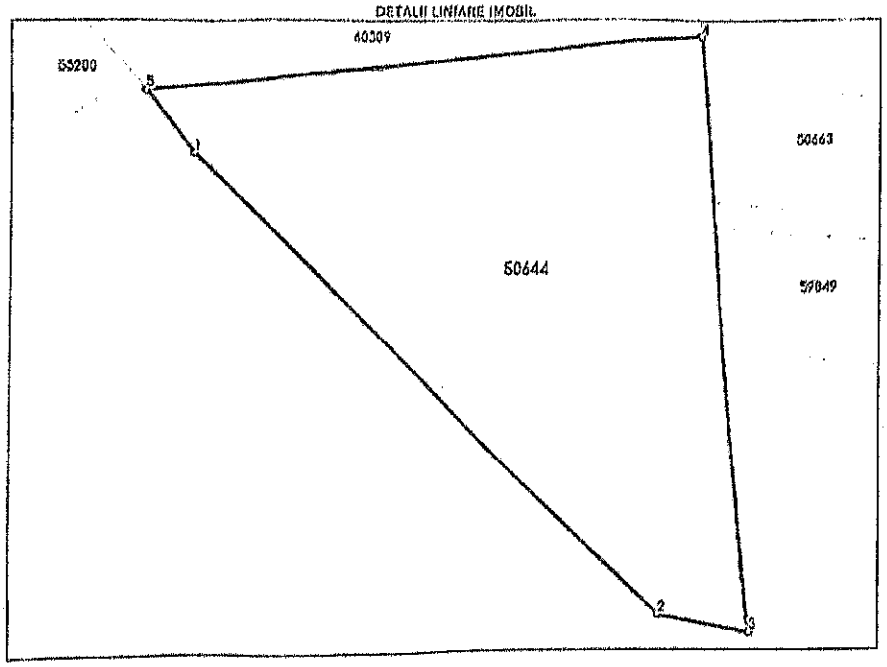
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
50644	9.783	Adus din C.F. 611 Palcu.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	9.783	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	150.648
2	3	20.846
3	4	135.696
4	5	126.959
5	1	17.808

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

Extrase pentru autentificare semnate online la edpay.ancpi.ro