

Auxa nr. 3 la H.C.C. nr. — / —

PRIMĂRIA BEIUȘ

Nr. 1157 din 14.10 anul 2022

RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri situate extravilanul municipiul Beiuș și propuse pentru
expropriere în favoarea municipiului Beiuș .**

BENEFICIAR : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .

**ÎNTOCMIT : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimația nr. 16679 .**



VAȘCĂU - SEPTEMBRIE 2022

**Către
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ,**

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare terenuri situate în Beiuș extravilan , vă comunic următoarele:

- proprietățile evaluate reprezintă : terenuri extravilane în suprafață totală de 12.207 mp fără construcții ;
- imobilele reprezintă terenuri extravilane fără construcții cu numerele cadastrale 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 înscrise în CF 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 Beiuș și numerele topografice 1375/7, 1375/6, 1375/5 și 1375/4 înscrise în CF 5838, 2110, 2165 Beiuș ;
- evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru expropriere pentru utilitate publică conform legii nr. 255/2010 ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 21 septembrie 2022,
- metoda de evaluare aplicată :

✓ **Evaluarea în abordarea prin piață – pentru teren - 117.079,31 lei ;**

Ca rezultat al aplicării metodelor de evaluare menționate s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care este valoarea obținută în abordarea prin piață, după cum urmează :

$V_{\text{piață}} = 117.079,31$ lei (respectiv $23.657,17$ euro la cursul de 4,9490 lei/euro la data de 30.09.2022) .

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influentate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare din municipiul Beiuș .

Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România .

Evaluator imobiliar : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN – membru ANEVAR leg. 16679/2022 .



Sinteza raportului

Obiectul evaluării	Terenuri extravilane fără construcții cu numerele cadastrale 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 înscrise în CF 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 Beiuș și numerele topografice 1375/7, 1375/6, 1375/5 și 1375/4 înscrise în CF 5838, 2110, 2165 Beiuș .
Evaluator	Ing. TOCUȚ TEODOR SORIN , membru ANEVAR cu legitimația 16679 .
Identificarea clientului	Municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Scopul evaluării	Expropriere pentru cauză de utilitate publică .
Tipul valorii	Valoarea de piață .
Adresa proprietatii	Beiuș - extravilan, jud. Bihor
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară	Conform CF 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602, 5838, 2110, 2165 Beiuș .
Proprietarul imobilului	Persoane private conform listei anexate .
Sarcini cu care este grevat imobilul	Nu sunt .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate absolut , Proprietatea se considera liberă de sarcini.
Stare tehnica	Bună.
Ipozeze și ipoteze speciale	În conformitate cu documentele, datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că nu sunt ipoteze și ipoteze speciale deosebite
Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidențial pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop .
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor Ediția 2022
Valori estimate rezultate	- Valoarea în abordarea prin piață – 117.079,31 lei.
Data evaluării	30.09.2022 .
Curs BNR €/lei	4,9490 Lei/€ .

Tinând cont de metoda de evaluare aplicată, de relevanța ei și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în *opinia evaluatorului* valoarea de piață a proprietății evaluate, la data de 30.09.2022, este:

Valoarea de piață = 117.079,31 lei .

Cuprins

1. Certificarea raportului	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	6
2.3. Scopul evaluării	6
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
2.5. Tipul valorii	6
2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului	7
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.11. Declararea conformității cu SEV	8
2.12. Descrierea raportului	8
3. Prezentarea datelor	8
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	8
3.2. Descrierea situației juridice	9
3.3. Descrierea terenului	9
3.4. Descrierea construcției	9
3.5. Istoricul proprietății subiect	9
4. Analiza pieței imobiliare	10
4.1. Definirea proprietății de evaluat	10
4.2. Delimitarea pieței specifice	10
4.3. Analiza cererii	10
4.4. Analiza ofertei	10
4.5. Analiza echilibrului pieței	11
4.6. Concluzii privind analiza pieței specifice	11
5. Analiza celei mai bune utilizări	12
5.1. Testul de permisivitate legală	12
5.2. Testul pentru posibilitatea fizică	13
5.3. Testul pentru fezabilitatea financiară	13
5.4. Testul profitabilității maxime	13
5.3. Concluzii privind analiza CMBU	13
6. Evaluarea proprietății imobiliare	14
6.1. Evaluarea terenului în abordarea prin piață	14
6.2. Evaluarea proprietății teren în abordarea prin piață	18
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
8. Anexe	
8.1. Acte de proprietate	
8.2. Informații de piață utilizate	

1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea „ Terenuri extravilane fără construcții cu numerele cadastrale 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 înscrise în CF 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 Beiuș și numerele topografice 1375/7, 1375/6, 1375/5 și 1375/4 înscrise în CF 5838, 2110, 2165 Beiuș”, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoana fizică autorizată ; membru ANEVAR cu legitimația 16679 .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

- Afirmățiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele , opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele special prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială , opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii prederminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate prederminate.
- Onorariul plătit de client nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate prederminate sau cu vreo acțiune sau eveniment , rezultate în urma utilizării analizelor , opiniilor , concluziilor prezentului raport.
- Analizele , opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică a profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a efectuat personal o inspecție asupra proprietății de evaluat.
- Posed cunostintele și experienta necesara indeplinirii misiunii în mod competent . Nici o persoana cu exceptia celor mentionate în raport nu mi-a acordat asistenta profesionala în elaborarea proiectului.
- Evaluarea a fost facuta în calitate de evaluator extern independent.

ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimația nr. 16679 .



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoană fizică autorizată ; cu dom. în orașul Vașcău, str. Crișului nr. 44/A , jud. Bihor , membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimația 16679 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului „ *Raport de evaluare pentru terenuri extravilane fără construcții cu numerele cadastrale 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 înscrise în CF 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 Beiuș și numerele topografice 1375/7, 1375/6, 1375/5 și 1375/4 înscrise în CF 5838, 2110, 2165 Beiuș* ” .

Având în vedere profesia de baza inginer topograf cu desfasurarea activitatii in domeniul cadastrului și a publicitatii imobiliare îmi completează competența și experiența necesară cu îndeplinirii misiunii de evaluare în mod obiectiv și imparțial .

Evaluarea a fost făcută în calitate de evaluator extern independent , fără existența unui conflict de interese cu proprietatea de evaluat.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Clientul : **Municipiul Beiuș .**

Utilizatorul desemnat : **Municipiul Beiuș .**

2.3 Scopul evaluării .

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică conform legii nr. 255/2010 .

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietățile imobiliare de evaluat sînt : *imobilele terenuri extravilane fără construcții cu numerele cadastrale 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 înscrise în CF 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 Beiuș și numerele topografice 1375/7, 1375/6, 1375/5 și 1375/4 înscrise în CF 5838, 2110, 2165 Beiuș, proprietatea privată a persoanelor înscrise în lista anexată .*

Imobilele au o suprafață totală este de 12.207 mp

Conform datelor furnizate de proprietar , proprietățile sînt libere de sarcini .

Dreptul de proprietate evaluat a fost : **dreptul absolut .**

Conform SEV 230 – *Titularul acestui drept , are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta , în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege.*

2.5 Tipul valorii

Tipul de valoare estimată pentru imobilul analizat este : **Valoarea de piață** la data evaluării

Conform Standardelor Internationale de Evaluare IVS 2018 „ **Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. ”**

Moneda în care va fi exprimată valoarea : Lei și Euro la data evaluării (s-a luat în considerare cursul de schimb valutar anunțat de BNR)

2.6 Data evaluării , data inspecției , data raportului .

Proprietatea imobiliară a fost inspectată la data de : 21.09.2022 .

Perioada evaluării : **21.09.2022 – 30.09.2022** .

Data raportului : **30.09.2022** .

Curs Euro la data evaluării **1 € = 4,9490 lei** (Curs BNR) .

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorul a făcut personal o inspecție a proprietății de evaluat , ocazie cu care s-a luat la cunoștință actele de proprietate : extrase de carte funciară .

S-a efectuat o inspecție integrală a proprietății.

Responsabilitatea pentru: autorizații sau restricții legale privind utilizarea proprietății , natura și existența serviciilor , valabilitatea actelor de proprietate , este exclusiv a proprietarilor .

Documentarea realizată a fost suficientă pentru a emite o opinie justificabilă asupra valorii.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate ce stau la baza evaluării.

Informațiile utilizate au fost:

- Extrase de carte funciară ;
- Planurile cadastrale ale municipiului Beiuș .
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- presa de specialitate ;
- baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.cursbnr.ro .
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Beiuș .

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.

Ipoteze privind evaluarea

- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanță cu toate reglementarile legale privind mediul inconjurator inafara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate in considerare in raport.
- Nu exista nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- Se presupune că nu există defecte ascunse ale proprietatii respectiv terenul are conditii normale de fundare , nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor geotehnice , ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluatorul nu poate fi facut răspunzator pentru existenta unor factorii externi care ar putea influenta în vreun fel valoarea estimată.
- Evaluatorul nu a efectuat o masuratoare a limitelor proprietatii , nici nu a verificat daca limitele gardurilor respecta intocmai coodonatele din planul de apasament , acestea fiind considerate a fi corecte .
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual în prezentul raport.
- Documentatiile tehnice puse la dispozitiei se presupun a fi corecte.

- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizării lui și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar.
- Informațiile furnizate de terți se consideră reale și autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra veridicității acestora.
- Se presupune ca utilitățile: alimentare cu apă, canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică sunt conforme unor utilizări normale.

Ipoteze speciale – nu este cazul

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

Acest raport este confidențial pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport.

Nu ne asumăm responsabilități față de utilizatorii nedeseșinați și față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relații publice, stiri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi obligat să depună marturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, în scris și în prealabil.

Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului.

Pentru validitate este necesară semnatura originală

2.11 Declarația conformității cu SEV.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu „**Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022**” astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general și SEV 101 – Termeni de referință a evaluării.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare
- Raportul de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare;
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natură proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare IVS și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea vânzării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General

2.12 Descrierea raportului.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare.

Municipiul Beiuș, situat la 60 km de Oradea, este o localitate cu o populație de aproximativ 10.000 locuitori.

Drumul național care trece prin Beiuș este: DN76.

Piața imobiliară a municipiului a cunoscut în ultimii ani o creștere moderată.

Proprietățile imobiliare de evaluat sînt „ terenuri extravilane fără construcții cu numerele cadastrale 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 înscrise în CF 105595, 105597, 105598, 105599, 105600, 105601, 105602 Beiuș și numerele topografice 1375/7, 1375/6, 1375/5 și 1375/4 înscrise în CF 5838, 2110, 2165 Beiuș “.

In zona sunt terenuri agricole (arabile) .

Accesul la imobile se poate realiza pe drumuri agricole create pe seama proprietăților învecinate .

Facilitati :

- Nu sînt .

3.2 Descrierea situației juridice .

Pentru **identificarea dreptului de proprietate** , evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente ce atestă acest drept :

- Extrase de carte funciară ;
- Planurile cadastrale ale municipiului Beiuș .
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.) ;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate ;
- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 ;
- presa de specialitate ;
- baza de date a evaluatorului ;
- informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro , www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.cursbnr.ro .
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Beiuș .

Conform acestor documente imobilele supuse evaluării sînt identificate cu nr. cadastrale și topografice inserate mai sus, avînd o suprafață totală de 12.207 mp .

Imobilele nu au sarcini .

Date privind documentația cadastrală

- Imobilele unele sînt recepționate în Sistemul stereografic 1970, altele nu sînt recepționate .
- Categoria de folosință a terenurilor este arabil , terenurile fiind neîmprejmuite .

3.3 Descrierea terenului .

- Suprafața totală de teren înregistrată în CF este de 12.207 mp .
- forma terenurilor – neregulata
- solul – se presupune cu condiții normale de fundare.
- localizarea – zona de Nord-Est a intravilanului municipiului Beiuș
- caracteristicile topografice: drenajul natural spre Est
- Terenul este relative plan .

3.4 Descrierea construcțiilor .

Proprietățile imobiliare nu au construcții .

3.5 Istoricul proprietății subiect.

Imobilele au fost dobândite de către persoanele fizice private conform înscrisurilor la zi din cărțile funciare anexate .

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări ale proprietății imobiliare.

Analiza pieței are permanent în atenție patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt o rezultantă a interacțiunii între aceștia: **utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.**

Principiile importante ale evaluării, ce reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței imobiliare sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și ofertă, substituția, echilibrul și factorii externi.

Analiza de piață se realizează în șase etape:

4.1 Definirea proprietăților de evaluat

Proprietățile imobiliare de evaluat sînt – **teren extravilane**, situate în zona de Nord-Est a municipiului Beiuș, fără nici o utilitate.

4.2 Delimitarea pieței specifice.

Aria pieței - **zona terenurilor extravilane dinspre loc. Delani.**

Aria competitivă – **zona terenurilor extravilane din municipiul Beiuș.**

4.3 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Totodată pentru fiecare proprietate analizată urmărește utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare.

Utilizatorii potențiali ai imobilului supus evaluării sunt firmele doritoare de investiții și dezvoltare a edificiilor existente.

4.4 Analiza ofertei.

Ofertă se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție intra și proprietatea subiect, care este doar una din variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Ofertă aferentă proprietăților teren disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect reprezintă ofertă competitivă.

Pentru a analiza ofertă pe piață s-a făcut un inventar al proprietăților imobiliare teren pentru construcția de case competitive, disponibile pe piață:

Prețuri de terenuri oferite spre vânzare în zonă :

- Minim 3 €/mp
- Maxim 5 €/mp

Fisa colectare informații de piață teren de vânzare - oferte

Nr. crt	Data anunt	Localizare teren	Suprafata mp	Pret €/mp	Acces	Utilitati			Sumar
1	21.09.2022	Teren extravilan zona de Nord-Est	5000	3,00	Drumuri agricole	Nu sînt			Negociabil
2	21.09.2022	Teren extravilan între Beiuș-Pocola	3827	5,50	Drumuri agricole	Nu sînt			Negociabil
3	21.09.2022	Teren extravilan zona Lic. pedagogic Beiuș	11500	5,00	Drumuri agricole	Nu sînt			Negociabil

4.5 Analiza echilibrului pietei .

Valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este , în cea mai mare măsură , dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate , evaluatorul va putea înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători.

Pe termen scurt , ofertă imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere . Dacă cererea este neobisnuit de mare , prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noii construcții (care se cere și se arată a fi necesară). Finalizarea clădirii și închirierea pot să fie decalate în timp față de cerere și deci în general pe termen scurt piețele se afla în dezechilibru.

Comparând cererea existentă și potențială cu ofertă curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de locuințe.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică , ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune , declin , recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente , populației veniturilor și modificări în preferințele de consum.

Ciclul pe termen scurt depinde , în principal , de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei . Indicatorii ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților.

O piață activă este o piață caracterizată în creștere , o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere ; numită și piața vânzătorilor.

O piață în declin este o piață în care diminuarea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor ; numită și piața cumpărătorilor.

Transformarea pieței imobiliare într-o **pieță a vânzătorului** s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de creștere a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Cu o ocazie a inspecției efectuate s-au identificat mai multe amplasamente cu proprietăți similare celei evaluate .

4.6 Concluzii privind analiza pietei specifice.

În urma comparării caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive , în opinia evaluatorului proprietatea de evaluat corespunde condițiilor pieței de cerere și ofertă și ar putea fi vândută într-o perioadă de timp scurtă – medie de 4 luni .

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Este definită ca fiind: „ *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificat adecvat , a unui teren liber sau a unei proprietati construite , utilizare care sa fie posibila din punct de vedere fizic , permisa legal , fezabila financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare* “

În analiza celei mai bune utilizari se considera mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietatii subiect . Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utia proprietatii subiect se aplica patru teste :

- Permisibilitatea legala
- Posibilitatea fizica
- Fezabilitatea financiara
- Profitabilitatea maxima (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

Utilizarea probabila în mod rezonabil

În cadrul analizei pietei au fost observate terenuri extravilane din cadrul UAT Beiuș .

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- toate terenurile agricole sunt actualmente folosite ca și suport pentru culturi anuale de cereale și culturi multianuale de plante furajere .

Ca urmare , singura utilizare probabilă este cea de proprietatea cu funcțiune de teren agricol (arabil) .

Amplasamentele în curs de dezvoltare indica existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

Concluzia care se desprinde este că **utilizarea ca proprietate cu funcțiune de teren agricol (arabil) este probabilă în mod rezonabil** .

5.1 Testul permisivității legale

Terenurile nefiind incluse în intravilanul municipiului Beiuș, ele nu sînt supuse reglemntărilor urbanistice .

Ca urmare consider că **utilizarea ca și teren aferent unei proprietăți funcțiune de teren agricol (arabil) este permisă legal** .

5.2 Testul pentru posibilitatea fizică .

Dimensiunile, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic).

Capacitatea portantă a terenului poate împiedica anumite utilizari ale proprietatii imobiliare sau le poate face foarte scumpe , cum ar fi cazul cladirilor cu regim mare de inaltime, cu subsoluri pe mai multe nivele.

Condițiile fizice inflenteaza și costurile de conversie ale utilizarii actuale în altă utilizare considerate mai profitabile.

Faptul că în imediata vecinătate a proprietatii subiect sunt edificate locuințe unifamiliale și incinte economice , aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul construit poate fi mentinut în forma actuala . Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu s-au identificat riscuri de producere a unor dezastre permit continuarea utilizarii ca și teren aferent unei incinte economice este conformă cu standardul zonei.

Concluzie:

- Continuarea utilizării ca **cu funcțiune funcțiune de teren agricol (arabil)** este **fizic posibilă**.
- Nu se identifică **niciun fel de constrângeri** impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.
- Se apreciază că **nu există** teren în surplus sau teren în exces.

5.3 Testul pentru posibilitatea financiară

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior (premise legal și posibile fizic) sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care să acopere toate costurile de construire/edificare în cazul terenului liber.

Era **fizic posibilă și legal permisă** (conform reglementărilor de urbanism) .

Concluzie:

- Analiza pieței a relevat tranzacții cu amplasamente către utilizatori finali.
- O serie de construcții în curs de execuție sunt realizate de dezvoltatori în vederea comercializării către utilizatorii finali.
- Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că utilizarea este **fezabilă financiar**.
- O astfel de utilizare este existentă și se poate **menține pe termen lung**.

5.4 Testul profitabilității maxime.

Dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile financiar, **cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului** . CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică a construcțiilor.

Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare care reprezintă **cea mai bună utilizare - teren fără construcții având funcțiune funcțiune de teren agricol (arabil)** .

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **proprietate cu construcții având funcțiune funcțiune de teren agricol (arabil)** .
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate **menține pe termen lung**
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final - **persoane** care doresc să-și cumpere o asemenea proprietate .
- dezvoltarea ideală:
 - ✚ - **utilizare ca teren fără construcții având funcțiune funcțiune de teren agricol (arabil)** .

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1 Evaluarea terenului

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- **Anticiparea** – valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este relativ stabilă , deși de-a lungul timpului au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului și este posibil să apară în timp mici modificări ale ofertei și calității terenului , aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii îl evaluează.
- **Oferta și cererea** pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru . Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește , cresc și prețurile . În mod contrar ,

prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește.

Dezechilibrele temporare între ofertă și cerere se atenuează de obicei și echilibrul se restabilește. Pretul proprietății reflectă această legătură.

Valoarea de piață este în general, prețul cel mai probabil pe care piața îl poate susține. În final echilibrul dintre chirie, preț și valoarea terenului se va restabili; dacă toți ceilalți factori rămân constanți, chiriile vor crește sau prețurile vor scădea.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

- **Principiul substituției** – un cumparator nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru altul similar sau identic, și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.
- **Principiul echilibrului** – atunci când diferitele elemente ale unui mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului. Acesta se referă și la dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, modificarea topografiei, parcelare, comasare. Se identifică toate facilitățile, se analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care afectează proprietatea evaluată.

Oferta de teren nu poate ține pasul cu cererea – autoritățile locale reglementează modul în care poate fi utilizat sau dezvoltat terenul. În plus față de reglementările urbanistice, se studiază și planurile privind direcțiile de dezvoltare pe termen lung.

Caracteristicile fizice ale lotului de teren, pe care evaluatorul trebuie să le ia în considerare :

- ✦ mărimea
- ✦ forma
- ✦ deschiderea la accesul principal
- ✦ solul
- ✦ localizarea
- ✦ orientarea față de vânt, de punctele cardinal; priveliștea
- ✦ caracteristicile topografice: conturul, nivelarea, drenajul natural

Un lot de teren devine amplasament în momentul în care este delimitat fizic și amenajat astfel încât ca fie pregătit pentru o anumită utilizare.

Un amplasament poate beneficia atât de amenajări interne (nivelare , lucrări de peisagistică, pavarea , racordarea la rețele de alimentare cu apă , gaz , electricitate , internet , telefonie); cât și amenajări externe (Străzi , rampe , trotuare , rigole , canalizare , liniile de racordare la rețele de utilități)

Metodele de evaluare a terenului liber sunt :

- ✦ Metoda comparației directe

- ✦ Metode alternative:

- ❖ Extracția de pe piață
- ❖ Alocarea (proporția)
- ❖ Tehnica capitalizării venitului

○ Capitalizarea directă : metoda reziduală.

○ Capitalizarea directă : metoda rentei funciare.

○ Analiza fluxului de numerar actualizat: metoda parcelării și dezvoltării.

Evaluarea terenului prin comparatia directă .

Comparația directă poate fi folosită pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări ale terenurilor comparabile .

În aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Evaluatorul adună date despre vânzările și ofertele active ; identifică asemănările și diferențiere dintre aceste date ; sortează informațiile în funcție de relevanța lor ; ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și formulează concluzii asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate , condițiile de finanțare, condițiile de vânzare(motivația) , cheltuieli efectuate imediat după cumpărare , condițiile de piață (schimbările în timp) , localizarea, caracteristicile fizice , unitățile disponibile și zonarea .

Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea terenului

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale :

- 1) **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

- 2) **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate
- 3) **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat
- 4) **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea *"fișei de colectare a informațiilor de piață"*, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare – oferite spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

Caracteristicile terenului subiect:

Subiect	Teren extravilan agricol (arabil) .
Client și utilizator	Clientul : Municipiul Beiuș, jud. Bihor . Utilizator : Municipiul Beiuș, jud. Bihor .
Scop evaluare	Estimarea valorii de piață pentru expropriere pentru utilitate publică .
Drept de proprietate transmis	Deplin
Restricții de utilizare	Fără
Condiții de finanțare	La piață
Condiții de vânzare	Independent
Adresa	Beiuș – extravilan, jud. Bihor .
Amplasare	Zona de Nord-Est a municipiului Beiuș .
Suprafața (mp)	12.207 .
Destinație	Teren cu destinație agricolă .
Topografie	Teren aproape plan .
Formă	Neregulată .
Utilități	Fără utilități .
Acces	Accesul se realizează prin intermediul drumurilor agricole .
Deschidere	Variabilă .
Situația actuală a terenului	Teren fără construcții .
Indicatori urbanistici	Nu sînt
Vecinătăți	Proprietăți imobiliare similare agricole .
Puncte de acces	Din drumuri agricole .
Artere importante	DN 76 Oradea – Deva .

La data evaluării nu au fost identificate tranzacții cu terenuri similare , în schimb a fost identificată o serie de oferte de vânzare terenuri situate în municipiul Beiuș . Dintre ofertele existente pe piață la data evaluării au fost reținute următoarele:

1. Proprietatea comparabila A

- ❖ prețul de vânzare cerut – 3,00 €/mp (14.000 €)
- ❖ suprafața – 5.000 mp
- ❖ situat în Beiuș
- ❖ regimul - teren extravilan
- ❖ accesul - din drumuri agricole
- ❖ topografia – aproape plană
- ❖ utilitățile disponibile – nu sînt
- ❖ forma - neregulată
- ❖ liber de construcții
- ❖ nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit

2 . Proprietatea comparabila B.

- ❖ prețul de vânzare cerut – 5,50 €/mp (21.049 €)
- ❖ suprafața – 3827 mp
- ❖ situat în Beiuș
- ❖ regimul - teren extravilan

- ❖ accesul - din drumuri agricole
- ❖ topografia – aproape plană
- ❖ utilitățile disponibile – nu sînt
- ❖ forma - neregulată
- ❖ liber de construcții
- ❖ nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit.

3 .Proprietatea comparabila C

- ❖ prețul de vânzare cerut – 5,00 €/mp (57.500 €)
- ❖ suprafața - 11500 mp
- ❖ situat în Beiuș
- ❖ regimul - teren extravilan
- ❖ accesul - din drumuri agricole
- ❖ utilitățile disponibile – nu sînt
- ❖ forma - neregulată
- ❖ liber de construcții
- ❖ nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit

Ajustări aplicate

Ajustari pentru tipul comparabilei tranzacție/ofertă

S-au realizat ajustari ale prețului de ofertă la toate comparabilele după cum se poate observa, deoarece acestea sunt oferte și sunt supuse unor negocieri.

Drept de proprietate transmis

În urma vânzării se transmite dreptul de proprietate integral , nu sunt necesare ajustari .

Restricții legale (reglementari urbanistice)

Comparabilele sunt situate în zone diferite, fiind necesare ajustari

Condiții de finanțare

Finanțarea se face la piață , nu sunt necesare ajustari.

Condiții de vânzare

Vânzarea se face în condiții independente , nu sunt necesare ajustari.

Condiții de piață

Comparabilele sunt puse la o piață liberă a terenurilor intravilane pentru construcția locuințelor unifamiliale , care nu au înregistrat modificări în intervalul de timp în care s-a realizat estimarea valorii , ca urmare nu s-au aplicat ajustări.

Localizare

Tuturor comparabilelor le-au fost aplicate ajustari negative, fiind amplasate mai avantajos .

Caracteristici fizice

Nu s-au aplicat ajustari .

Utilități

Nu sunt necesare ajustări - terenuri fără utilități .

Stare teren

Nu s-au efectuat ajustări .

Acces teren

Tuturor comparabilelor le-au fost aplicate ajustari negative, fiind amplasate mai avantajos față de accesul la drumurile principale .

Zonare

Nu s-au aplicat ajustări – fiind considerate a avea o dezvoltare nerezidențială .

6.2 Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin piață.

Abordarea prin piața cunoscută și sub denumirea de **COMPARAȚIA DIRECTĂ** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății subiect , prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate. Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea

de piață a proprietății imobiliare de evaluat este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Aplicarea metodei comparației directe pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață se poate face prin:

a. tehnicile cantitative:

- ✓ analiza pe perechi de date;
- ✓ analiza datelor secundare;
- ✓ analiza statistică;
- ✓ analiza costurilor;

b. tehnicile calitative:

- ✓ analiza comparațiilor relative;
- ✓ analiza tendințelor;
- ✓ analiza clasamentului;
- ✓ interviuri.

Analiza pe perechi de date - constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață/oferte de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici.

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.

Elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață – reflectă modificările pieței de la data tranzacției;
- localizarea,
- caracteristicile fizice precum: dimensiunea, caracteristicile solului, accesul, calitatea construcției, condiția/starea acesteia;
- caracteristicile economice cum ar fi: rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul structura chirieșilor;
- utilizarea – adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația din domeniul construcțiilor, zonele inundabile;
- componentele non imobiliare ale proprietății – cum ar fi fondul comercial, bunurile mobile, francizele, marcele comerciale.

S-a aplicat ca **metodă analiza pe perechi de date** prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Informațiile privind ofertele comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport, s-a aplicat : abordarea prin comparații de piață .

Evaluarea este o opinie asupra unei valori , bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante și ea reprezintă cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă. Rezultatele obținute în timpul procesului de evaluare asupra imobilului, au avut în vedere ipotezele care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare.

S-a estimat valoarea de piață a terenurilor aplicându-se abordarea prin piață :

1. Valoarea de piață teren din abordarea prin piață : **117.079, 31 lei , respectiv 1,938 euro/mp (9,59 euro/mp).**

Criteriile care le-am folosit în stabilirea opiniei finale, clară și fundamentată asupra valorii au fost; **credibilitatea , relevanta și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare.**

Credibilitatea

Abordarea mai credibilă privind proprietatea imobiliară evaluată ținând cont de scopul evaluării, informațiile oferite de piață și utilizarea de casă rezidențială unifamilială este **abordarea prin piața** (cei care cumpără acest gen de locuință doresc să locuiască în ele).

Relevanta

Conform analizei de piață și a informațiilor oferite , a calculelor utilizate cea mai mare relevanta o are abordarea prin piață , fata de abordările prin venit și cost ; deoarece se conformează cel mai bine cu proprietatea subiect.

Adecvarea informațiilor

Cantitatea de informații furnizate de comparabile pentru abordarea prin piață sunt mai adecvate și consistente dar nu cu mult fata de abordarea prin venit ; aceasta situație se datorează dezvoltării zonei din care face parte proprietatea subiect.

Opinia finală pentru proprietatea imobiliară subiect .

Am considerat abordarea în evaluare **prin comparații de piață** ca fiind adecvată pentru estimarea valorii de piață , datorită scopului evaluării și a cantității și calității informațiilor furnizate în legătură cu proprietatea subiect , cât și cu proprietățile similare, precum și tehnicile folosite în abordarea pentru stabilirea valorii de piață.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate , este:

**Valoarea de piață a terenurilor obținută în abordarea prin piață
117.079,31 lei (respectiv 23.657,17 euro la cursul de 4,9490 lei/euro la data
de 30.09.2022) .**

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială și rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării și reprezintă percepția acestuia referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă și nepărtinitoare încheiată în condițiile de vânzare specificate , valoarea nu conține obligațiile de mediu .

**ÎNTOCMIT : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN membru ANEVAR
Legitimăția nr. 16679 .**



ajustare pentru acces teren (Euro / mp)			-10,0%	-10,0%
Preț ajustat(Euro / mp)			-0,48	-0,29
Zonare			1,94	2,35
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)	in ipoteza rezidentiala	rezidentiala	0,0%	0,0%
Preț ajustat(Euro / mp)			0	0
ajustare totală netă			1,94	2,35
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)			-1,06	-3,15
ajustare totală brută			-35,40%	-57,3%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)			0,91	2,87
Preț ajustat(Euro / mp)	1,938		30,40%	52,3%
			1,938	2,35125

Suprafața teren extravilan = 12.207,00 mp

Curs euro = 4,9490 lei/euro

Valoare teren extravilan = 23657,166 euro

Valoare teren extravilan = 117079,3145 lei

Explicatii ajustari :

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 5%, fiind considerata marja de negociere .
Drept de proprietate: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerat deplin
Restricții legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat construibil si neafectat de utilizarea permisa legal de drum
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare: au fost aplicate ajustari negative tuturor comparabilelor , amplasate mai avantajos .
Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari .
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: au fost aplicate ajustari negative tuturor comparabilelor, care au acces pe drumuri amenajate superior .
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare nerezidentiala
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei A care are cea mai mica ajustare totala bruta .



Lista cu imobilele proprietate publica si privata care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica oferent obiectivului de investitii:
"DRUM JUDETEAN DJ 764L (CENTURA BEIUS-ETAPA A II-A) DELANI (DJ 764)-BEIUS (DN 76)" faza de proiectare-Studiu de fezabilitate
(VALORI DE PIATA)

Nr. crt	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala - mp	Suprafata de teren afectata de coridor - mp	Suprafata ramasa - mp	Categoria de folosinta	Intravilan/Extravilan	OBS (constructii existente de expropriat, dimensiune si material de constructie, inclusiv retele)	Valoare despagubire cf Legea 255/2010
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
UAT BEIUS											
1	Beius	105595	105595	BAR CATITA, BAR IOAN .	7855	598	7257	A	Extravilan		5735.51
2	Beius	105597	105597	CERGHES NICOLAE .	8632	690	7942	A	Extravilan		6617.90
3	Beius	105598	105598	BRADAU CORNELIA .	7674	2579	5095	A	Extravilan		24735.61
4	Beius	105599	105599	BUDO FLORE, BUDO SILVIA .	5725	1983	3742	A	Extravilan		19019.27
5	Beius	105600	105600	BRADAU CORNELIA .	2878	324	2554	A	Extravilan		3107.54
6	Beius	105601	105601	IGNAT VIORICA FLOARE .	3836	396	3440	A	Extravilan		3798.10
7	Beius	105602	105602	RIF ANA .	11510	152	11358	A	Extravilan		1457.86
8	Beius	Adeverinta	1375/7	LA DISPOZITIA COMISIEI LOCALE DE FOND FUNCAR A MUNICIPIULUI BEIUS .	27126	1385	25741	A	Extravilan		13283.76
9	Beius	5838	1375/6	LEORDEAN MIHAELA FLORICA,BORHA TRAIAN PUJUI, SPATARIU ANGELA .	11510	2044	9466	A	Extravilan		19604.34
10	Beius	2110	1375/5	WAKER TEREZIA IULIANA, GALNE MIKLOS IBOLYA, MIKLOS FRANCISC .	11510	1705	9805	A	Extravilan		16352.93
11	Beius	2165	1375/4	LORINCZ FRANCISC ZOLTAN, LORINCZ ALIN MARGARETA .	11510	351	11159	A	Extravilan		3366.50
Total UAT BEIUS					12207						117079.31

INTOCMIT,
ING. TOCUT TEODOR SORIN
Legitimata la nr. 1375/2021
Sca. de autorizare - ANEVAR

9 Bihor (judet), Beius

5 000 m²

14 000 €

Contact

Salveaza la Favorite

david
Agentie
756 afiseaza numarul

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

130 / 2000

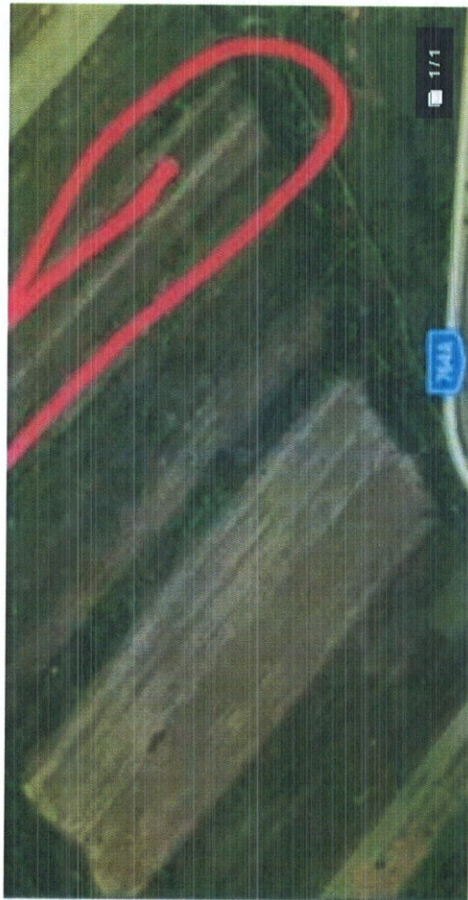
Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. / Sibiul (mai mult)

☐ Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporteaza



1 / 1

Vând/Schimb teren Beius

9 Bihor (judet), Beius

14 000 €

3 €/m²

Vrei un credit ipotecar?

Foloseste calculatorul de
credite

Rata estimata:
304 RON /luna

Avans:
10.395 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Prezentare generala

Suprafata 5.000 m²

Inclinatie [cere informatii](#)

Vizionare la distanta [cere informatii](#)

Tip teren [cere informatii](#)

Siguranta [cere informatii](#)

Tip vanzator [agentie](#)

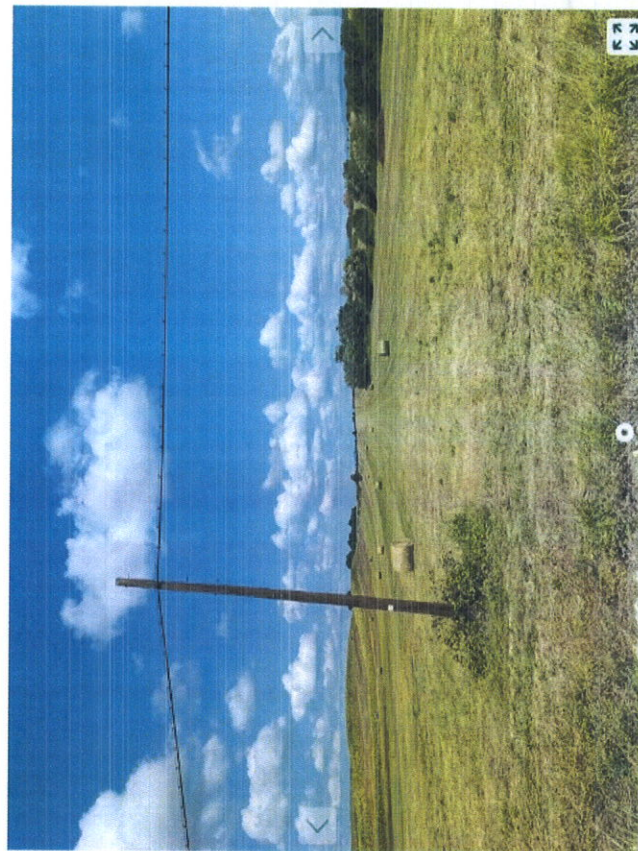
Descriere anunt

Vând teren in Beius, 5000m2

acces cu masina usor.

Pretul: 16.000e





Postat 09 Iulie 2022



Teren de vanzare intre Beius si Pocola, cu front stradal la DN 76

5,50 € Pretul e negociabil **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**☒ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 3 827 mp

DESCRIERE

Vand teren extravilan, situat intre Beius si Pocola (vizavi de sala de sala de nunti Imperio), cu front stradal la DN 76.

Suprafata totala: 3827 mp.

Pret: 5.5 Euro/mp (negociabil).

Pentru mai multe detalii, va rog sa ma contactati la numarul de telefon: 07*****01.

VANZATOR

**Anca**

Pe OLX din august 2021
Activ azi la 10:31

Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

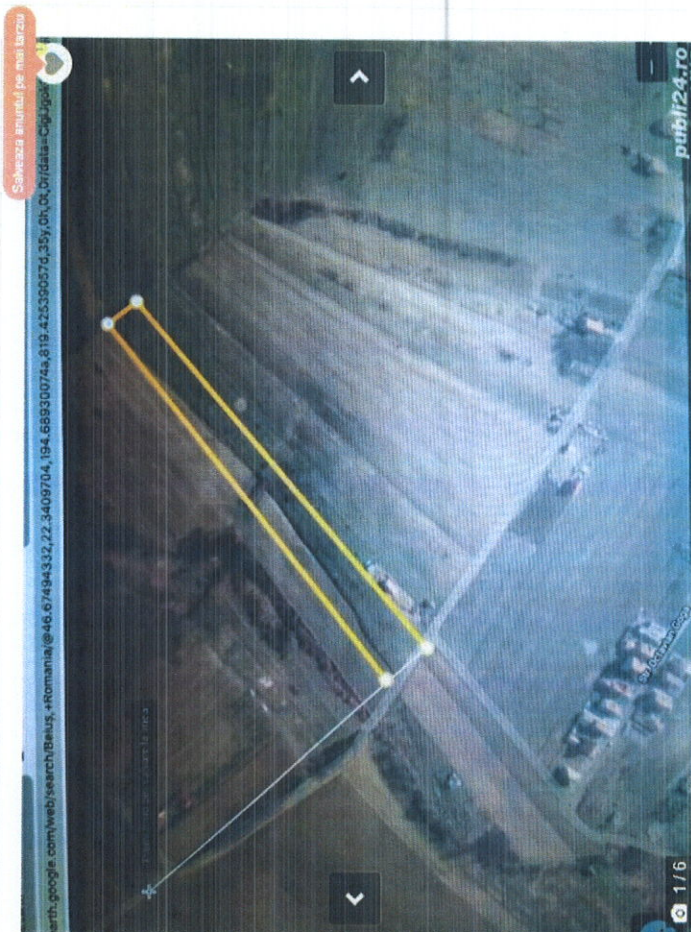
**Beius,**
Bihor

PUBLICITATE



Teren extravilan in beius
Bhnr Beius [Vezi pe harta](#)

5 EUR
19.02.2024 10:23:01



Specificatii

Suprafata terenului 11500.0 m² Front stradal 50

Descriere

Suprafata 11500 mp situat Beius in spate la localul pedagogic Nicolae Bolicas 80 m front stradal

0731136713

0731136713

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier 2

Trimite

Fa oferta

Vizualizat: 871

Raporteaza

mot

Vezi toate anunturile

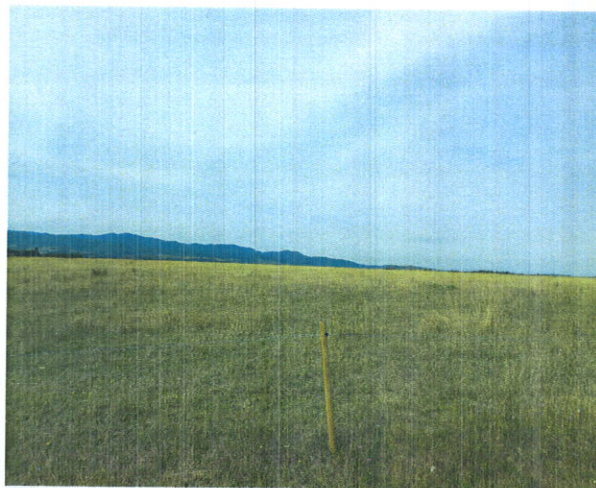
Urmareste

Distribuie anuntul pe



COMPARABILA "C".

Fotografii terenuri :







ADEVERINȚĂ

Prin prezenta se adeverește că domnul TOCUT TEODOR SORIN, domiciliat în județul Bihor, deține calitatea de evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ("ANEVAR") începând cu data de 11.06.2012, având legitimația numărul 16679 și specializarea "Evaluări de Bunuri Imobile".

Precizăm că domnul TOCUT TEODOR SORIN a deținut calitatea de expert evaluator, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, (denumită ulterior "Societatea Științifică de Evaluare - SOCEVAL") în prezent lichidată, începând cu data de 12.06.2005, având legitimația numărul 9406 și secțiunea "Evaluarea Proprietăților Imobiliare" (dobândită în anul 2005).

Domnului TOCUT TEODOR SORIN nu i-au fost aplicate sancțiuni disciplinare.

Se eliberează prezenta adeverință la cererea domnului TOCUT TEODOR SORIN pentru a fi prezentată la nevoie.

Președinte

Radu Călin TIMBUȘ





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105600 Beiuș

Nr. cerere 11582
Ziua 14
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114950853



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105600	2.878	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40703 / 16/12/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Beiuș); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105600 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 501067.	A1
Act Notarial nr. CTR.DONATIE NR.2540, din 27/10/2017 emis de BNP MADUTA AUREL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BRADAU CORNELIA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



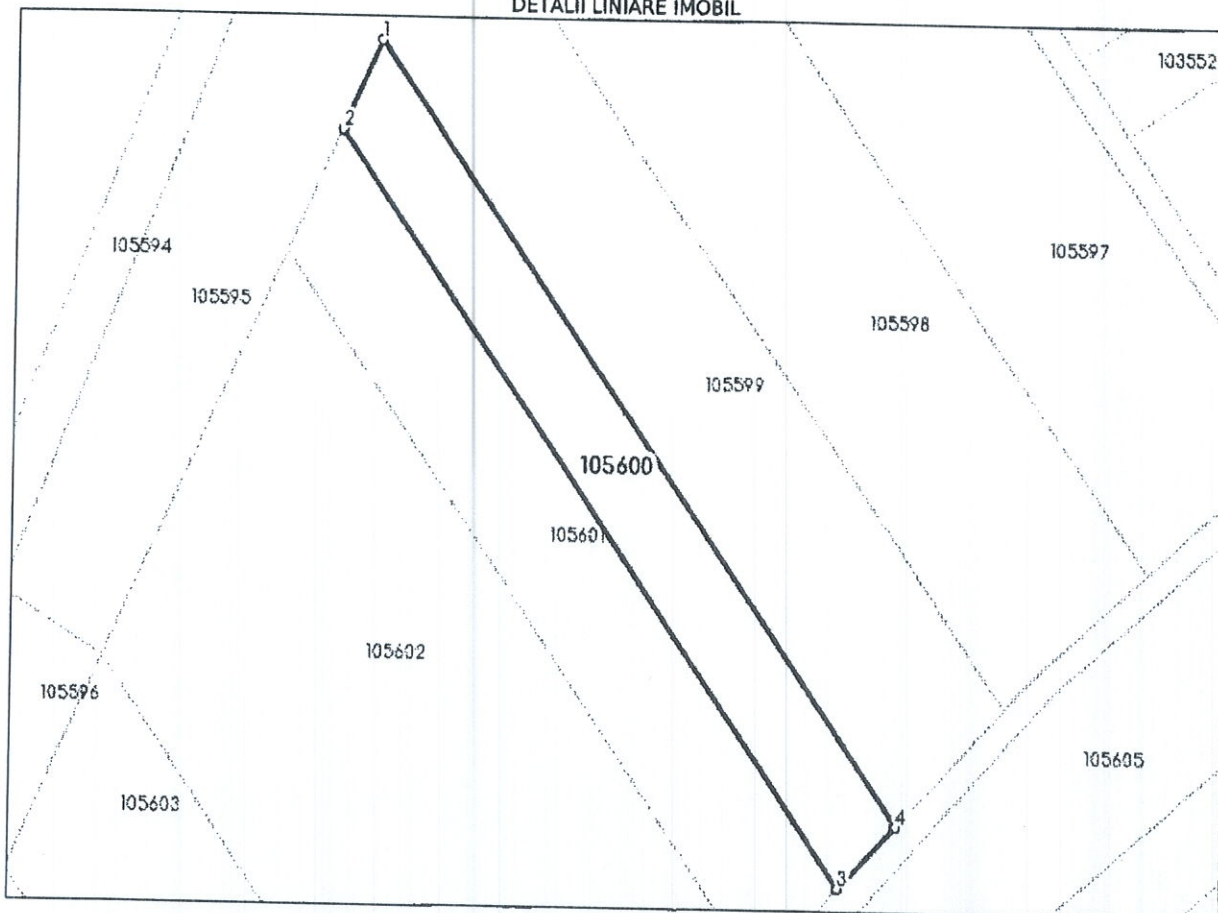
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105600	2.878	

* 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	NU	2.878	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	296.039,837 578.979,664	2	296.032,156 578.962,458	18.843
2	296.032,156 578.962,458	3	296.131,317 578.816,496	176.459
3	296.131,317 578.816,496	4	296.142,56 578.828,458	16.416
4	296.142,56 578.828,458	1	296.039,837 578.979,664	182.798

- ** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/04/2022, 09:07





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

Nr. cerere 11583
Ziua 14
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114950875



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105601 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105601	3.836	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40704 / 16/12/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Beiuș); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105601 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 501068.	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE INTRETINERE NR. 1509, din 23/07/2001 emis de AGUD FLORICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) IGNAT VIORICA-FLOARE	A1
Act Notarial nr. CM NR.329, din 11/12/2018 emis de BNP MADUTA AUREL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) IGNAT VIORICA FLOARE	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

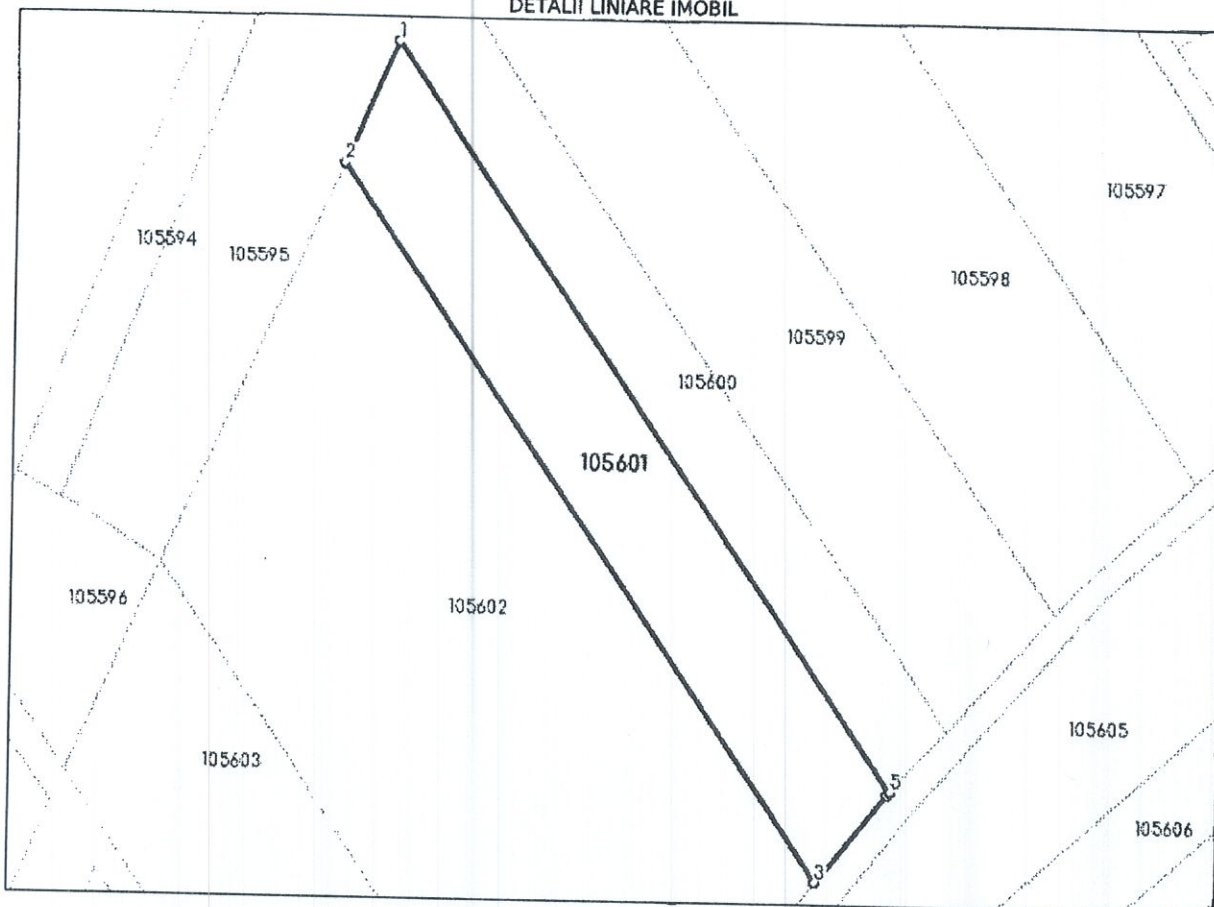


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105601	3.836	

* 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	NU	3.836	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	296.032,156 578.962,458	2	296.021,519 578.938,634	26.091
2	296.021,519 578.938,634	3	296.116,714 578.798,511	169.401
3	296.116,714 578.798,511	4	296.130,764 578.815,907	22.361
4	296.130,764 578.815,907	5	296.131,317 578.816,496	0.808

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	296.131,317 578.816,496	1	296.032,156 578.962,458	176.459

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/04/2022, 09:07





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

Nr. cerere 11584
Ziua 14
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114951369



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105602 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105602	11.510	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40705 / 16/12/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Beiuș); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 105602 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 501069.	A1
Act Administrativ nr. TP NR.735, din 01/01/1995 emis de COMISIA JUDETEANA BIHOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1 1) RIF ANA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

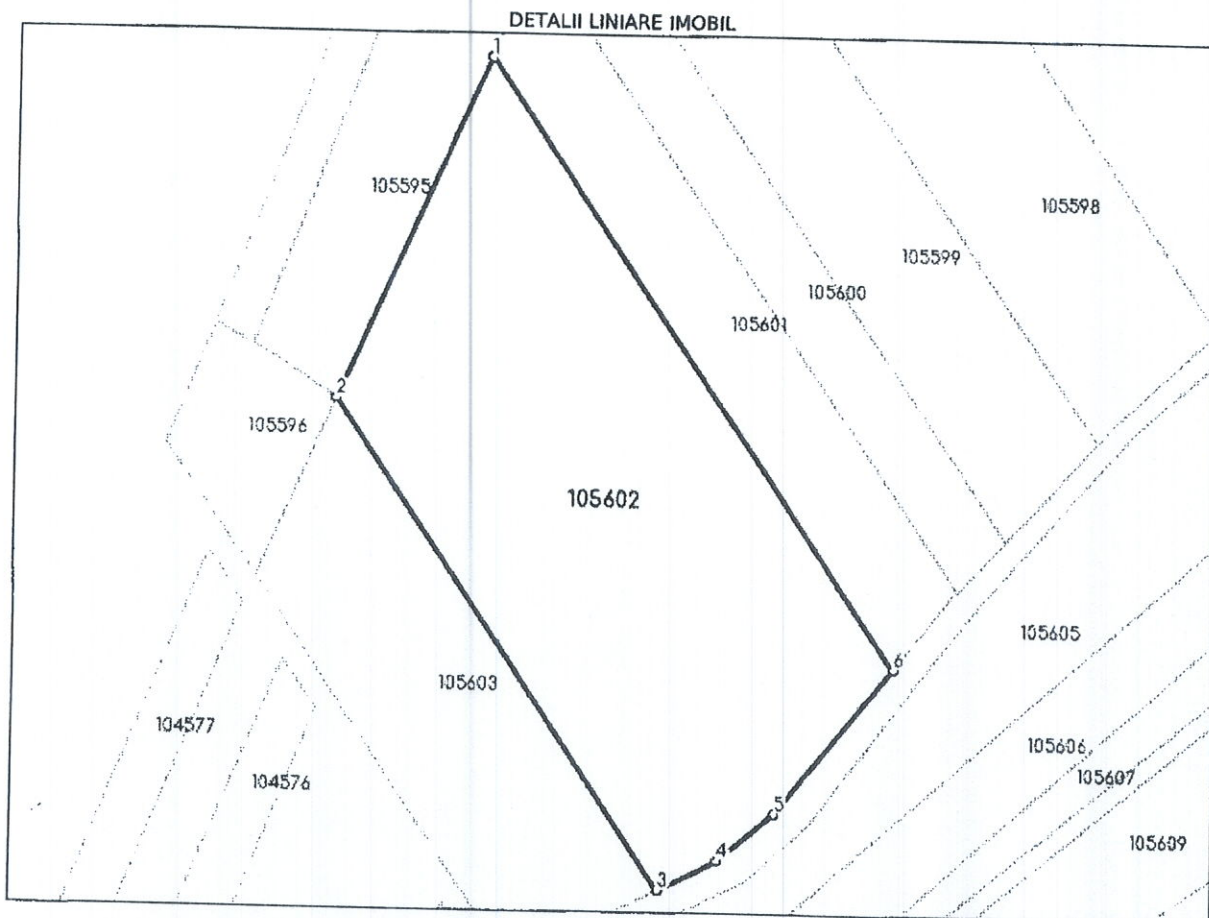
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105602	11.510	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	11.510	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	296.021,519 578.938,634	2	295.986,122 578.859,345	86.831
2	295.986,122 578.859,345	3	296.062,425 578.747,03	135.782
3	296.062,425 578.747,03	4	296.076,175 578.753,919	15.379
4	296.076,175 578.753,919	5	296.089,482 578.764,791	17.184

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	296.089,482 578.764,791	6	296.116,714 578.798,511	43.343
6	296.116,714 578.798,511	1	296.021,519 578.938,634	169.401

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/04/2022, 09:09



COALA CĂRȚII FUNDUARE
Nr. 5838



Comuna BEIUS

A) FOAIA DE AVERE

Numărul de ordine	Numărul topografic		Măsura de suprafață în ha și mp		NOTĂ
			ha	mp	
1.	1482/30	Arător în postata Micilor Proprietari		300	Bf.
2.	1375/6	Arător la Ciungi		11510	

Nr. Inregistrare 11586 ziua 16 luna 04 anul 2006
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberată la data de
Tariful _____ cu chitanța nr. _____
L.S. _____ Nr. 6



Nr. 5838

Comuna

B) FOAIA DE PROPRIETATE

Numărul serial	Parcela de sub Al.1-2 au fost aduse din c.f. 2958, 2135 Beius.	NOTĂ
	intrat la <u>18.10.1999</u> 199 <u>3866</u> nr. <u>3866</u> În baza titlului de proprietate emis de Comisia Județeană pt. stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Bihor cu nr. <u>89</u> din anul <u>1992</u>, se întabulează dreptul de proprietate asupra <u>1/1</u> de sub <u>A</u> întab. sub B. <u>---</u> cu titlu de <u>---</u> în baza <u>L 10 / 1991</u>, în favoarea lui: 1. <u>BORHA TRAIAN</u> 2. <u>LEORDEAN GHEORGHE</u> 3. <u>STOICA DORIN</u> 4. <u>STOICA IOANA</u>	b 6-7 35 2 b 6-7
	intrat la <u>22.10</u> 199 <u>9</u> cu nr. <u>3933</u> în baza certificatului de moștenitor nr. <u>228/99</u> cu nr. dos <u>312/99</u> eliberat de Biroul Notarului Public <u>Agud Florica</u> se întabulează dreptul de proprietate asupra cotei de <u>1/1</u> parte din imobilul înscris sub A.1 <u>1-2</u>, întabulat sub B. <u>2</u> cu titlu de moștenire în favoarea lui. 5. <u>Leordeanu Mihaela Florica</u>	b 6-7
6.	Intrat <u>17.11.1999</u> Dos. <u>4254 c.f.</u> În baza actului de partaj autenticat cu nr. <u>2669/1999</u> de notarul public din Beius, Agud Florica parcele nr, top. <u>1482/30</u> se transnotează în c.f, <u>5848</u> Beius apoi, asupra cotei de <u>2500/11510</u> părți teren nr, top. <u>1375/6</u>, de sub Al.2 se întabulează dreptul de proprietate cu titlu de partaj în favoarea: 7. <u>BORHA TRAIAN-DECEBAL -MIRON</u>	B 9-10
8.	apoi, asupra cotei de: <u>9010/11510</u> părți teren nr, top. <u>1375/6</u> de sub Al.2, se întabulează dreptul de proprietate cu titlu de partaj în favoarea: <u>Leordean Mihaela Florica</u>	2

Nr. 5838

Comuna

B) FOAIA DE PROPRIETATE

Numărul serial		NOTĂ
9. 10.	într-o dată la <u>21.04.2009</u> 199 cu nr. <u>1684</u> pe baza certificatului de moștenitor nr. <u>30/21.04.2003</u> cu nr. dos <u>3.114/2003</u> eliberat de Biroul Notarului Public <u>Agud Florica</u> se întabulează dreptul de proprietate pe supra cotei de <u>2500/11.510</u> parte din imobilul înscris sub A. <u>2</u> întabulat sub B. <u>4</u> cu titlu de moștenire în favoarea lui. <u>BORHA TRAIAN - Puiu</u> - în 1/2 parte <u>SPĂTARIU ANGELA</u> - în 1/2 parte.	
		

3

Coala Cărții Funduare

No. 2165

Comuna

Beius

A) Foia de avere

Numărul de ordine	Numărul topografic	Măsura de suprafață cadastrală în jugăre de 1600 stângini ☐	Notă			
			jugăre	stângini ☐		
1	1375/4	avator la Ciungi . . .	2	-	B1	11510

Nr. înregistrare 11636 ziua 11 din ok anul 2022
Copie conformă cu exemplarul din Arhiva BUCI
la data de
Tariful _____ cu chitanță nr. _____
L.S.

IMPRINTA DE CĂPĂȘĂRI ȘI PUSĂCĂRI
Căpășări și Puscări
11/11/2022

Grupa XIX
Modelul No. 46 Rsj.

(Foia A. B. C.)

Impr. F. C. F. Cluj, 364-1540

Comuna _____

B) Foaia de proprietate

Numărul serial		Notă
	Pier la 7 Martie 1967 no. 0078 de la nr. 10.700/1964 si de la nr. 10.700/1964 de la nr. 10.700/1964 R.L.A.R. de la nr. 10.700/1964 de la nr. 10.700/1964 de la nr. 10.700/1964 de la nr. 10.700/1964 de la nr. 10.700/1964 de la nr. 10.700/1964 de la nr. 10.700/1964 ...	
A.	Intrat la <u>28-02-2006</u> Nr. <u>1265</u> <u>INTRA LA</u> In baza titlului de proprietate emis de Comisia Județeană pt. stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Bihor cu nr. <u>564</u> din <u>11/1994</u> se intabulează dreptul de proprietate asupra <u>1/1</u> parte din imobilul inscrist sub A.I. +1 intabulat sub B. <u>1</u> cu titlu de reconstituire în baza L 18/1991, în favoarea lui: 1. <u>CIORNA VERONICA</u> 2. <u>BORIAN SONIA</u>	DZ
R.	Intrat la <u>13.03.2006</u> 200 cu Nr. <u>1561</u> In baza certificatului de moștenitor nr. <u>117/2006</u> , eliberat de Biroul Notarilor Publici din Municipiul București, se intabulează dreptul de proprietate asupra cotei de <u>1/1</u> parte din imobilul inscrist sub A.I. +1 intabulat sub B. <u>2</u> cu titlu de reconstituire în baza L 18/1991, în favoarea lui: 3. <u>VINTER FLORICASONIA - 1/2</u> 4. <u>CIORNA ADRIAN GHEORGHE - 1/2</u>	B34.
	Intrat la <u>13.03.2006</u> 200 cu Nr. <u>1562</u> In baza Contractului de vanzare-cumparare din <u>10/03/2006</u> autentificat sub nr. <u>1347</u> de Biroul Notarului Public JOSEF TOCOIAN, se intabulează dreptul de proprietate asupra cotelor de <u>1/1</u> parte din imobilul inscrist sub A.I. +1. Intabulat sub B. <u>3,4</u> cu titlu de <u>cumparare</u> bun comun în favoarea lui: 5. <u>LORINCĂ FRANCISC - ZOLTAN SI SOȚII</u> 6. <u>LORINCĂ ALINA MARGARETA</u>	yB5-G.



No. 2110

Comuna Beius

Numărul de ordine	Numărul topografic		Măsura de suprafață cadastrală în jugăre de 1600 stângini ☐		Notă
			jugăre	stângini ☐	
1	1375/5	arătur la lunci	2	-	(SA) 0

Nr. înregistrare 11686 zis 11. Jugăre din 2020
 Copie conformă cu exemplarul din arhivă B.C.T.I., eliberată la data de
 Tarif cu chitanța nr.
 L.S.

Impr. F. C. F. Cluj, 364—1940

Impr. F. C. F. Clm. 364-1040

Grupa XIX
Modelul No. 46 Rsj.

(Foaia A. B. C.)

No. 2110Comuna Beius

B) Foaia de proprietate

Numărul serial		Notă
1	<i>Cornea Teodor</i> intrat la <u>18.10.1999</u> 199 nr. <u>3866</u> în baza titlului de proprietate emis de Comisia Județeană pt. stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor cu nr. <u>89</u> din anul <u>1992</u>, se întabulează dreptul de proprietate asupra <u>6510/11510</u> de sub A <u>1</u> sub B. cu titlu de reconstituire în baza L 18 / 1991, în favoarea lui: 1. 2. <u>BORHA TRAIAN</u> 3. <u>LEODEAN GHEORGHE</u> 4. <u>STOICA DORIN</u> 5. <u>STOICA IOANA</u>	<i>b7-8</i> <i>ble</i> <i>367-8</i>
6	intrat la <u>22.10.</u> 199 <u>9</u> nr. <u>3933</u> în baza certificatului de posesitor nr. <u>228/99</u> eliberat de Biroul Public <i>Honel Rucă</i> se întabulează asupra cotei de <u>1/1</u> parte din <u>3</u> sub A.I întabulat sub B <u>3</u> în favoarea lui. <i>Leordeana Albinoeta Florica</i>	<i>b7-8</i>
7. 8.	intrat la <u>17.11.1999</u> 199 cu nr. <u>4254</u> în baza Contractului de <u>partaj</u> din <u>16.11.1999</u> autentificat sub nr. <u>2669/99</u> de Biroul Nota- Agud <u>Florica</u> se întabulează dreptul de proprietate asupra cotei de <u>6510/11510</u> parte din imobi- lis sub A.I. <u>1</u> întabulat sub B <u>2-6</u>, cu titlu de <u>partaj</u> în favoarea 7. <u>STOICA DORIN MIRCEA si</u> 8. <u>DARGAU IOANA-LUCIA</u>	

2

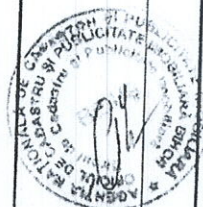
1

No. 2110

Comuna _____

B) Foaia de sarcini

Numărul serial		Suma		Notă
		Lei	bani	
	14118/14.04.2017 TP nr. 920/2003 2000/11510 parte teren, top. 1326/5, reconstituire 218/91 G. MIKLOS FRANCISC			B10-12.
	KIR 21598/601; 21603-5; 21608-9/23.10.2017 CM nr. 240/20.10.2017 în vigoare 242/2017 - KIR Modificarea teren Cota: 2000/11510 parte teren top. 1326/5; b9 - cuotă teren 10. WARKER TEREZIA - IULIANA, fiică - 1/3 11. GALKIE MIKLOS ISOLYA, fiică - 1/3 12. MIKLOS FRANCISC, fiu - 1/3			





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106265 Beiuș

Nr. cerere 11565
Ziua 14
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114948691



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106265	104.158	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40834 / 25/11/2021		
Act Administrativ nr. 240, din 17/11/2021 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIUL BEIUS;		
B1	Se înființează cartea funciara 106265 a imobilului cu numărul cadastral 106265 / UAT Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 104616 înscris în cartea funciara 104616;	A1
Act Administrativ nr. 103738, din 14/09/2018 emis de OCPI BIHOR; Act Administrativ nr. 1541, din 11/09/2018 emis de CNAIR; Act Normativ nr. 384, din 30/05/2018 emis de Guvernul Romaniei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- în seria rangului înch.6902/12. 04.2013, 1510/2017, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BEIUS		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104616/Beiuș, înscrisa prin încheierea nr. 6259 din 21/02/2019;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 aln.(1) din Legea 17/2014	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104616/Beiuș, înscrisa prin încheierea nr. 6259 din 21/02/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



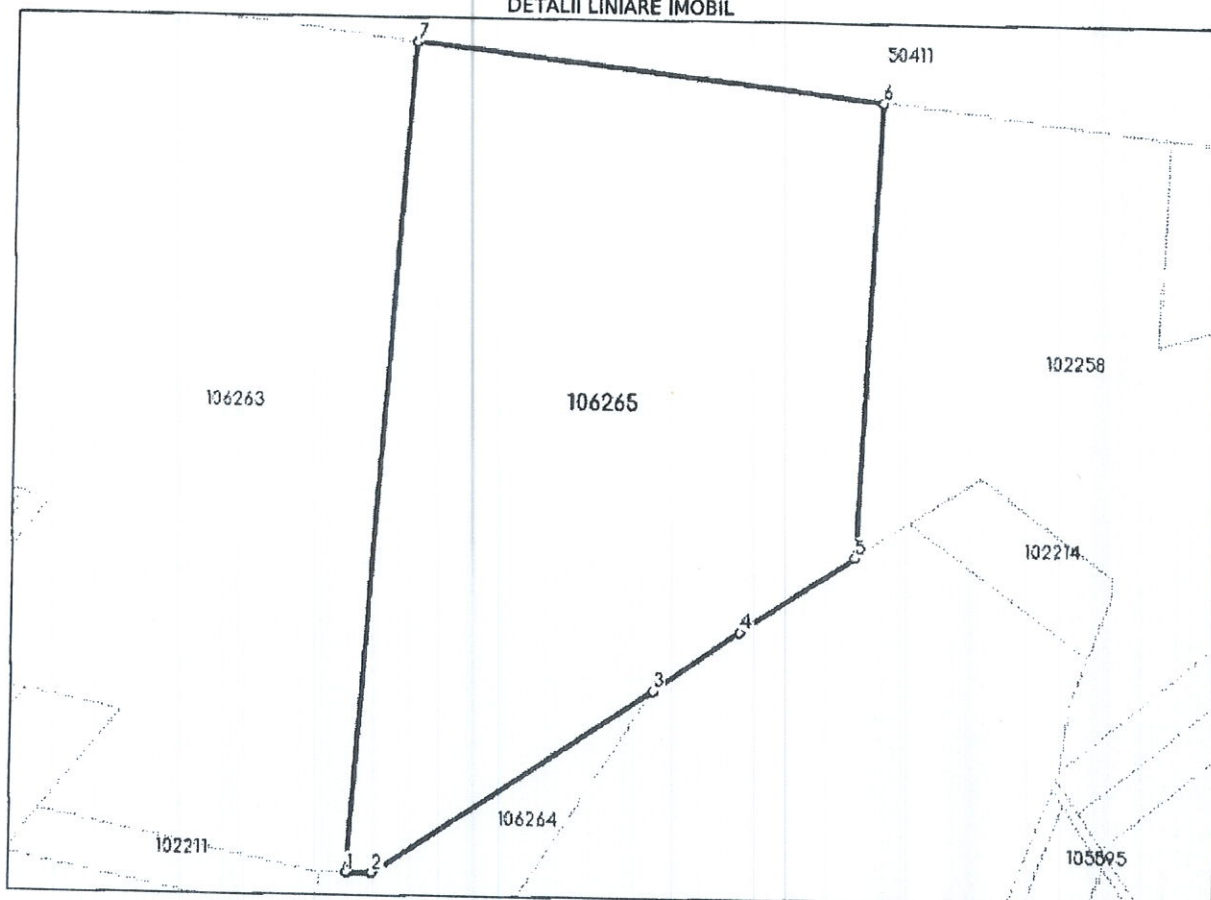
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106265	104.158	

* 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	faneata	NU	104.158	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.003
2	3	193.608
3	4	60.957
4	5	79.084
5	6	263.584
6	7	272.708

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	479.833

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 14/04/2022, 08:32





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105594 Beiuș

Nr. cerere 11566
Ziua 14
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
100114948713



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105594	2.709	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40697 / 16/12/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Beiuș); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 105594 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 501061.	A1
Act Administrativ nr. CF NR.1234, din 01/01/2019 emis de BCPI BEIUS;		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BEIUS, CIF:4794567	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

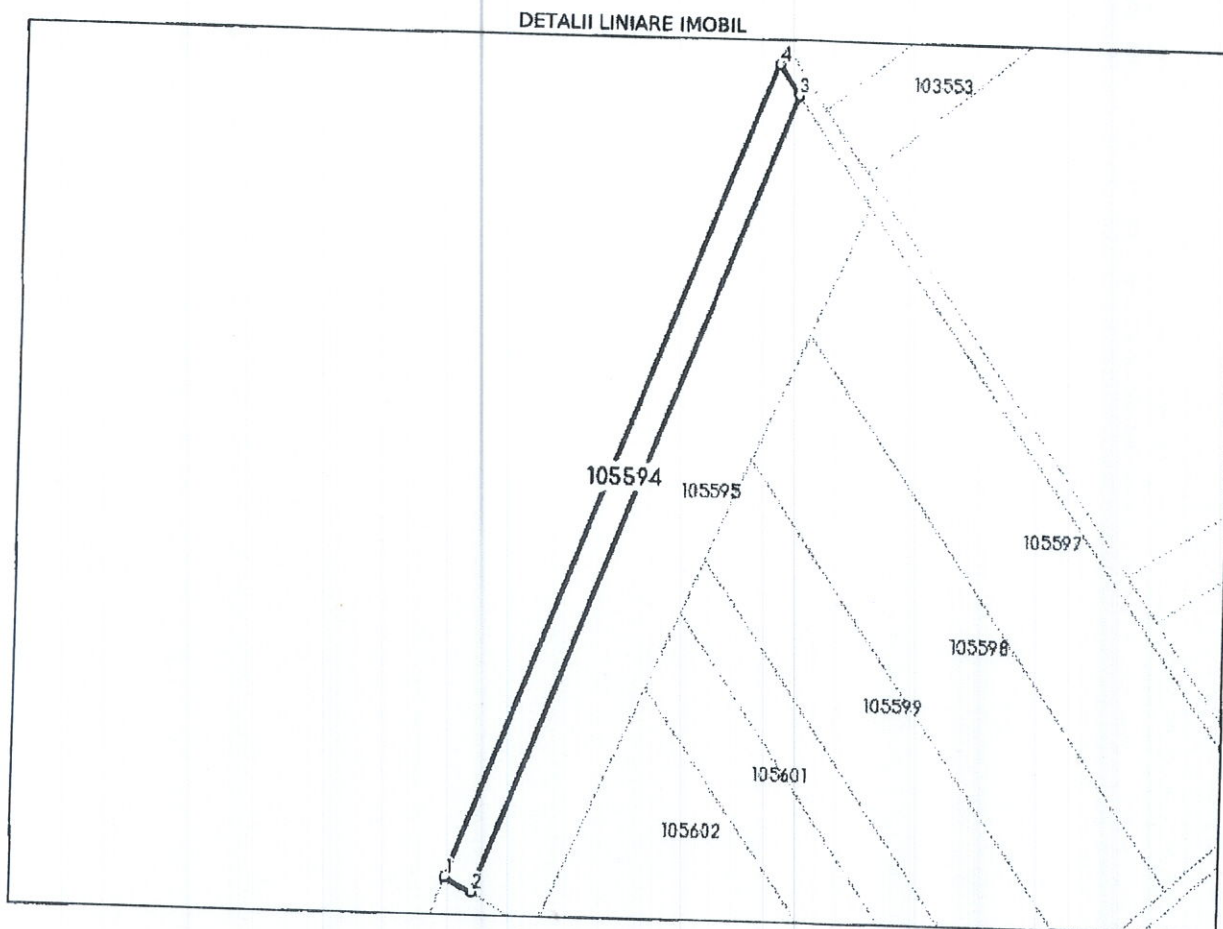
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105594	2.709	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	2.709	-	-	-	REZERVA COMISIEI LOCALE DE FOND FUNCAR

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	295.957,666 578.876,489	2	295.966,239 578.871,838	9.753
2	295.966,239 578.871,838	3	296.067,304 579.129,956	277.199
3	296.067,304 579.129,956	4	296.060,733 579.139,719	11.768
4	296.060,733 579.139,719	1	295.957,666 578.876,489	282.689

- ** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/04/2022, 08:33

