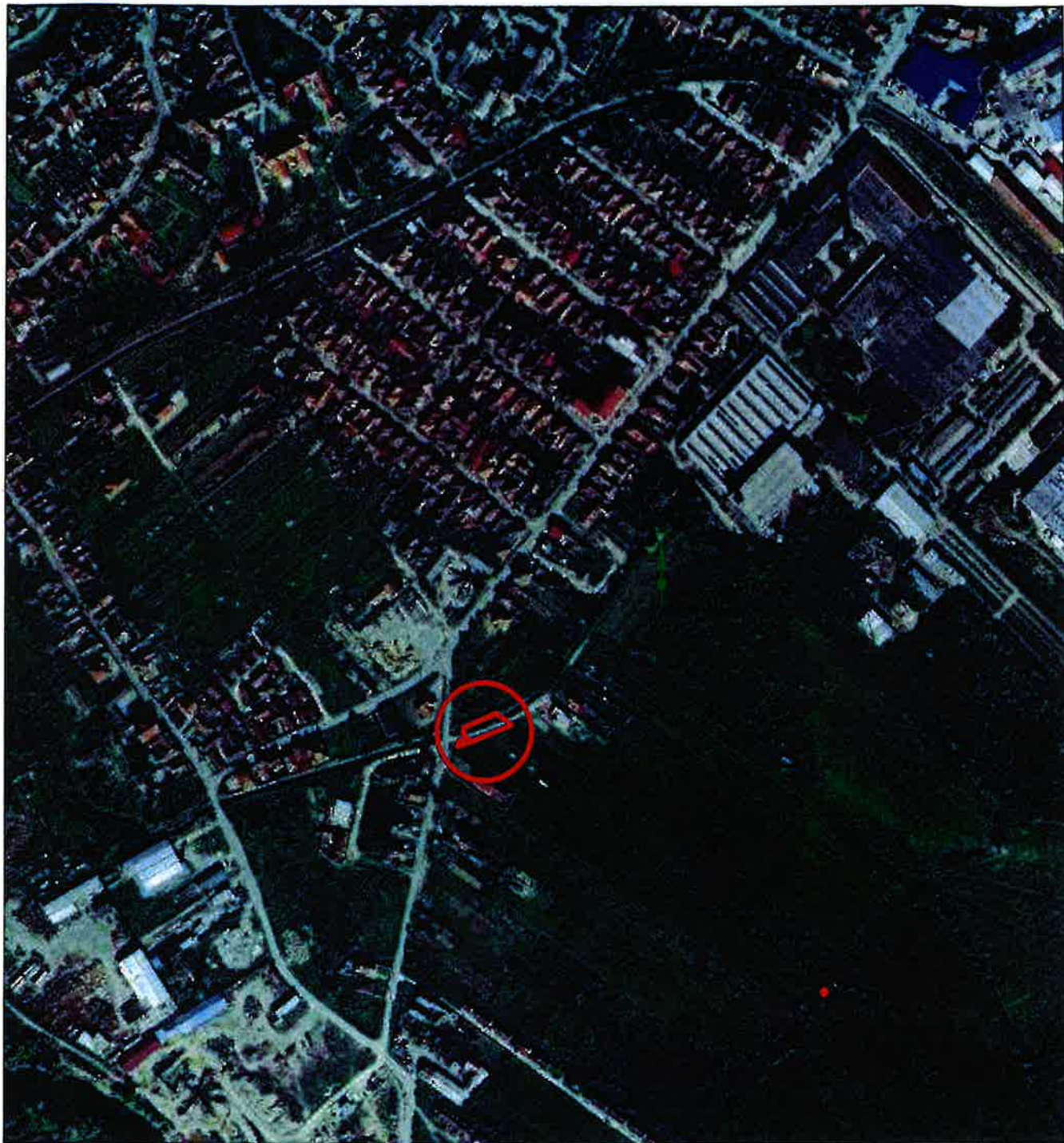


Alexa nr. 1 la H.C.C. nr. 250 / 25.09.2023
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Nr.Cad.	LOCALITATE
104680, 104679, 104678, 104781	BEIUS



Președinte de sedință
Stefanica Moșica, Giustina

Ind My



Scara 1:5000

Secretar General
Sorinel Steliana Alina

Alina

Legenda:

Imobil _____



1 cm pe plan=50.0 m pe teren

Intocmit de: Ing. Gheorghe Nicolae



Adresa nr. 2 la H.C. L. nr. 250 / 25.09.2023

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 590 / 2023

Întocmit astăzi, **13/06/2023**, privind cererea **19487** din **08/06/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din



1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL BEIUȘ
2. **Executant:** CERGHES NICOLAE
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** RECEPȚIE TEHNICA
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
HCL 86	27.03.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
CERTIFICAT	09.06.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
MEMORIU SI	12.06.2023	act administrativ	CERGHES NICOLAE
CERERE	08.06.2023	act administrativ	CERGHES NICOLAE
PLAN DE	08.06.2023	act administrativ	CERGHES NICOLAE
MEMORIU SI	08.06.2023	act administrativ	CERGHES NICOLAE

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

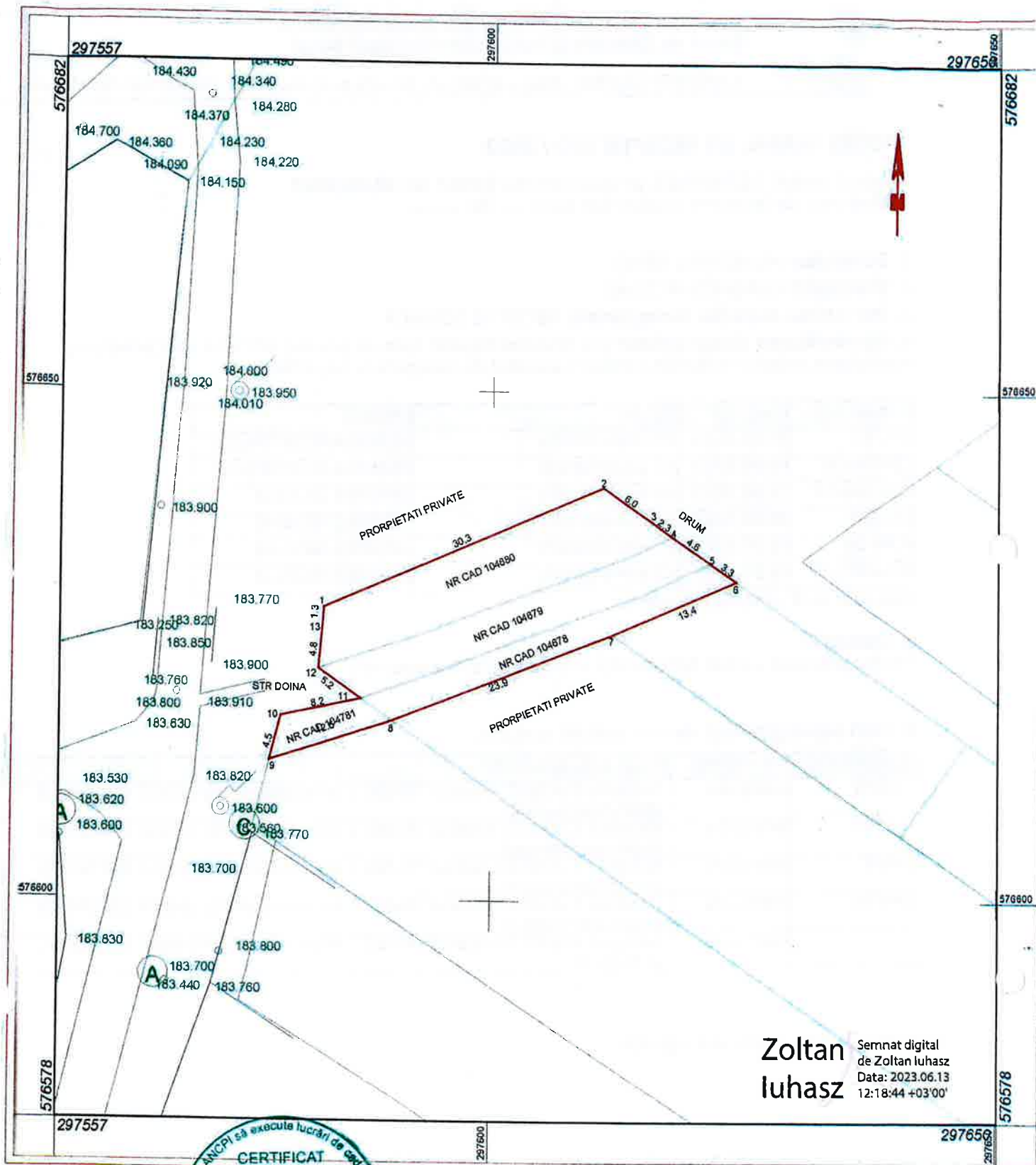
Pentru procesul verbal 590 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erorile topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
104679	Avertizare	Receptia 2143011: Imobilul TR-495-1 se suprapune cu terenul 104679 din stratul permanent!
104680	Avertizare	Receptia 2143011: Imobilul TR-495-1 se suprapune cu terenul 104680 din stratul permanent!
104781	Avertizare	Receptia 2143011: Imobilul TR-495-1 se suprapune cu terenul 104781 din stratul permanent!
104678	Avertizare	Receptia 2143011: Imobilul TR-495-1 se suprapune cu terenul 104678 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2143011: Imobilul TR-495-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ZOLTAN IUHASZ



Zoltan
Iuhasz

Semnat digital
de Zoltan Iuhasz
Data: 2023.06.13
12:18:44 +03'00'

Semnat digital de CERTIFICAT DE AUTORIZARE NICOLAE CERGHES NICOLAE Semnat digital de NICOLAE CERGHES Data: 2023.06.08 10:42:02 +03'00'		Beneficiar: MUNICIPIUL BEIUS PLAN DE SITUATIE Denumire Proiect: Ridicari topografice necesare în vederea întocmirii proiectului "MODERNIZARE STRADA ADY ENDRE MUNICIPIUL BEIUS, MUN. BEIUS, JUD. BIHOR"	
Semnatura si stampila (persoana autorizata) Ing. CERGHES NICOLAE		Amplasament: MUN. BEIUS, INTRAVILAN	
Masurat	ing. CERGHES NICOLAE	Scara: 1:500	Faza: S.F.
Proiectat	ing. CERGHES NICOLAE		
Desenat	ing. CERGHES NICOLAE		
ing. CERGHES NICOLAE aut. Ro-BH-F, nr. 0387/24.02.2022		Denumire Plansa: Plan topografic în sistem de proiectie Stereografic 1970 Sistem altimetric de referinta: Marea Neagră 1975	
		Nr. Plansa 1	

Președinte de Adunare
Stefania Monica-Gristina

Secretar General
Serban Stefan Alina

Acta nr. 3 la H.C.L. nr. 250 / 25.09.2023



RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri situate intravilanul 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 - Iunie 2023



**Către
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BEIUȘ,**

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

- proprietățile evaluate reprezintă : terenuri intravilane în suprafață totală de 510 mp fără construcții ;
- imobilele reprezintă terenuri intravilane fără construcții cu numerele cadastrale 104678, 104679, 104680, 104781 înscrise în CF 104678, 104679, 104680, 104781 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 27 iunie 2023,
- metoda de evaluare aplicată :

✓ **Evaluarea in abordarea prin piață – pentru teren - 23.314 lei ;**

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

$V_{\text{piață}} = 23.314$ lei (respectiv 4.698 euro la cursul de 4,9634 lei/euro la data de 30.06.2023) .

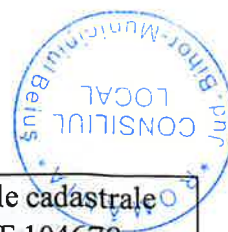
Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor precizate și nu sunt influentate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietatii și a analizei pietei imobiliare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

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

Evaluator imobiliar : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN – membru ANEVAR leg. 16679/2023 .



Sinteza raportului



Obiectul evaluării	Terenuri intravilane fără construcții cu numerele cadastrale 104678, 104679, 104680, 104781 înscrise în CF 104678, 104679, 104680, 104781 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 104678, 104679, 104680 Beiuș .
Proprietarii imobilelor	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.
Ipoteze 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 Evaluarea a bunurilor Editia 2022
Valori estimate rezultate	- Valoarea în abordarea prin piață – 23.314 lei.
Data evaluării	30.06.2023 .
Curs BNR €/lei	4,9634 Lei/€ .

Ținând 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 30.06.2023, este:

Valoarea de piață = 23.314 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 intravilane fără construcții cu numerele cadastrale 104678, 104679, 104680, 104781 înscrise în CF 104678, 104679, 104680, 104781 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 intravilane fără construcții cu numerele cadastrale 104678, 104679, 104680, 104781 înscrise în CF 104678, 104679, 104680, 104781 Beiuș* ” .

Având în vedere profesia de baza inginer topograf cu desfășurarea activității în domeniul cadastrului și a publicității 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 intravilane fără construcții cu numerele cadastrale 104678, 104679, 104680, 104781 înscrise în CF 104678, 104679, 104680, 104781 Beiuș, proprietatea privată a persoanelor înscrise în lista anexată .*

Imobilele au o suprafață totală este de 510 mp

Conform datelor furnizate de proprietari , 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 Internaționale 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 : 27.06.2023 .

Perioada evaluării : **27.06.2023 – 30.06.2023 .**

Data raportului : **30.06.2023 .**

Curs Euro la data evaluării **1 € = 4,9634 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 în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Se presupune că nu există defecte ascunse ale proprietății respectiv terenul are condiții normale de fundare, nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor geotehnice, ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată.
- Evaluatorul nu a efectuat o măsurătoare a limitelor proprietății, nici nu a verificat dacă limitele gardurilor respectă întocmai coordonatele din planul de amplasament, acestea fiind considerate a fi corecte.
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunurilor la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport.
- Documentațiile tehnice puse la dispoziție 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 confidential pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport.

Nu ne asumăm responsabilități față de utilizatorii nedesemnați 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 instanța, 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 natura 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 intravilane fără construcții cu numerele cadastrale 104678, 104679, 104680, 104781 înscrise în CF 104678, 104679, 104680, 104781 Beiuș “ .

În zona sunt terenuri agricole (arabile) în intravilan .

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

Facilitati :

- Rețea de apă și energie electrică în proximitate .



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 510 mp .

Imobilele nu au sarcini .

Date privind documentația cadastrală

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

3.3 Descrierea terenului .

- Suprafața totală de teren înregistrată în CF este de 510 mp .
- forma terenurilor – neregulata
- solul – se presupune cu condiții normale de fundare.
- localizarea – zona de Nord-Vest a intravilanului municipiului Beiuș
- caracteristicile topografice: drenajul natural spre Est
- Terenul este relativ 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 intravilane**, situate în zona de Nord-Vest a municipiului Beiuș, cu apă și energie electrică în proximitate.

4.2 Delimitarea pieței specifice.

Aria pieței - **zona terenurilor intravilane dinspre Nord-Vestul municipiului Beiuș**.

Aria competitivă – **zona terenurilor intravilane 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	29.06.2023	Teren intravilan zona Liceu pedagogic	500	16,00	Drumuri pietruite	Apă și energie electrică			Negociabil
2	29.06.2023	Teren intravilan str. Lucian Blaga	1800	20,00	Drumuri pietruite	Apă și energie electrică			Negociabil
3	29.06.2023	Teren intravilan str. 1 Decembrie	4000	13,00	Drumuri pietruite	Apă și energie electrică			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 . Indicatori 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 proprietati similare celei evaluate .

4.6 Concluzii privind analiza pietei specifice.

În urma comparării caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor 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 proprietăți construite , utilizare care să fie posibilă din punct de vedere fizic , permisă legal , fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare**”

În analiza celei mai bune utilizări se consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect . Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect se aplică patru teste :

- Permisibilitatea legală
- Posibilitatea fizică
- Fezabilitatea financiară
- Profitabilitatea maximă (utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

Utilizarea probabilă în mod rezonabil

În cadrul analizei pieteii au fost observate terenuri intravilane din cadrul UAT Beiuș .

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

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

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

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

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

5.1 Testul permisivității legale

Terenurile fiind incluse în intravilanul municipiului Beiuș, ele sînt supuse reglementărilor urbanistice .

Ca urmare consider că **utilizarea ca și teren aferent unei proprietăți funcțiune de teren agricol (arabil) intravilan 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 proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic).

Capacitatea portantă a terenului poate împiedica anumite utilizări ale proprietății imobiliare sau le poate face foarte scumpe , cum ar fi cazul clădirilor cu regim mare de înălțime, cu subsoluri pe mai multe nivele.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerate mai profitabile.

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

Concluzie:

- Continuarea utilizării ca cu funcțiune funcțiune de teren agricol (arabil) intravilan 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 financiara

Utilizările care au îndeplinit deja cele doua criterii prezentate anterior (premise legal și fizice) sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care sa acopere toate costurile de construire/edificare in 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 existenta și se poate **menține pe termen lung**.

5.4 Testul profitabilitatii maxime.

Dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile financiar, **cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare actualizata a terenului** . CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune ca va ramane aceeași pe durata de viata economica a constructiilor.

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

5.5 Concluziile analizei CMBU

- CMBU teren evaluat pentru **proprietate cu construcții având funcțiune funcțiune de teren agricol (arabil) intravilan** .
- 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) intravilan** .

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1 Evaluarea terenului

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- **Anticiparea** – valoarea este creată de perspectiva unor beneficii optenabile in viitor.
- **Schimbarea** – oferta de terenuri este relativ stabilă , deși de-a lungul timpului au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului și este posibil sa apară in timp mici modificări ale ofertei și calitatii terenului , aceste evenimente naturale afectează rar terenul pe care evaluatorii il 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 in situația in 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, pretul 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 să 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 comparația 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) **Analiză** – 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 intravilan 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 – intravilan, jud . Bihor .
Amplasare	Zona de Nord-Vest a municipiului Beiuș .
Suprafața (mp)	510 .
Destinație	Teren cu destinație agricolă intravilan .
Topografie	Teren aproape plan .
Formă	Neregulată .
Utilități	Apă și energie electrică .
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 – 16,00 €/mp (8.000 €)
- ❖ suprafața – 500 mp
- ❖ situat în Beiuș
- ❖ regimul - teren intravilan
- ❖ accesul - din drumuri agricole
- ❖ topografia – aproape plană
- ❖ utilitățile disponibile – apă și energie electrică
- ❖ forma - neregulată
- ❖ liber de construcții
- ❖ nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit

2. Proprietatea comparabila B.

- ❖ prețul de vânzare cerut – 20,00 €/mp (36.000 €)
- ❖ suprafața – 1.800 mp
- ❖ situat în Beiuș
- ❖ regimul - teren intravilan



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

3 .Proprietatea comparabila C

- ❖ prețul de vânzare cerut – 13,00 €/mp (52.000 €)
- ❖ suprafața – 4.000 mp
- ❖ situat în Beiuș
- ❖ regimul - teren intravilan
- ❖ accesul - din drumuri agricole
- ❖ utilitățile disponibile – apă și energie electrică
- ❖ forma - neregulată
- ❖ liber de construcții
- ❖ nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit

Ajustări aplicate

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 10%, 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 perm legal de drum .
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similar .
Localizare: a fost aplicata ajustare negativa comparabilelor A si B, amplasate mai avantajos si ajustar pozitiva comparabilei C, amplasament mai puțin avantajos .
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor A, B si C, pentru suprafete mari fata de terenul de evaluat . In piata functioneaza principiul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari .
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: nu au fost aplicate ajustari .
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentiala .
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei C care are cea mai mica ajustare totala bruta .

6.2 Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață 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 : **23.314 lei , respectiv 9,21 euro/mp (45,72 lei/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 piață** (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
23.314 lei (respectiv 4.698 euro la cursul de 4,9634 lei/euro la data de
30.06.2023) .**

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 conține TVA și nu conține obligațiile de mediu .**

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



CARTE FUNCİARĂ NR. 104678
COPIE

Carte Funciară Nr. 104678 Beiuș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104678	10.440	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42532 / 30/12/2019		
Act Notarial nr. 3656, din 30/12/2019 emis de NOVAC IONUT;		
B1	Se înființează cartea funciara 104678 a imobilului cu numărul cadastral 104678/Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 918 înscris în cartea funciara 101405;	A1
Act Notarial nr. 96, din 06/05/2014 emis de MADUTA AUREL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GURBAN DANIELA-IULIANA , 1/2 parte 2) URSU LAURENTIU - DAN , 1/2 parte <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101405/Beiuș, înscrisa prin încheierea nr. 11280 din 07/05/2014;</i>	A1
Act Notarial nr. 3656, din 30/12/2019 emis de NOVAC IONUT;		
B3	Imobil aflat sub incidența art. 3, alin. (1), din Legea nr. 17/2014.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



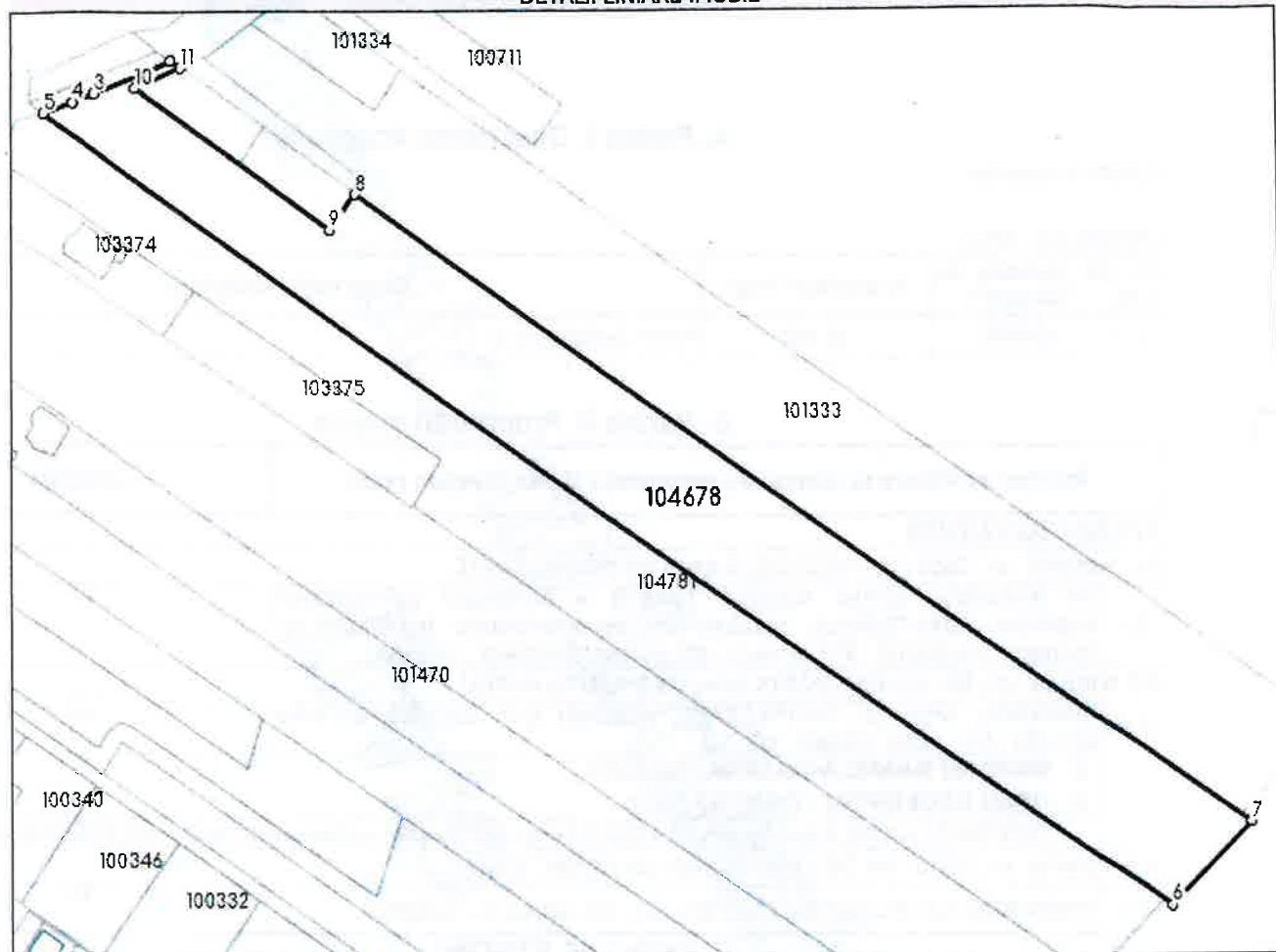
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104678	10.440	

* 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	10.440	-	-	-	

Lungime Segmente

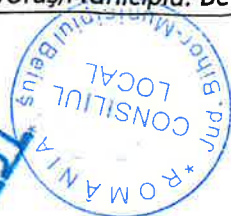
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.656
2	3	15.038
3	4	6.335
4	5	8.259
5	6	370.569
6	7	31.059

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	293.692
8	9	11.452
9	10	64.827
10	11	13.388
11	1	3.257

** 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.



Neutilizabil în Circuitul Civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 104679
COPIE

Carte Funciară Nr. 104679 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104679	151	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42532 / 30/12/2019		
Act Notarial nr. 3656, din 30/12/2019 emis de NOVAC IONUT;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 104679 a imobilului cu numarul cadastral 104679/Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 918 inscris in cartea funciara 101405;	A1
Act Notarial nr. 96, din 06/05/2014 emis de MADUTA AUREL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) GURBAN DANIELA-IULIANA , 1/2 parte	
	2) URSU LAURENTIU - DAN , 1/2 parte	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101405/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 11280 din 07/05/2014;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
42532 / 30/12/2019		
Act Notarial nr. 3656, din 30/12/2019 emis de NOVAC IONUT;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE- de trecere cu piciorul si auto in favoarea nr. cad. 101334 Beiuș si 101333 Beiuș, in calitate de fonduri dominante.	A1



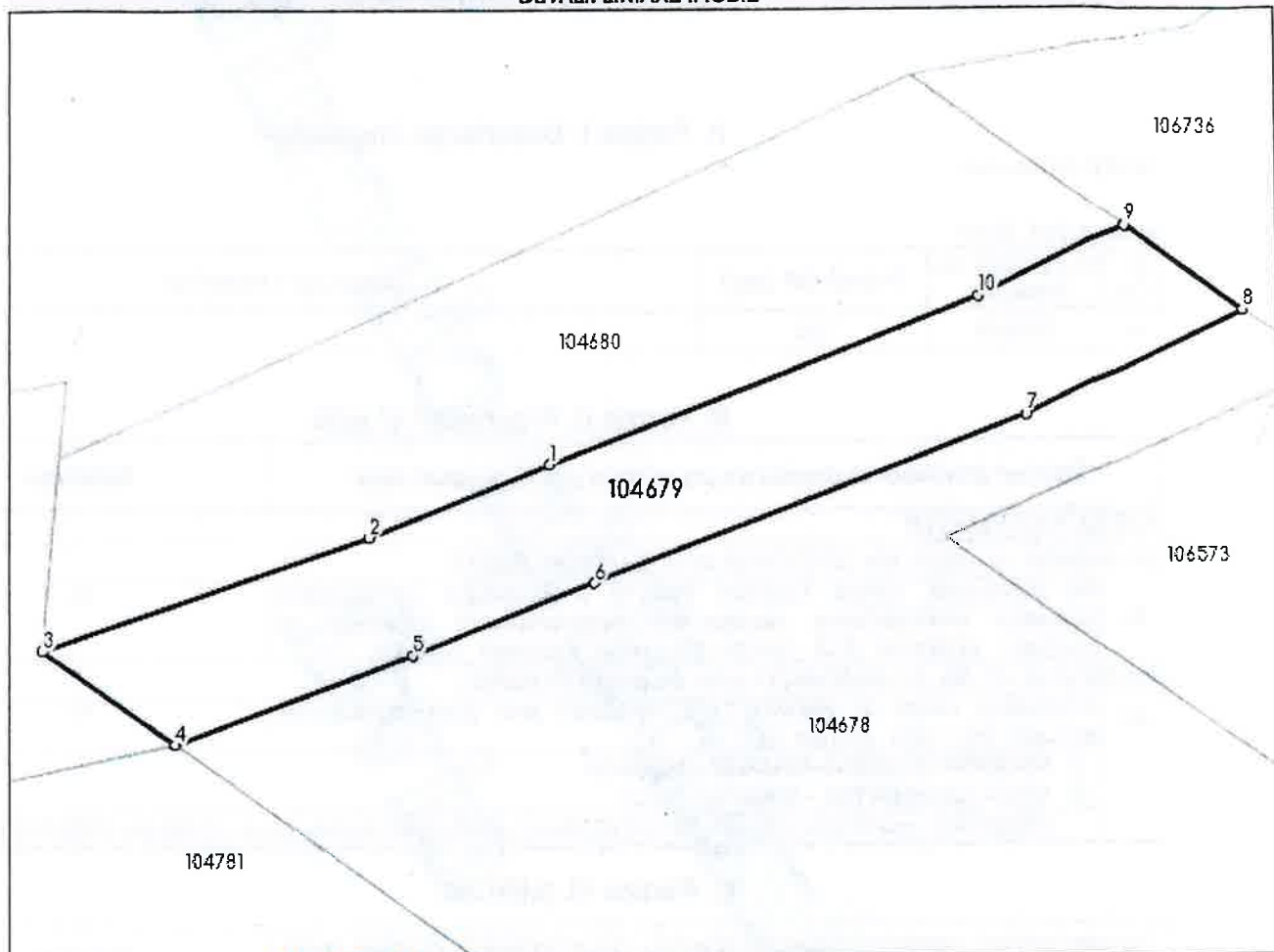
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104679	151	

* 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	drum	NU	151	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.322
2	3	11.251
3	4	5.226
4	5	8.259
5	6	6.335
6	7	15.038

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.656
8	9	4.635
9	10	5.148
10	1	14.905

** 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.



Neutilizabil în Circuitul Civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 104680
COPIE

Carte Funciară Nr. 104680 Beiuș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104680	219	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42532 / 30/12/2019		
Act Notarial nr. 3656, din 30/12/2019 emis de NOVAC IONUT;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 104680 a imobilului cu numarul cadastral 104680/Beiuș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 918 inscris in cartea funciara 101405;	A1
Act Notarial nr. 96, din 06/05/2014 emis de MADUTA AUREL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) GURBAN DANIELA-IULIANA , 1/2 parte 2) URSU LAURENTIU - DAN , 1/2 parte <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101405/Beiuș, inscrisa prin incheierea nr. 11280 din 07/05/2014;</i>	A1
Act Notarial nr. 3656, din 30/12/2019 emis de NOVAC IONUT;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3, alin. (1), din Legea nr. 17/2014.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



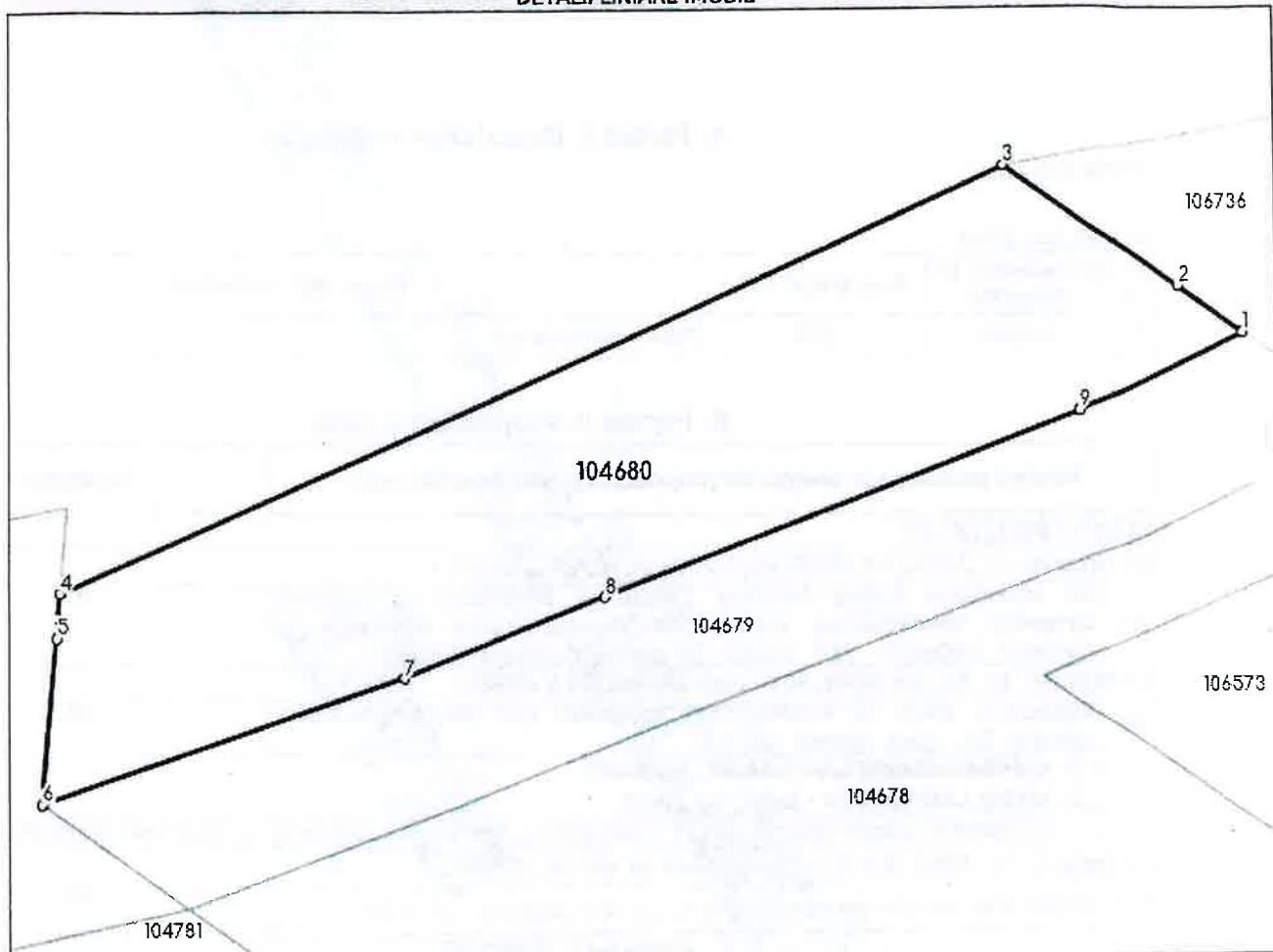
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104680	219	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	NU	97	-	-	-	
2	arabil	NU	122	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.291
2	3	5.991
3	4	30.283
4	5	1.273
5	6	4.785

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	11.251
7	8	6.322
8	9	14.905
9	1	5.148

** 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.



Neutilizabil în Circuitul
Civil



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 104781
COPIE

Carte Funciară Nr. 104781 Beiuș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104781	8.381	Teren neimprejmuit; Nr. top. 983/46/b

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36772 / 18/11/2019		
Act Notarial nr. 3256, din 15/11/2019 emis de NOVAC IONUT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie, bun comun, in seria rangului Incheierii de intabulare nr. 10282/2011 si dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MABDA DANIEL-ALEXANDRU , si 2) MABDA MARIANA-LUCICA	A1
B2	Imobil aflat sub incidenta art. 3, alin. (1), din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

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



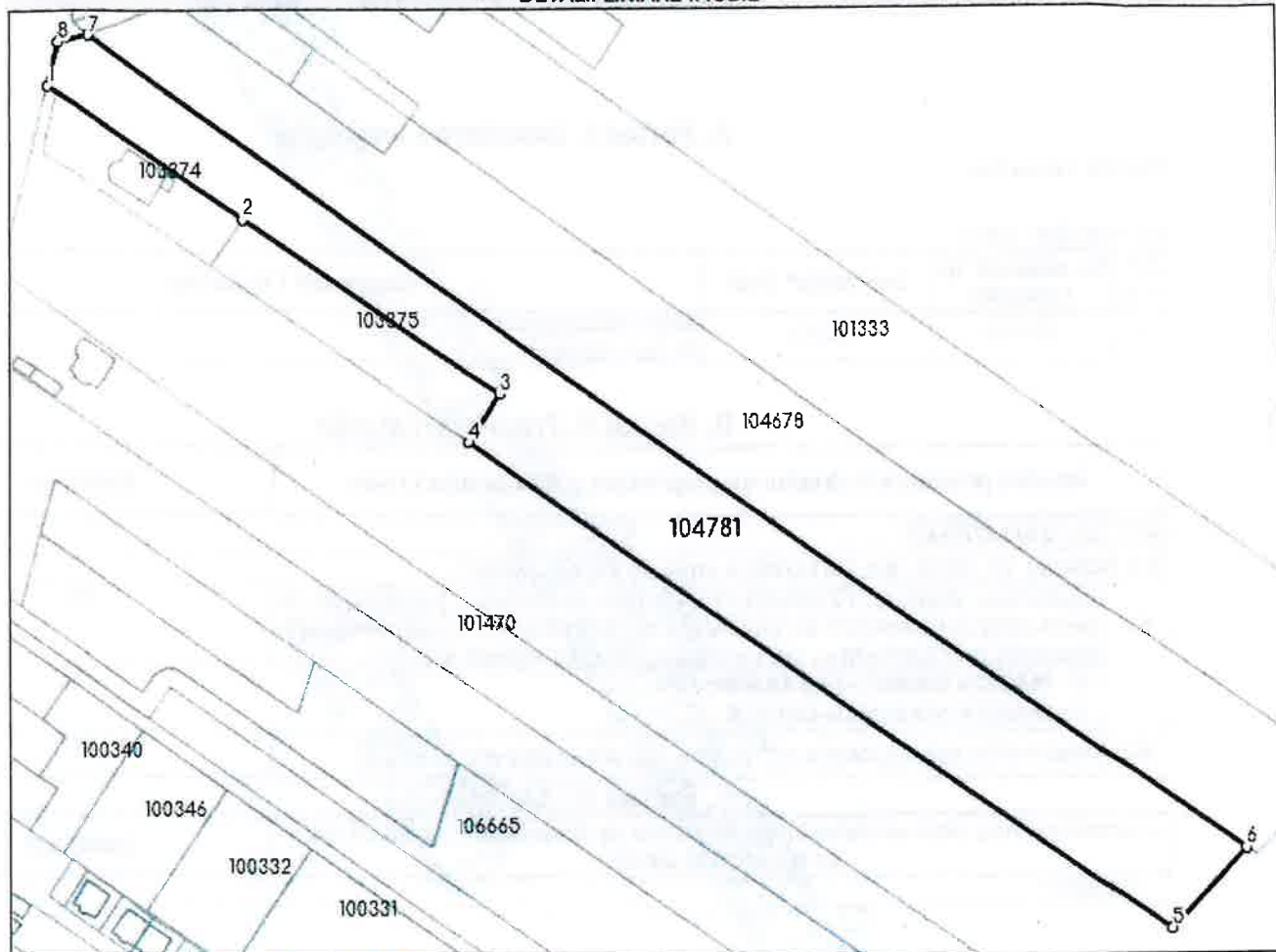
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104781	8.381	Nr. top. 983/46/b

* 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	8.381	-	-	983/46/b	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	61.864
2	3	80.79
3	4	14.734
4	5	221.803
5	6	28.148
6	7	367.616

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	8.182
8	1	11.274

** 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.



Neutilizabil în Circuitul Civil

DATE	10/10/19	TIME	10:00
NAME	John Doe	ADDRESS	123 Main St
PHONE	555-1234	CITY	New York

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF THE U.S. GOVERNMENT AND IS LOANED TO YOUR AGENCY. IT AND ITS CONTENTS ARE NOT TO BE DISTRIBUTED OUTSIDE YOUR AGENCY.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/10/19 BY 1234567890

[publi24.ro](#) [Adaugă anunt](#)

• [Contul meu](#)

•

•

•

•

•



- [Publi24](#)
- [Anunturi](#)
- [Imobiliare](#)
- [De vanzare](#)
- [Terenuri de vanzare](#)
- [Teren intravilan](#)

Loc de casa

16 EUR

[Bihor, Beius](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 29.06.2023 09:16:20

Specificatii

Suprafata terenului 500,0 m²

Front stradal 1000.00

Descriere

loc de casa in BEIUS in spate la Liceul Nicolae Bolcas 500/1000mp cu toate utilitatile strada de 10 m.P.U.Z aprobat etc, Publi24 18439612

Vezi detalii pe www.romimo.ro



[publi24.ro](#) Adaugă anunț

- Contul meu

•

•

•

•

•



- [Publi24](#)
- [Anunturi](#)
- [Imobiliare](#)
- [De vanzare](#)
- [Terenuri de vanzare](#)
- [Teren pentru casa](#)

De vanzare teren Beius

20 EUR negociabil

[Bihor, Beius](#)

Valabil din 28.06.2023 11:04:03

Specificatii

Suprafata terenului 1800,0 m²
Front stradal 22

Descriere

zona linistita.
suprafata - 1800 mp.
strada - Lucian Blaga.
front stradal - 22 ml.
cadastru actualizat la zi. Publi24_1652267894
Vezi detalii pe www.romimo.ro



The American Journal of Science

Vol. 10, No. 1, 1892

Published by the American Scientific Association

1892

1892

1892

1892

1892

1892

10

10

Anunturi Terenuri de vanzare Beius ' OLX.ro

Contut[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău beius-4-000-mp-pret-negociabil-langa-fabi
IDdyvZ1.html&ref[0][action]=redirector&ref

 [\[https://www.olx.ro/observed/search\]](https://www.olx.ro/observed/search)

Căutare

TE

(/oferte/user/lrOvF/)

**Trimite
mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/lrOvF/)

 Beius,
Bihor

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe 

52 000 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

PROMOVEAZĂ [/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=200322311&BS=ADPAGE_PROMOTE]

[/PURCHASE/REFRESH/PRO
C REACTUALIZEAZAD-ID=200322311&PRODUC
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE P

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 4 000 m²

29.06.2023, 08:38

Anunturi Terenuri de vanzare Beius ' OLX.ro



(P) VPS XL Mobile/myasub.com.ro/...

(https://www.olx.ro/observed/search)

DESCRIERE

Suprafata totala : 4000 de metri patrati. -

Strada 1 Decembrie 1918.

Facilitati: apa, canalizare, curent.

Front stradal: 40 de metri.

Pret: 13 euro / metru patrat.

Suprafata totala: 4000 de metri patrati.

Pret total : 52 000 euro.

Pretul este negociabil.



PUBLICITATE

Anunțul a fost eliminat. [Detalii](#)

ID: 200322311

Vizualizări: 3530

Raportează

PUBLICITATE

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Liviu

Pe OLX din aprilie 2020

Activ pe 17 iunie 2023

[\[/oferte/user/lrOvF/\]](#)

Trimite mesaj



073 290 0265 (tel:0732900265)

Anunțuri similare



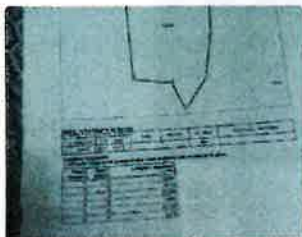
Teren intravilan Beius

12 500 €

Beius
13 iunie 2023

586 m²

[\[/d/oferta/teren-intravilan-beius-IDgRuEg.html?reason=ip%7Ccf\]](#)



Teren intravilan 1179 mp

17 685 €

Beius
22 iunie 2023

[\[/d/oferta/teren-intravilan-1179-mp-IDhf291.html?reason=ip%7Ccf\]](#)



Teren intravilan in Beius

23 000 €

Beius
18 iunie 2023

606 m²

[\[/d/oferta/teren-intravilan-in-beius-IDhbSAu.html?reason=ip%7Ccf\]](#)



Teren de vanzare la iesire din Beius spre Oradea

9 €

Beius
15 iunie 2023

9 469 m²

[\[/d/oferta/teren-de-vanzare-la-iesire-din-beius-spre-oradea-IDhbSAu.html?reason=ip%7Ccf\]](#)



teren int

20 000

Beius
02 iunie 2023

501 m

[\[/d/oferta/vanzare-teren-int-20000-euro-IDhbSAu.html?reason=ip%7Ccf\]](#)

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - ipoteza utilizare rezidentiala/construibil - nr. cad. 104678 .

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16.00	20.00	13.00
ajustare pentru ofertă (Euro /mp), marja de negociere		-10%	-10%	-10%
		-2	-2	-1
Preț ajustat(Euro / mp)		14.40	18.00	11.70
Drept de proprietate	Considerat deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		14.40	18.00	11.70
Restricții legale	Considerat fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		14.40	18.00	11.70
Condiții de piață				
ajustare pentru cond. de piața (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		14.40	18.00	11.70
Localizare	Beius, nr. cad. 104678, str. Ady Endre .	Beius intravilan - zona Liceu pedagogic .	Beius intravilan - str. Lucian Blaga.	Beius intravilan - str. 1 Decembrie 1918 .
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-30%	-40%	5%
		-4.32	-7.20	0.59
Preț ajustat(Euro / mp)		10.08	10.80	12.29
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	104	500	1800	4000
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-5%	-15%	-25%
		-0.50	-1.62	-3
Preț ajustat(Euro / mp)		9.58	9.18	9.21
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrica	apa, energie electrica	apa, energie electrica	apa, energie electrica
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		9.58	9.18	9.21
Stare teren	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		9.58	9.18	9.21
Acces teren	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit





ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Zonare	in ipoteza rezidentiala	9.58	9.18	9.21
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)	rezidentiala	0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat(Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		9.58	9.18	9.21
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-6.42	-10.82	-3.79
ajustare totală brută		-40.15%	-54.1%	-29.13%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		4.82	8.82	3.66
Pret ajustat(Euro / mp)	9.21	30.15%	44.1%	28.13%
Suprafata teren intravilan =	104.00 mp	9.58	9.18	9.21
Curs euro =	4.9634 lei/euro			
Valoare teren intravilan =	958 euro			
Valoare teren intravilan =	4,754 lei			

Explicatii ajustari :

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 10%, fiind considerata marja de negociere .
Drept de proprietate: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerat deplin
Restrictii legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat construit si neafectat de utilizarea permisa legal de drum
Conditii de plata: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare: a fost aplicata ajustare negativa comparabilelor A si B, amplasate mai avantajos si ajustare pozitiva comparabilei C, amplasament mai puțin avantajos .
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor A, B si C, pentru suprafete mai mari fata de terenul de evaluat . In plata functioneaza principiul potrivit caruia prețul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: nu au fost aplicate ajustari .
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentiala
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei C care are cea mai mica ajustare totala bruta .



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - ipoteza utilizare rezidentiala/construibil - nr. cad. 104679 .

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16.00	20.00	13.00
ajustare pentru ofertă (Euro /mp), marja de negociere		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat(Euro / mp)		-2	-2	-1
Drept de proprietate	Considerat deplin	14.40	18.00	11.70
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		Deplin	Deplin	Deplin
Preț ajustat(Euro / mp)		0%	0%	0%
Restrictii legale	Considerat fara	0	0	0
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		14.40	18.00	11.70
Preț ajustat(Euro / mp)		Fara	Fara	Fara
Condiții de piață		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare pentru cond. de piața (Euro /mp)		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		14.40	18.00	11.70
Localizare	Beius, nr. cad. 104679, str. Ady Endre .	Beius intravilan - zona Liceu pedagogic .	Beius intravilan - str. Lucian Blaga.	Beius intravilan - str. 1 Decembrie 1918 .
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-30%	-40%	5%
Preț ajustat(Euro / mp)		-4.32	-7.20	0.59
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	151	10.08	10.80	12.29
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		500	1800	4000
Preț ajustat(Euro / mp)		-4%	-15%	-25%
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrica	-0.40	-1.62	-3
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		9.68	9.18	9.21
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Stare teren	plan	9.68	9.18	9.21
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		plan	plan	plan
Preț ajustat(Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Acces teren	drum pietruit	0.00	0.00	0.00
		9.68	9.18	9.21
	drum pietruit		drum pietruit	drum pietruit





ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
		9.68	9.18	9.21
Zonare	in ipoteza rezidentia	rezidentia	rezidentia	rezidentia
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		9.68	9.18	9.21
ajustare totală netă		-6.32	-10.82	-3.79
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-39.52%	-54.1%	-29.13%
ajustare totală brută		4.72	8.82	3.66
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		29.52%	44.1%	28.13%
Preț ajustat(Euro / mp)	9.21	9.68	9.18	9.21

Suprafața teren intravilan = 151.00 mp
Curs euro = 4.9634 lei/euro
Valoare teren intravilan = 1,391 euro
Valoare teren intravilan = 6,903 lei

Explicatii ajustari :

Oferte : au fost aplicate ajustari de - 10%, fiind considerata marja de negociere .
Drept de proprietate: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerat deplin
Restrictii legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat construiti si neafectat de utilizarea permisa legal de drum
Conditii de piata: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare: a fost aplicata ajustare negativa comparabilelor A si B, amplasate mai avantajos si ajustare pozitiva comparabilei C, amplasament mai putin avantajos .
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor A, B si C, pentru suprafete mai mari fata de terenul de evaluat . In piata functioneaza principiul potrivit caruia prețul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: nu au fost aplicate ajustari .
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentia
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei C care are cea mai mica ajustare totala bruta .





Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - ipoteza utilizare rezidentiala/construibil - nr. cad. 104680 .

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16.00	20.00	13.00
ajustare pentru oferta (Euro /mp), marja de negociere		-10%	-10%	-10%
		-2	-2	-1
Pret ajustat(Euro / mp)	Considerat deplin	14.40	18.00	11.70
Drept de proprietate		Deplin	Deplin	Deplin
		0%	0%	0%
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat(Euro / mp)	14.40	14.40	18.00	11.70
Restricții legale	Considerat fara	Fara	Fara	Fara
		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat(Euro / mp)	14.40	14.40	18.00	11.70
Condiții de piață				
ajustare pentru cond. de piața (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat(Euro / mp)	14.40	14.40	18.00	11.70
Localizare	Beius, nr. cad. 104680, str. Ady Endre .	Beius intravilan - zona Liceu pedagogic .	Beius intravilan - str. Lucian Blaga.	Beius intravilan - str. 1 Decembrie 1918 .
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-30%	-40%	5%
		-4.32	-7.20	0.59
Pret ajustat(Euro / mp)		10.08	10.80	12.29
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	219	500	1800	4000
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-2%	-15%	-25%
		-0.20	-1.62	-3
Pret ajustat(Euro / mp)		9.88	9.18	9.21
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrica	apa, energie electrica	apa, energie electrica	apa, energie electrica
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat(Euro / mp)		9.88	9.18	9.21
Stare teren	plan	plan	plan	plan
		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat(Euro / mp)		9.88	9.18	9.21
Acces teren	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit



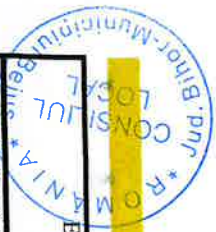
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Zonare	in ipoteza rezidentiala	9.88	9.18	9.21
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)	rezidentiala	0.0%	0.0%	0.0%
	0	0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		9.88	9.18	9.21
ajustare totală netă		-6.12	-10.82	-3.79
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-38.26%	-54.1%	-29.13%
ajustare totală brută		4.52	8.82	3.66
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		28.26%	44.1%	28.13%
Preț ajustat(Euro / mp)	9.21	9.88	9.18	9.21

Suprafata teren intravilan = 219.00 mp
Curs euro = 4.9634 lei/euro
Valoare teren intravilan = 2,017 euro
Valoare teren intravilan = 10,011 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
Restrictii legale : nu au fost aplicate ajustari fiind considerat construitul si neafectat de utilizarea permisa legal de drum
Conditii de piata: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare
Localizare: a fost aplicata ajustare negativa comparabilelor A si B, amplasate mai avantajos si ajustare pozitiva comparabilei C, amplasament mai putin avantajos .
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor A, B si C, pentru suprafete mai mari fata de terenul de evaluat . In piata functioneaza principiul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata .
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari
Stare teren: nu au fost aplicate ajustari
Acces teren: nu au fost aplicate ajustari .
Zonare: nu s-au aplicat ajustari fiind considerat a avea dezvoltare rezidentiala
A fost aleasa valoarea ajustata a comparabilei C care are cea mai mica ajustare totala bruta .





Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor - ipoteza utilizare rezidentiala/construibil - nr. cad. 104781 .

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		16,00	20,00	13,00
ajustare pentru ofertă (Euro /mp), marja de negociere		-10%	-10%	-10%
		-2	-2	-1
Pret ajustat(Euro / mp)	Considerat deplin	14,40	18,00	11,70
Drept de proprietate		Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat(Euro / mp)	Considerat fara	14,40	18,00	11,70
Restricții legale		Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0	0	0
Pret ajustat(Euro / mp)		14,40	18,00	11,70
Conditii de piata				
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat(Euro / mp)		14,40	18,00	11,70
Localizare	Beius, nr. cad. 104781, str. Ady Endre .	Beius intravilan - zona Liceu pedagogic .	Beius intravilan - str. Lucian Blaga.	Beius intravilan - str. 1 Decembrie 1918 .
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-30%	-40%	5%
		-4,32	-7,20	0,59
Pret ajustat(Euro / mp)		10,08	10,80	12,29
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	36	500	1800	4000
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-8%	-15%	-25%
		-0,81	-1,62	-3
Pret ajustat(Euro / mp)		9,27	9,18	9,21
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrica	apa, energie electrica	apa, energie electrica	apa, energie electrica
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(Euro / mp)		9,27	9,18	9,21
Stare teren	plan	plan	plan	plan
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat(Euro / mp)		9,27	9,18	9,21
Acces teren	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN - NR. CAD. 104678 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. BIHOR .

Data evaluarii :

30.06.2023 .

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9634 lei (B.N.R.)

4.9634

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .

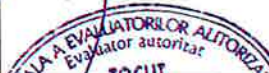
Denumirea	Teren intravilan - nr. cad. 104678 - CF 104678 Beius .
Destinatia	Teren intravilan -
Nr. inventar	
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, intravilan, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 104 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - municipiul Beius .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .	Piata imobiliara - internet .			
Valoarea de piata (lei)	4,574.14 (45,71 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	
	Depreciere functionala	Dfunct	%	
	Depreciere externa	Dext	%	
	Formula : $CIN = CIB \times (1-Dfiz) \times (1-Dfunct) \times (1-Dext)$.			
	Valoarea (lei) : 4,574.14			
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .	0.00			
Valoarea de piata/justa teren (lei) .	4574.14			
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .	0			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	957.84			
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .	4574.14		4,574 (rotund)	
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .	957.84		958 (rotund)	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



STATE OF NEW YORK
IN SENATE

January 10, 1907.

REPORT OF THE
COMMISSIONERS OF THE LAND OFFICE

FOR THE YEAR
ENDING DECEMBER 31, 1906.

LANDS BELONGING TO THE STATE.	
1. Lands owned by the State.	
2. Lands held for the State.	
3. Lands leased to the State.	
4. Lands held in trust for the State.	
5. Lands held in fee by the State.	
6. Lands held in fee by private parties.	
7. Lands held in fee by the State.	
8. Lands held in fee by private parties.	
9. Lands held in fee by the State.	
10. Lands held in fee by private parties.	

ALBANY: JAMES B. LEECH, STATE PRINTER.
1907.

STATE OF NEW YORK.

LANDS BELONGING TO THE STATE.	
1. Lands owned by the State.	
2. Lands held for the State.	
3. Lands leased to the State.	
4. Lands held in trust for the State.	
5. Lands held in fee by the State.	
6. Lands held in fee by private parties.	
7. Lands held in fee by the State.	
8. Lands held in fee by private parties.	
9. Lands held in fee by the State.	
10. Lands held in fee by private parties.	

ALBANY: JAMES B. LEECH, STATE PRINTER.
1907.



FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN - NR. CAD. 104679 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. BIHOR .

Data evaluarii :

30.06.2023 .

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9634 lei (B.N.R.)

4.9634

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .

Denumirea	Teren intravilan - nr. cad. 104679 - CF 104679 Beius .
Destinatia	Teren intravilan -
Nr. inventar	
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, intravilan, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 151 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - municipiul Beius .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .	Piata imobiliara - internet .			
Valoarea de piata (lei)	6,902.65 (45,71 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	
	Depreciere functionala	Dfunct	%	
	Depreciere externa	Dext	%	
	Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.			
	Valoarea (lei) : 6,902.65			
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .	0.00			
Valoarea de piata/justa teren (lei) .	6902.65			
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .	0			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	1390.71			
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .	6902.65		6,903 (rotund)	
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .	1390.71		1,391 (rotund)	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			





**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN - NR. CAD. 104680 BEIUS .**

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. BIHOR .

Data evaluarii :

30.06.2023 .

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9634 lei (B.N.R.)

4.9634

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .

Denumirea	Teren intravilan - nr. cad. 104680 - CF 104680 Beius .	
Destinatia	Teren intravilan -	
Nr. inventar		
Data PIF		
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, intravilan, jud. Bihor	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 219 mp .	

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - municipiul Beius .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .	Piata imobiliara - internet .			
Valoarea de piata (lei)	10,011.13 (45,71 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	
	Depreciere functionala	Dfunct	%	
	Depreciere externa	Dext	%	
	Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.			
	Valoarea (lei) :		10,011.13	
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .		0.00		
Valoarea de piata/justa teren (lei) .		10011.13		
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .		0		
Valoarea de piata/justa teren (euro) .		2016.99		
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .		10011.13	10,011 (rotund)	
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .		2016.99	2,017 (rotund)	
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR		TOCUT TEODOR SORIN		



**FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN - NR. CAD. 104781 BEIUS .**

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. BIHOR .

Data evaluarii :

30.06.2023 .

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9634 lei (B.N.R.)

4.9634

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .

Denumirea	Teren intravilan - nr. cad. 104781 - CF 104781 Beius .
Destinatia	Teren intravilan -
Nr. inventar	
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, intravilan, jud. Bihor
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 36 mp .



2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - municipiul Beius .

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .	Piata imobiliara - internet .			
Valoarea de piata (lei)	1,645.66 (45,71 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	
	Depreciere functionala	Dfunct	%	
	Depreciere externa	Dext	%	
	Formula : $CIN = CIB \times (1-Dfiz) \times (1-Dfunct) \times (1-Dext)$.			
	Valoarea (lei) :		1,645.66	
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .			0.00	
Valoarea de piata/justa teren (lei) .			1645.66	
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .			0	
Valoarea de piata/justa teren (euro) .			331.56	
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .			1645.66	1,646 (rotund)
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .			331.56	332 (rotund)
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			



THE HISTORY OF THE CITY OF BOSTON

FROM THE FIRST SETTLEMENT TO THE PRESENT TIME

BY

JOSEPH NEALE

OF

THE UNIVERSITY OF CAMBRIDGE

LONDON



THE HISTORY OF THE
CITY OF BOSTON
FROM THE FIRST SETTLEMENT TO THE PRESENT TIME
BY
JOSEPH NEALE
OF
THE UNIVERSITY OF CAMBRIDGE
LONDON



ANEXA nr. _____
la HCL _____ din _____ 2023

Lista cu imobilele proprietate publica care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publica aferent obiectivului de Investitii:
"STRADA ADY ENDRE" Faza de proiectare - Studiu de fezabilitate
(VALORI DE PIATA)

	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala - mp	Suprafata teren afectata de coridor - mp	Suprafata ramasa - mp	Categoria de folosinta	Intravilan/ Extravilan	OBS (construcții 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	104678	104678	GURBAN DANIELA-IULIANA (1/2) URSU LAURENTIU-DAN (1/2)	10440	104	10336	A	Intravilan		4754,00
2	Beius	104679	104679	GURBAN DANIELA-IULIANA (1/2) URSU LAURENTIU-DAN (1/2)	151	151	0	A	Intravilan		6903,00
3	Beius	104680	104680	GURBAN DANIELA-IULIANA (1/2) URSU LAURENTIU-DAN (1/2)	219	219	0	A	Intravilan		10011,00
4	Beius	104781	104781	MABDA DANIEL-ALEXANDRU (1/2) MABDA MARIANA-LUCICA (1/2)	8381	36	8345	A	Intravilan		1646,00
Total UAT BEIUS						510					23314,00

INTOCMIT,
ING. TOCUT TEODOR SORIN



Președinte de sesiune
Stefanica Monica Costin
Secretar General
Stefan Stelian Alina



Date		Description		Amount	
1900	Jan 1	Balance		100.00	
1900	Jan 15	Received from A. B.		50.00	
1900	Feb 1	Received from C. D.		25.00	
1900	Mar 1	Received from E. F.		75.00	
1900	Apr 1	Received from G. H.		100.00	
1900	May 1	Received from I. J.		150.00	
1900	Jun 1	Received from K. L.		200.00	
1900	Jul 1	Received from M. N.		250.00	
1900	Aug 1	Received from O. P.		300.00	
1900	Sep 1	Received from Q. R.		350.00	
1900	Oct 1	Received from S. T.		400.00	
1900	Nov 1	Received from U. V.		450.00	
1900	Dec 1	Received from W. X.		500.00	
1900	Total			2500.00	

ANEXA nr. 4
la HCL 250 din 25.09.2023

Lista cu imobilele proprietate publica care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica aferent obiectivului de investitii:
"STRADA ADY ENDRE" Faza de proiectare - Studiu de fezabilitate
(VALORI DE PIATA)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala - mp	Suprafata teren afectata de coridor - mp	Suprafata ramasa - mp	Categoria de folosinta	Intravilan/ Extravilan	OBS (construcții existente de expropriat, dimensiune si material de constructie, inclusiv retele)	Valoare despagubire cf Legea 255/2010
0	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11
UAT BEIUS										
1	Beius	104678	GURBAN DANIELA-IULIANA (1/2) URSU LAURENTIU-DAN (1/2)	10440	104	10336	A	Intravilan		4754,00
2	Beius	104679	GURBAN DANIELA-IULIANA (1/2) URSU LAURENTIU-DAN (1/2)	151	151	0	A	Intravilan		6903,00
3	Beius	104680	GURBAN DANIELA-IULIANA (1/2) URSU LAURENTIU-DAN (1/2)	219	219	0	A	Intravilan		10011,00
4	Beius	104781	MABDA DANIEL-ALEXANDRU (1/2) MABDA MARIANA-LUCICA (1/2)	8381	36	8345	A	Intravilan		1646,00
Total UAT BEIUS					510					23314,00

INTOCMIT,
ING. TOCUT TEODOR SORIN



Secretar General
Stefania Alina

Președinte de sedinta
Stefania Meica / Găstina

