ANEXA 1 la H.C.L. nr. 188

EVALUARE PATRIMONIU
0722 180 242 / 0742 837 883
office@evaluare-patrimoniu.ro
www.evaluare-patrimoniu.ro

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș 26.09.2024

Data raport 02.08.2024

8984 19.08 2024

Parcela de teren intravilan – nr. cad. 104485

RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară

Municipiul Beiuș, str. 1 Decembrie 1918, jud. Bihor

Proprietar: Municipiul Beiuș

Client: Primăria Municipiului Beiuș, jud. Bihor

Destinatar: Primăria Municipiului Beiuș, jud. Bihor

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al societății comerciale Dibalcris Appraisal Services SRL in calitate de Evaluator si Primăriei Municipiului Beiuș, jud. Bihor in calitate de Client si Destinatar

— August 2024 —

Cuprins

1. Termenii de referință 5
1.1. Identificarea evaluatorului 5
1.2. Identificarea clientului 6
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati 6
1.4. Activul supus evaluarii 6
1.5. Moneda evaluarii 6
1.6. Scopul evaluarii 6
1.7. Tipul valorii și data evaluării 7
1.8. Data evaluarii 7
1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora 7
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul 7
1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative 8
1.12. Descrierea raportului 10
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului 10
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV 10
2. Prezentarea datelor 11
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect 11
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată 13
3. Analiza pieței imobiliare specifice 16
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare 16
3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței 17
3.3. Fapte curente 17
3.4. Analiza cererii solvabile 32
3.5. Analiza ofertei competitive 28
3.6. Analiza echilibrului 28
3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU 28
4. Evaluarea 29
4.1. Evaluarea terenului 29
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 33
6. Anexe 35
6.1. Fotografii suplimentare 35
6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.) 36
6.3. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate 39

ROMÂNIA Jud. Bihor CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Beiuș, jud. Bihor in calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Beiuș, jud. Bihor in calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul efectuării unei tranzacții de schimb.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren intravilan – nr. cad. 104485, in suprafață de 5.210 mp", situată în Beiuș, str. 1 Decembrie 1918, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață de 5.210 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra valorii de piață (juste) a **parcelei de teren intravilan**, la data de **02.08.2024**, este:

101.439 EUR
(echivalent a 504.688 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502

02.08.2024

Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

Identificarea evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Bala Florin Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Bala Florin Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502;
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL, a fost verificată de către Bala Florin Cristian.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Bala Florin Cristian

Membru Titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

Identificarea clientului

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Beiuș, jud. Bihor in calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

Identificarea altor utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Beiuș, jud. Bihor in calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Activul supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren intravilan – nr. cad. 104485, in suprafață de 5.210 mp", situată în Beiuș, str. 1 Decembrie 1918, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan în suprafață de 5.210 mp	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

Moneda evaluării

Moneda in care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finala asupra valorii este EURO.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul efectuării unei tranzacții de schimb.

ROMÂNIA Județul Bihor CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață (justă)", definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii:

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

Data evaluării

Data evaluării este 02.08.2024; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4,9753 RON pentru 1 EUR; data raportului este 02.08.2024.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

Natura si amploarea activităților evaluatorului si oricare limitări ale acestora

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul.
Inspecția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care sunt vizibile din exterior	Nu este cazul.
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.
Analize judecăți și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

A. Informații primite de la client
- informații certe
  - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate –extras de carte funciară;

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș Județul Bihor

- istoricul proprietății
- scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
  - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
  - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
  - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator
- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. **Ipoteze semnificative**
- Evaluatorul a examinat Extrasul de CF și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul CF, planul de situatie si din informatiile puse la dispozitie de catre proprietar; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate documentele si informatiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

ROMÂNIA Jud. Bihor CONSILIUL LOCAL Orașul Beiuș

- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere". Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață (juste) a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în aces sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt.

Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, 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.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea imbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și imbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din **„STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022”**, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104) si SEV 105 (IVS 105) Abordări si metode de evaluare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

ROMÂNIA Județul Bihor CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

Prezentarea datelor

Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluata este situată Beiuș, str. 1 Decembrie 1918, jud. Bihor, in intravilanul municipiului si poate sa fie identificat astfel:

sursa: Google Maps / Eterra (ANCPI)

(Sursa: Google Maps)

https://www.google.com/maps/place/46%C2%B039'39.5%22N+22%C2%B022'16.3%22E/@46.660981,22.3670995,654m/data=!3m2!1e3!4b1!4m13!1m8!3m7!1s0x4748a55aa92ba0fb:0xe43c27f8ba9b3512!2s415200+Beiu%C8%99!3b1!8m2!3d46.6674534!4d22.3575717!16zL20vMDRnMGNk!3m3!8m2!3d46.660978!4d22.371185?entry=ttu

ROMÂNIA Jud. Bihor CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client/creditor, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./topo.	Teren (St în mp)	Clădiri		
			Tip	Amprenta la sol (Ac în mp)	Aria desfășurata (Ad în mp)
104485	104485	5.210	Nu sunt / Nu fac obiectul evaluării	-	-

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Număr	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras CF	104485	✓	Nu este cazul
Certifica de Urbanism	142 / 01.08.2024	✓	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

Date despre localitate zonă și vecinătate

Beiuș este un municipiu în județul Bihor, Crișana, România, format din localitățile componente Beiuș (reședința) și satul Delani.

Din depresiunea Beiușului, municipiul Beiuș este cel mai mare oraș străbătut de Crișul Negru, adăpostește multe așezări dintre care cea mai importantă este orașul Beiuș. Beiușul este unul din cele mai vechi orașe ale județului. Este situat în sud-estul județului Bihor la 62 km de Oradea, la poalele Munților Apuseni în Crișana. Beiușul se află pe unul din principalele culoare de circulație rutieră și de dezvoltare la nivel județean, fiind străbătut de DN 76 care face parte din E 79.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este caracterizată de următoarele aspecte:

- zonă industrial-agricolă
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță secundar
- cu densitate redusă a populației (cu tendință de creștere), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare)
- **din punct de vedere economic, zona este una slab dezvoltata**, aici (in zona) fiind amplasate **proprietăți industriale și comerciale,** existând **posibilitatea să se mai dezvolte și alte "unități" (teren liber** destul, cu **posibilitate reală de construire a noi clădiri).**
- **clădirile de pe proprietățile din zonă** sunt relativ noi, existând **tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări.**

Date despre amplasament și teren

Teren intravilan – 5.210 mp			
Identificare	Adresa / Localizare	Beiuș	
	Nr. inventar	-	
	Tip teren	intravilan	
	Zonare in cadrul localității	periferic	
	Suprafața (mp)	5.210 mp	
	Front stradal	nu	
	Utilități	Pachet complet	
Particularități	Nu este cazul		
Înscris în CF nr. 104485, nr. cad. 104485			

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 5.210 mp, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia
- fără branșamente la utilități
- fără împrejmuire și alte amenajări

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- acces din calea de transport principală, în planul principal al acesteia
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole

Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus nu există construcții.

Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

Istoricul proprietății si informații relevante

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații referitoare la istoricul proprietății.

Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

ROMÂNIA Jud. Bihor CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

Dreptul de proprietate	**Avantaje**	**Dezavantaje** - sarcini	Influență negativă **asupra valorii de piață**
Caracteristicile localității	**Avantaje** - localitate urbana medie - densitate medie a populației - dezvoltare industrială și comercială semnificativă - venituri medii ale populației	**Dezavantaje** - șomaj - economie locală in stagnare	Influență pozitivă **asupra valorii de piață**
Caracteristicile zonei și vecinătății	**Avantaje** - caracteristici favorabile ale populației arondate - factori guvernamentali favorabili - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - aspect favorabil al clădirilor învecinate	**Dezavantaje** - zonă preponderent agricolă - existenta unor parcele de teren liber în zonă cu posibilități de dezvoltări similare	Influență pozitivă **asupra valorii de piață**
Caracteristicile amplasamentului și terenului	**Avantaje** - suprafață adecvată utilizării curente - topografie adecvată - formă favorabilă - deschidere din calea de transport principală - raportul laturilor adecvat - fără expunere la pericole, cum ar fi inundații sau alunecări de teren.	**Dezavantaje**	Influență pozitivă **asupra valorii de piață**
Caracteristicile construcțiilor	**Avantaje** - nu este cazul	**Dezavantaje** - nu este cazul	Influență nesemnificativă **asupra valorii de piață**

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

0722 180 242 / 0742 837 883
office@evaluare-patrimoniu.ro
www.evaluare-patrimoniu.ro

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una foarte competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament" virtual, ea ar ocupa un loc în zona superioară a acestuia.

Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

> *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea industriala alături de cea rezidențială; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber poate fi industriala sau rezidențială, fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului. In cazul de fata, proprietatea evaluata este libera de construcții.

Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață rezidențial, segmentul relevant fiind cel al **construcțiilor industriale sau rezidențiale. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este** zonală, **fiind delimitată de** zona Stei si zone similare.

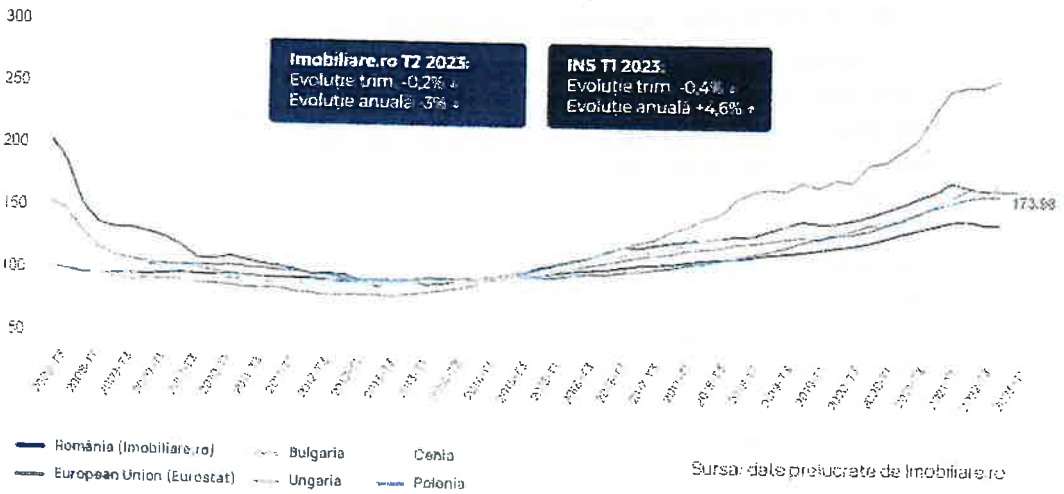
Fapte curente

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În trimestrul doi din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciate ușor, în medie, cu -0,2% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o depreciere de -3%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de stagnare a prețurilor.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru primul trimestru din 2023, o depreciere trimestrială de -0,4% și, respectiv, o creștere anuală de 4,6%.

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE
(2015=100), date trimestriale

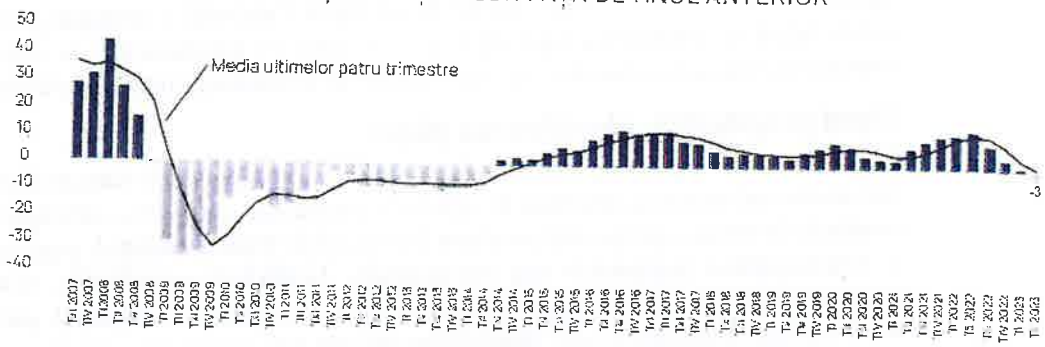


Sursa: date prelucrate de Imobiliare.ro

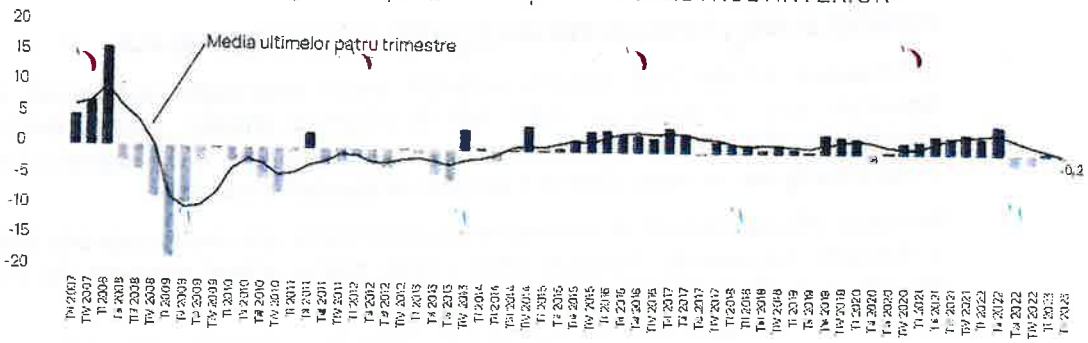
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la -1,4% în trimestrul patru al anului 2022 și, respectiv, la +0,3% în primul trimestru din 2023, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în trimestrul doi o ușoară depreciere în valoare de -0,2%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o depreciere de -3%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: Imobiliare.ro

Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Cu o valoare de 2.460 euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând în trimestrul doi din 2023 o creștere de +1,7%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de +2,7% în ultimul an și un avans de +30% în ultimii doi ani.

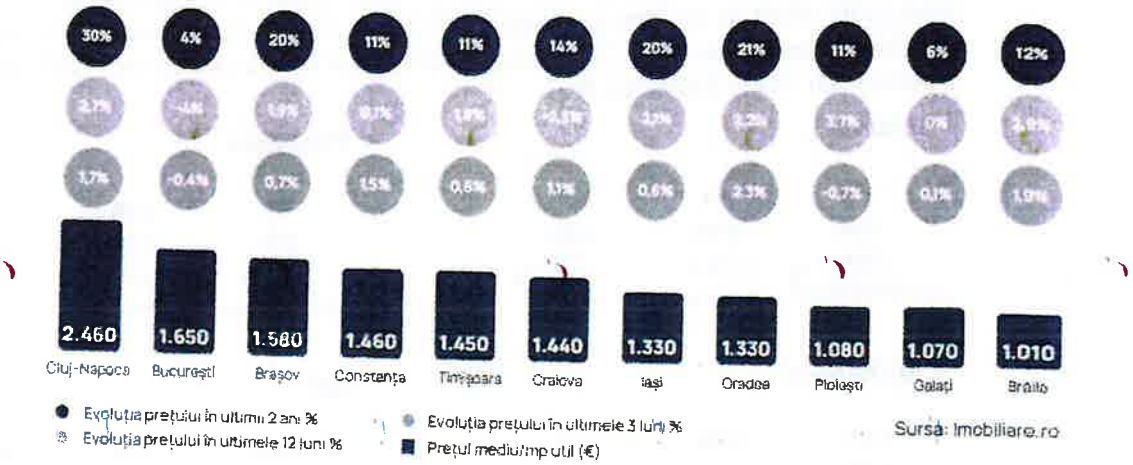
Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor de -0,4% în T2 2023, respectiv o depreciere anuală de -4% și o creștere de +4% în ultimii doi ani. După un avans de +0,7% în T2 2023 și de +1,9% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metro pătrat util.

Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T2 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Iași (1.330 €/mp), Oradea (1.330 €/mp), Ploiești (1.080 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Brăila (1.010 €/mp).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă câteva majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Ploiești (+3,7%), urmat de Brăila (+2,9%), Cluj-Napoca (+2,7%), Oradea (+2,2%), Iași (+2,1%), Brașov (+1,9%), Timișoara (+1,8%) și Constanța (+0,1%). Scăderi ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe au fost înregistrate doar în București (-4%) și Craiova (-2,5%). Singura stagnare de preț a fost înregistrată în Galați.

Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +30%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Oradea se situează pe poziția secundară în clasament, cu +21%. Brașov și Iași ocupă poziția a treia, cu +20%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



Prețurile apartamentelor de vânzare în funcție de zone – Top 4 centre regionale

- **București**

Cele mai scumpe apartamente pot fi găsite în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.585 de euro pe metru pătrat util, după o apreciere trimestrială de +1,8% și o creștere anuală de +1,7%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.728 de euro pe metru pătrat, după o apreciere de +0,6% la trei luni și, respectiv, după o scădere de -4% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzători este 1.487 de euro pe metro pătrat util, în creștere cu +0,2% față de trimestrul anterior și, în scădere cu -2,8% față de T2 2022.

- **Cluj-Napoca**

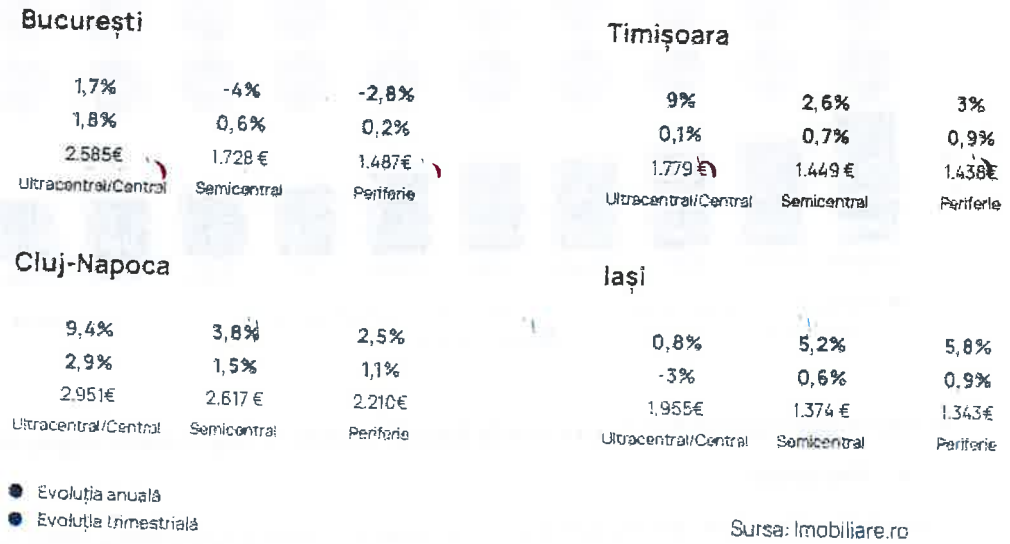
Arealul central și ultracentral din Cluj-Napoca se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.951 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T2 2023 o apreciere de +2,9%, iar la nivel anual, o creștere de +9,4%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu +1,5%, până la 2.617 de euro pe metro pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală a avut parte de o creștere de +3,8%. În cartierele mărginașe ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 2.210 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +1,1% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, în creștere cu +2,5% față de perioada similară din 2022.

➢ **Timișoara**

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.779 euro pe metro pătrat util, după o apreciere de +0,1% la trei luni, și, respectiv, o creștere de +9% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.449 de euro pe metru pătrat, după o creștere de +0,7% la trei luni și +2,6% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzători se situează la 1.438 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,9% față de trimestrul anterior și, cu +3% față de T2 2022.

➢ **Iași**

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașiului au o valoare medie de listare de 1.955 de euro pe metru pătrat util, după o scădere trimestrială de -3% și un avans anual de +0,8%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.374 de euro pe metru pătrat, după o creștere de +0,6% la trei luni și, respectiv, +5,2% la 12 luni. În cartierele mărginașe, suma medie solicitată de proprietari este 1.343 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +0,9% față de trimestrul anterior și cu +5,8% față de T2 2022.



Sursa: Imobiliare.ro

PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR SCOASE LA VÂNZARE

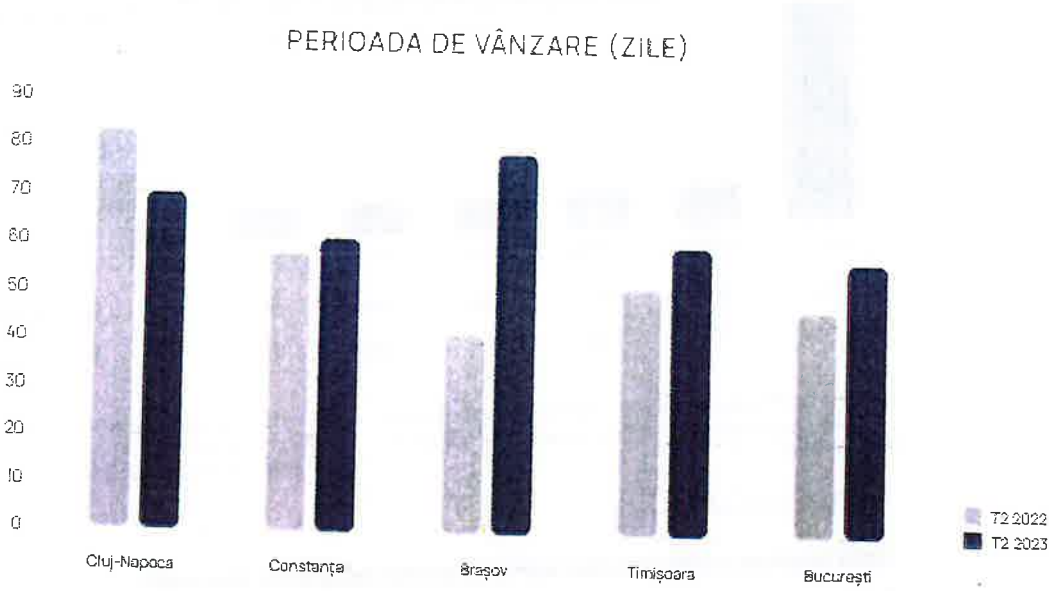
Din momentul listării și până la momentul tranzacționării, Capitala poate fi considerată cea mai activă piață atunci când luăm în calcul acest indicator. Acest centru regional este urmat, din acest punct de vedere, de Timișoara, Constanța, Cluj-Napoca și Brașov.

Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul aprilie-iunie 2023, de 57 zile, iar în trimestrul II din 2022 a fost de 47 de zile. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul anterior și în Brașov, unde o proprietate petrece în piață aproximativ 79 de zile (față de 41,5 zile în perioada similară din 2022).

În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a crescut de la 51,5 de zile în trimestrul II din 2022 la 60 de zile în perioada similară din 2023. În Constanța, în perioada aprilie - iunie 2023, o locuință este tranzacționată, în medie, în 61 de zile (valoare ce reprezintă o creștere a perioadei, comparativ cu anul anterior). În Cluj-Napoca, acest indicator a scăzut, de la

ROMÂNIA Jud. Bihor CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

83 de zile (în T2 2022) la 70 de zile, în T2 2023.



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

Apartamente și case la nivel național

Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie pe un curs descendent în toate piețele. Astfel, în T2 2023, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 1%. Tendința descendentă este valabilă pentru patru piețe analizate, cea mai mare scădere (-23%) având loc în Iași și Constanța, iar cea mai mică (-21%) în Timișoara.

În al doilea trimestru din 2023 aproximativ 107.200 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării. Acest volum de căutări ne indică o scădere în medie cu 14% față de aceeași perioadă a anului anterior.

Din acest punct de vedere, toate orașele analizate au consemnat scăderi, respectiv Brașov (-31%), Iași (-23%), Constanța (-22%), Timișoara (-18%), București (-10%) și Cluj-Napoca (-6%).

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE
case și apartamente - noi și vechi

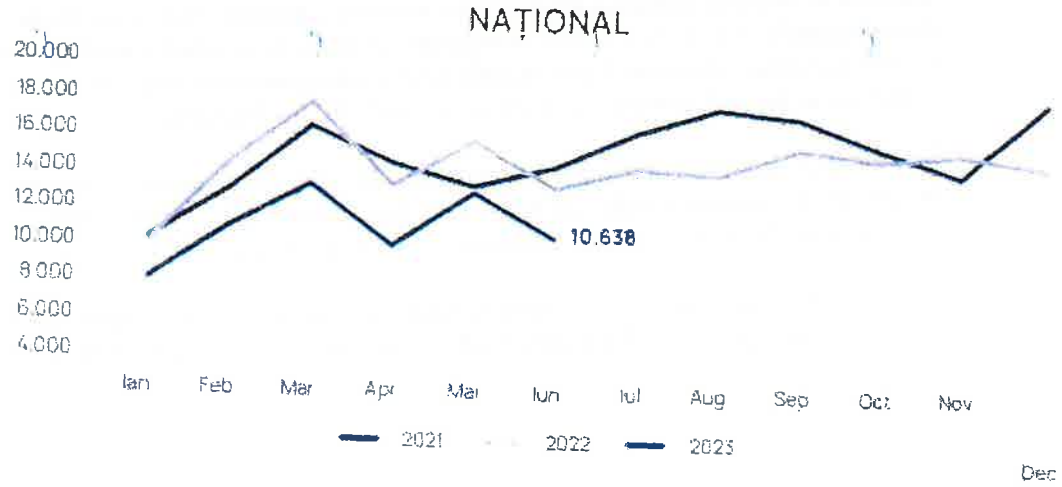
* Prin cerere ne referim la potențiali cumpărători care au generat leaduri pentru proprietățile la vânzare în portalul imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul)

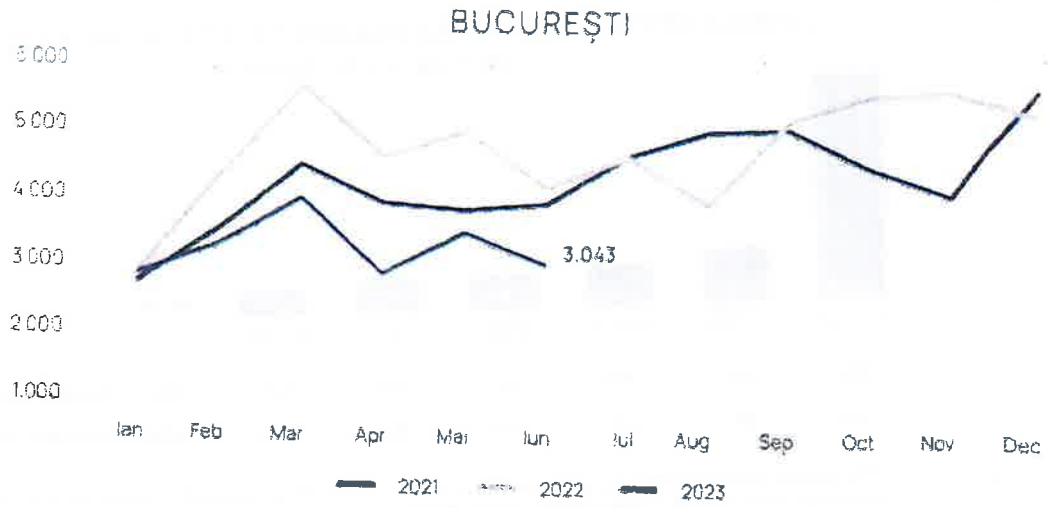
Sursa: Imobiliare.ro

Apartamente și case la nivel național și a municipiului București

În ceea ce privește vânzările de unități individuale, în iunie 2023 erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 10.638 de asemenea operațiuni, față de 13.391 în perioada similară din 2022. În luna iunie 2021 s-au înregistrat 14.562 operațiuni. Pe de altă parte, la începutul trimestrului 2 din 2023, se înregistrau 10.130 operațiuni, comparativ cu 10.106 înregistrate cu un an în urmă, respectiv cu doi ani în urmă.



La nivelul Capitalei, nivelul maxim al activității de tranzacționare din T2 2023, pe segmentul unităților individuale, a fost atins în luna mai 2023, când s-a ajuns la aproximativ 3.516 contracte de vânzare. Astfel, din perspectiva aceleiași perioade din anii anteriori, se respectă un trend descendent, de la 4.218 contracte în iunie 2022 și iunie 2021.



Sursa ANCPI, date prelucrate de Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

În trimestrul doi din 2023, interesul pentru închirierea de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o marjă de creștere față de anul trecut. Peste 88.000 de potențiali chiriași au căutat apartamente și case scoase la închiriere pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce ne indică o creștere de 30% față de al doilea trimestru din 2022. Comparativ cu perioada similară din 2021, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 43% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în aproape toate marile centre regionale analizate, excepție făcând Constanța.

De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în Cluj-Napoca (+98%), fiind urmat de Brașov (+48%) și București (+35%). La polul opus, s-a consemnat o depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-43%).

În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc 52.100 de căutări în T2 2023. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (11.600 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 7.200 de căutări), fiind urmată de Brașov (6.900 de căutări), Iași (5.900 de căutări) și Constanța (4.900 de căutări).

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Oradea

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T2-2023

case și apartamente - noi și vechi

	București	Cluj-Napoca	Timișoara	Brașov	Iași	Constanța	TOTAL	
	52.100	11.600	7.200	5.900	5.900	4.900	88.600	
	35%	98%	19%	48%	31%	-43%	30%	**Evoluția cererii în ultimele 12 luni %**
	41%	123%	44%	75%	80%	-34%	43%	**Evoluția cererii în ultimi 2 ani %**

* Prin cerere ne referim la potențialii chiriași care au generat leaduri pentru proprietățile la închiriere în portalul imobiliare.ro într-o anumită perioadă

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

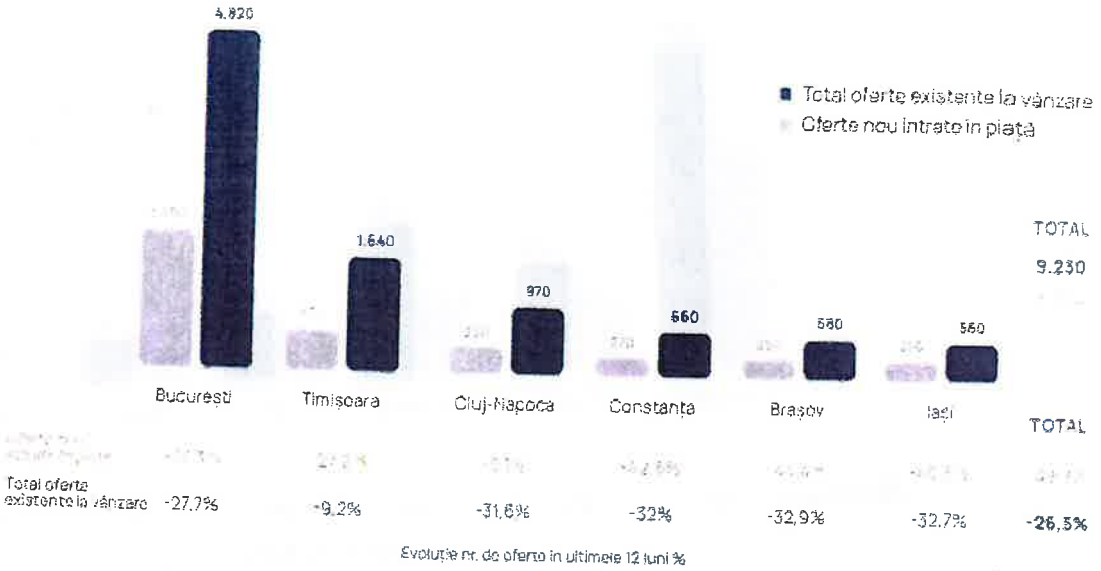
Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu -26,5% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 9.230.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață. Astfel, comparativ cu T2 2022, cea mai mare scădere de peste 30% s-a înregistrat în Brașov, unde, în acest trimestru analizat, au fost scoase la vânzare aproximativ 580 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Iași, cu un minus de -32,7% (până la 560 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Constanța, cu o scădere de circa -32% (până la un total de 660 de anunțuri). Scăderi anuale au mai avut loc în Cluj-Napoca (-31,6%), cu 970 proprietăți scoase la vânzare, fiind urmat de Timișoara (-9,2%), unde au fost scoase la vânzare 1.640 de proprietăți.

Un trend descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a situat la 3.700 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 39,7% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele analizate, începând cu Cluj-Napoca (-53%), urmat de Iași (-46,6%) și continuând cu Constanța (-44,4%), Brașov (-42,6%), București (-37,3%), și Timișoara (-27,2%).

ROMÂNIA JUD. BIHOR CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2023
apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere pe portalul Imobiliare.ro, în cele mari centre regionale analizate a fost, în T2 2023, cu 30% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 11.570 de oferte.

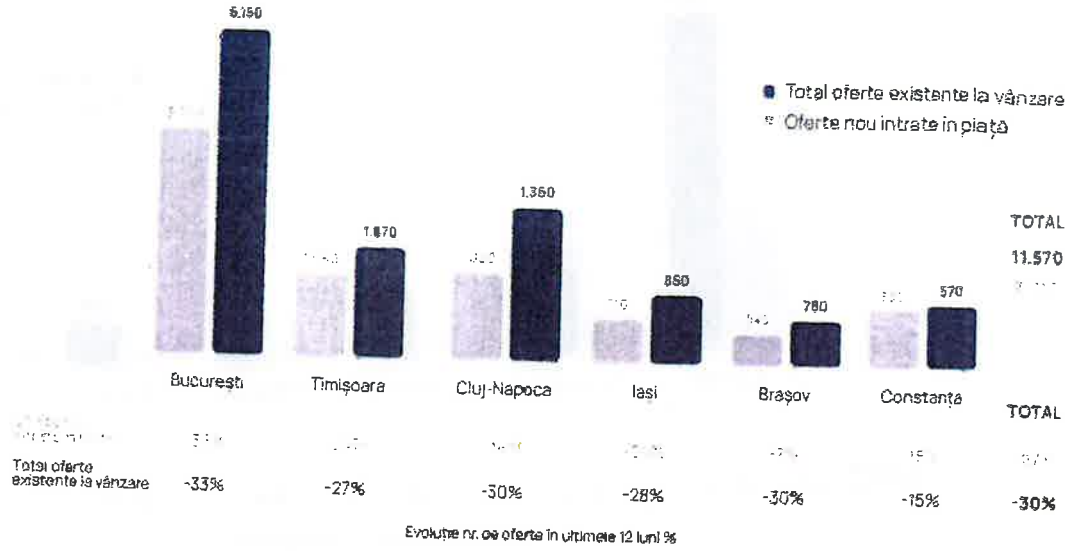
O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile orașe, în frunte cu București, unde a fost consemnat un declin de -33%, până la 6.150 de anunțuri. Brașov, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de -30% (până la aproape 780 de oferte), iar în Iași, una de -28% (până la 850 de anunțuri). Scăderi semnificative au mai fost consemnate în Timișoara (-27%, până la 1.870 oferte) și Constanța (-15%, până la aproape 570 de oferte).

O tendință generală de scădere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 7.210 în T2 2023, echivalând cu un minus de -27% față de perioada similară din 2022. O evoluție descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând cu București (-35%) și continuând cu Timișoara (-24), Iași (-24%) și Cluj-Napoca (-16%). Brașov a înregistrat o scădere a numărului de noi proprietăți de închiriat și anume, cu -7%. Astfel, numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada aprilie - iunie s-a cifrat la 3.500 în Capitală, 1.060 în Timișoara, 1.020 în Cluj-Napoca, 710 în Brașov, 540 în Iași și 380 în Constanța.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

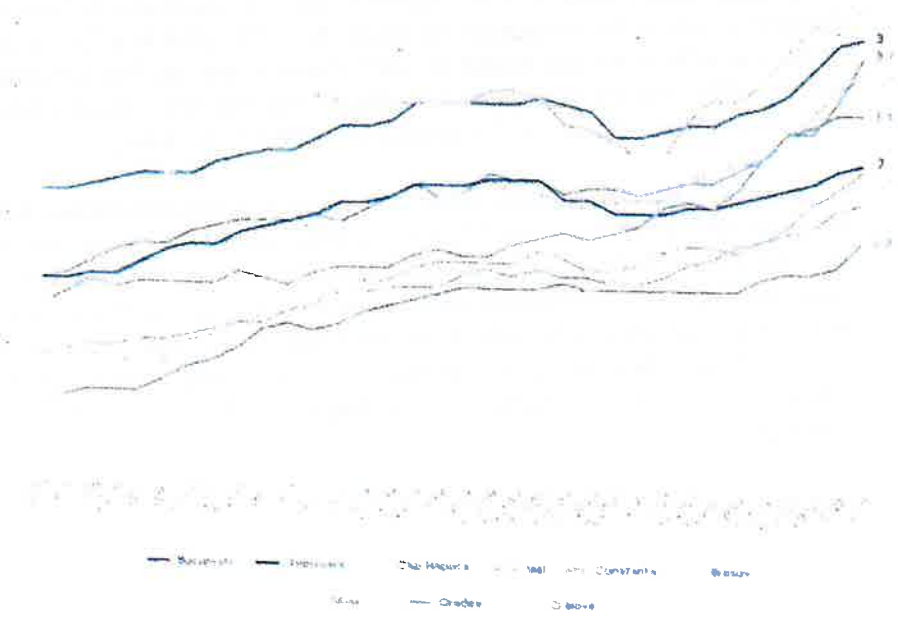
0722 180 242 / 0742 837 883
office@evaluare-patrimoniu.ro
www.evaluare-patrimoniu.ro

PROPRIETĂȚI LISTATE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2023
apartamente și case construite înainte de 2000



PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T2 2023, o ușoară creștere, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o ușoară scădere înregistrată în T1 2023. În București, Brașov, Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu, Craiova și Oradea se remarcă o evoluție pozitivă a prețurilor solicitate de proprietari.

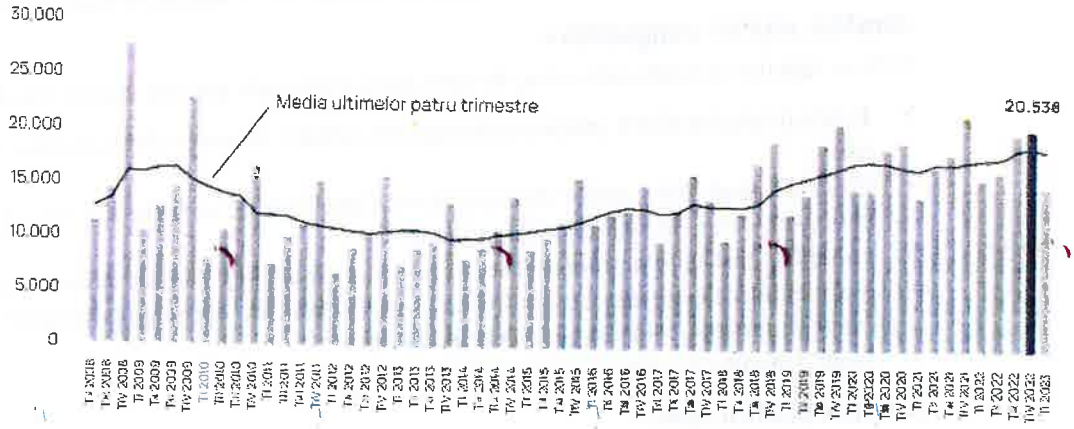


ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

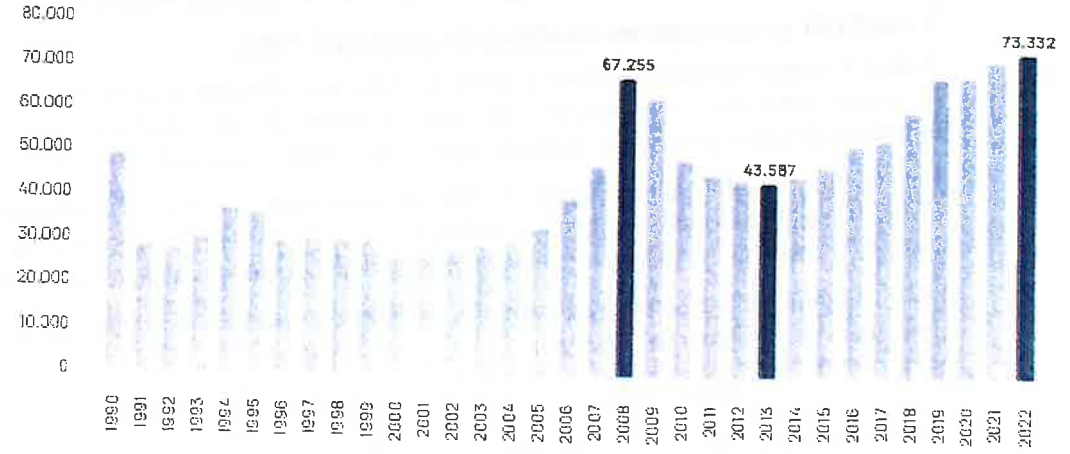
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru trimestrul I din 2023, o tendință generală de ușoară scădere. Astfel, în perioada aprilie-iunie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 15.329 de unități locative. Tendința a fost descendentă, comparativ cu ultimul trimestru al anului 2022, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 20.538 de unități locative.

Numărul de locuințe finalizate în anul 2022 este apropiat de cel consemnat în 2021, când la nivel național au fost predate 71.405 unități. În urma evoluției consemnate pe parcursul anului 2022, numărul unităților locative finalizate la nivel național s-a situat la 73.332. Această cifră marchează o ușoară creștere față de perioada similară a anului 2021.



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

EVOLUȚIE ANUALĂ



Sursa INS, date prelucrate de Imobiliare.ro

Un alt indicator important pentru evoluția pieței rezidențiale îl reprezintă și numărul autorizațiilor eliberate în vederea construirii unor asemenea clădiri. Potrivit datelor INS, la nivel național au fost

emise, în T1 2023, 7.996 de asemenea avize – ceea ce constituie o depreciere față de T4 2022 (când erau înregistrate 9.160 de autorizații eliberate). La nivel anual, în 2022 au fost eliberate 43.660 de autorizații, spre deosebire de 2021, când au fost eliberate 51.287 de autorizații, ceea ce reflectă o scădere de aproape -15%.

Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. **În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață (juste), aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.**

Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică;
- nu există teren liber; astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități", putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mare; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative

Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât **cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a** cumpărătorului, **cu prețuri** în creștere, cu un trend moderat; **estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.**

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea justă, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, dinamică, cu tendință de dezvoltare.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Minim	Maxim	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri libere (EUR/mp)	5	25	marjă de negociere de 5-10%

ROMÂNIA Jud. CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin* venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate. Este vorba de abordarea prin piață. Abordările neaplicate (cost si venit), nu sunt relevante in acest caz.

Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări

4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
   a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
   b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
   c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
   d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață (justă) a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

Selectarea și aplicarea metodei

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Nr. comparabilă		1	2	3
Suprafață (mp)	5,210	500	674	495
Preț de vânzare (Euro/mp)		20.00	20.00	23.00
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	5%	1.00	1.00	1.15
Preț ajustat (Euro/mp)		**19.00**	**19.00**	**21.85**
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	**deplin**	deplin	**deplin**	**deplin**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**19.00**	**19.00**	**21.85**
Tip teren	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0.0	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**19.00**	**19.00**	**21.85**
Condiții de finanțare	**numerar**	**numerar**	**numerar**	**numerar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**19.00**	**19.00**	**21.85**
Condiții de vânzare	**independente**	**similar**	**similar**	**similar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**19.00**	**19.00**	**21.85**
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
* suprafață construita construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**19.00**	**19.00**	**21.85**
Condiții de piață	**prezent**	**similar**	**similar**	**similar**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**19.00**	**19.00**	**21.85**
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	**Beiuș, str. 1 Decembrie 1918**	**Beiuș, zona str. Burgundia Mică**	**Beiuș, zona str. Burgundia Mică**	**Beiuș, str. Burgundia Mare, zona Piata animale**
* comparativ cu proprietatea subiect		superior	superior	superior
Ajustări (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustări (Euro)		-2	-1.9	-2
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**17.10**	**17.10**	**19.67**
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	**5,210**	**500**	**674**	**495**
Ajustări (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustări (Euro)		-1.7	-1.7	-2.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**15.39**	**15.39**	**17.70**
Tip acces	**strada asfaltata**	**strada pietruita**	**strada pietruita**	**strada asfaltata**
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	inferior	similar

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

0722 180 242 / 0742 837 883
office@evaluare-patrimoniu.ro
www.evaluare-patrimoniu.ro

Ajustări (%)		10%	10%	0%
Ajustări (Euro)		1.5	1.5	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.93	**16.93**	**17.70**
Front stradal (m) & raport al laturilor	**inclus**	inclus	**inclus**	inclus
* formă parcelă	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		-0.1	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		16.83	**16.93**	**17.70**
Topografie	**plan**	plan	**plan**	**plan**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.83**	**16.93**	**17.70**
UTILITATI				
Utilități	**la limita**	la limita	**la limita**	**la limita**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**16.83**	**16.93**	**17.70**
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	**industrial**	**mixtă**	**mixtă**	**mixtă**
Ajustări (%)		10%	10%	10%
Ajustări (Euro)		2	2	2
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**18.51**	**18.62**	**19.47**
ALTELE				
Altele	**nu**	**nu**	**nu**	**nu**
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0.0	0.0	0.0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		**18.51**	**18.62**	**19.47**
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	**-0.49**	**-0.38**	**-2.38**
Ajustare totală netă procentuală	%	**-2%**	**-2%**	**-10%**
Ajustare totală brută	Euro/mp	**6.93**	**6.84**	**5.92**
Ajustare totală brută	%	**35%**	**34%**	**26%**
Număr ajustări		**5**	**4**	**3**
* Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Interval preț	Euro/mp	Minim	Maxim	
		18.51	19.47	
Curs valutar la 02.08.2024		1 Euro =	4.9753	
Indicație asupra valorii	Euro/mp	**19.47**		
	Euro	**101,439**		
	Lei	**504,688**		

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	FUNDAMENTAREA AJUSTĂRILOR
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Tip teren	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de finanțare	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de vânzare	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Condiții de piață	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, fiind amplasate în zone considerate superioare, comparativ cu proprietatea subiect, care este amplasată în zona periferică.
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, având suprafețe mai mici decât proprietatea subiect și astfel fiind considerate superioare proprietății subiect, prin prisma cheltuielilor inițiale de amenajare mai mici.
Tip acces	Comparabilele A și B au fost ajustate pozitiv, fiind considerate inferioare prin prisma accesului din drumuri pietruite, comparativ cu proprietatea subiect, care are acces din strada asfaltata.
Front stradal (m) & raport al laturilor	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
Topografie	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
UTILITATI	
Utilități	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	Toate Comparabilele au fost ajustate pozitiv având o utilizare mixtă, considerată inferioară proprietății subiect, care are o utilizare industrială.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparativă a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat că nu este necesar să se aplice ajustări.

ROMÂNIA Jud. Bihor-Municipiul Beiuș CONSILIUL LOCAL

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra valorii de piață (juste) a **parcelei de teren intravilan**, la data de **02.08.2024**, este:

101.439 EUR
(echivalent a 504.688 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare
-

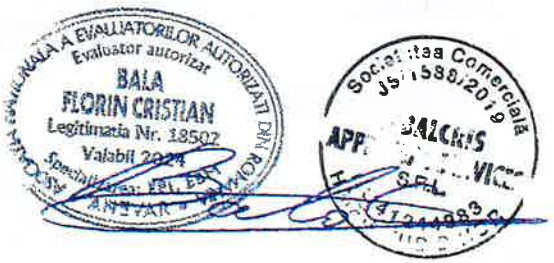
DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

02.08.2024

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502



0722 180 242 / 0742 837 883
office@evaluare-patrimoniu.ro
www.evaluare-patrimoniu.ro

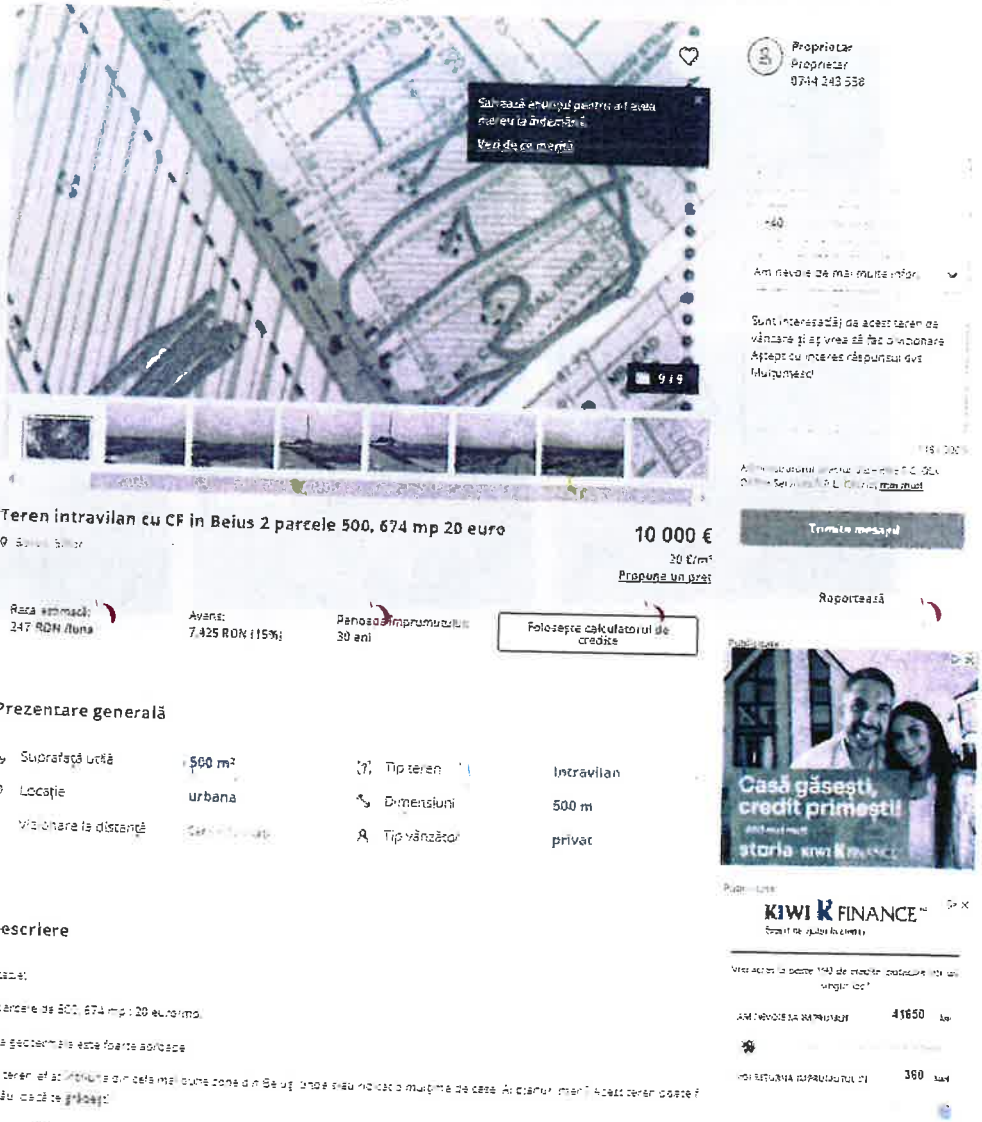
ROMÂNIA Județul Mureș CONSILIUL LOCAL Municipiul Bereș

Anexe

Fotografii suplimentare

Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)

Comparabile pentru evaluarea terenului



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-cf-in-beius-2-parcele-500-674-mp-20-euro-IDoaeq.html?_gl=1*1s8r08b*_ga*NDQxNTE3MDYzLjE2OTk5Njk2NDI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjMwMzU0MS40LjAuMTcxMjMwMzU0MS4wLjAuMA..

Teren intravilan cu CF in Beius 2 parcele 500, 674 mp 20 euro

10 000 €
20 €/m²

Rata estimată: 247 RON /luna
Avans: 7.425 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani
Folosește calculatorul de credite

Proprietar
0744 243 558

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	500 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	500 m
Vizionare la distanță		Tip vânzător	privat

Descriere

Ocazie!

2 parcele de 500, 674 mp x 20 euro/mp

Apa geotermala este foarte aproape

un teren aflat intravilan din cele mai bune zone din Beiuș, unde exist[illegible] de case. Ai pierdut până acest teren poate fi al tău, dacă te grăbești.

Casă găsești, credit primești!
storia
KIWI FINANCE

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-cf-in-beius-2-parcele-500-674-mp-20-euro-IDoaeq.html?_gl=1*1s8r08b*_ga*NDQxNTE3MDYzLjE2OTk5Njk2NDI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjMwMzU0MS40LjAuMTcxMjMwMzU0MS4wLjAuMA..

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

PRIVAT

Anca

Trimite mesaj

077 016 2580

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Beiuș, Bihor

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 15 martie 2024

Teren intravilan Beius parcele 495 mp

23 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 495 m² | Extravilan / intravilan intravilan

DESCRIERE

Vand parcele de teren intravilan in Beius la iesirea spre Nimaiesti de 495 mp sau mai mari, vazavi de fosta piata de animale. Pentru detalii va rog contact telefonic.
Pretul este de 23 euro mp usor negociabil

Publicitate

Publicitate

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-beius-parcele-495-mp-IDhd9xb.html

ROMÂNIA JUD. BIHOR CONSILIUL LOCAL MUN. Beiuș

Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 104485
COPIE

Carte Funciară Nr. 104485 Beiuș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:1039/98

Adresa: Loc. Beiuș, Str 1DECEMBRIE 1918, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	104485	5.210	Teren neimprejmuit; Teren imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma. (Domeniu public)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29409 / 06/12/2018		
Act Administrativ nr. HG nr. 931, din 20/08/2008 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. CF nr. 5722, din 09/11/2018 emis de BCPI Beiuș; Act Administrativ nr. Adev. nr. 12770, din 06/12/2018 emis de Primaria Municipiului Beiuș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BEIUȘ**, CIF:4794567, proprietate publica	
	OBSERVATII: provine din CF 5722 Beiuș	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2136 / 28/01/2020		
Act Notarial nr. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE AUT 225, din 27/01/2020 emis de Igna George Horia; Act Administrativ nr. HOTARARE NR 227, din 17/12/2019 emis de CON. MUN. BEIUȘ;		
C1	~~Intabulare, drept de SUPERFICIE, pana la implinirea termenului/ finalizarii proiectului/ data procesului-verbal de receptie fara obiectiuni la terminarea lucrarilor, respectiv data procesului-verbal de constatare a remedierii deficientelor). Dreptul de superficie inceteaza in cazul in care proiectul devine imposibil de realizat, dar nu mai tarziu de 5 ani de la data semnarii contractului, termen maxim pana la care partile convin ca proiectul trebuie sa se realizeze.~~	/ C.2 ~~A1~~
	~~1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE INTERCOMUNITARĂ "AGENȚIA DE DEZVOLTARE DURABILĂ A JUDEȚULUI BIHOR", CIF:35369074~~	
15106 / 17/05/2024		
Act Notarial nr. ACT DE REZILIERE A CONTRACTULUI DE SUFERFICIEAUT 1470, din 16/05/2024 emis de Igna George Horia;		
C2	se radiază înscrierea de sub C1.1) ca urmare a rezilierii actului	-1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extras pentru informare de pe site-ul oficial eterra.ancpi.ro

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Jud. Bihor-Municipiul Beiuș

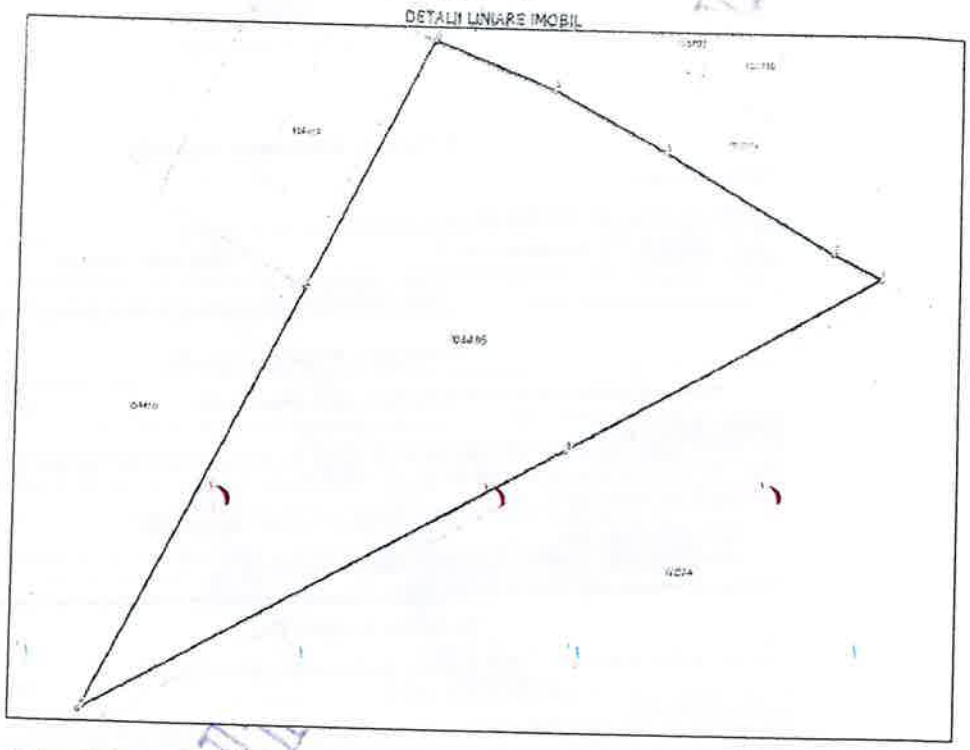
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
104485	5.210	Teren împrejmuit parțial cu gard din plasă de sârmă. (Domeniu public)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.210	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.034
2	3	32.311
3	4	21.105
4	5	21.402
5	6	44.849
6	7	77.777

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

0722 180 242 / 0742 837 883
office@evaluare-patrimoniu.ro
www.evaluare-patrimoniu.ro

ROMÂNIA * Județul Sibiu CONSILIUL LOCAL Municipiul Bălcaciu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	91.294
8	1	59.379

** 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

ROMÂNIA
JUDEŢUL - BIHOR
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI - BEIUŞ

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 142 din 01.02.2024

În scopul : OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA A TERENULUI CU NR. CAD. 104485

Ca urmare a cererii adresate de **POPA GABRIEL CATALIN în calitate de PRIMAR al MUNICIPIULUI BEIUS** cu domiciliul/sediul în judeţul Bihor, municipiul Beius, Piata Samuil Vulcan, nr. 14 sectorul __ cod poştal _ bl. _ sc. _ __ et. _ ap. __ telefon/fax _ ____ înregistrată la nr. 8080 din 19.07.2024

Pentru imobilul-teren şi/sau construcţii-situat în judeţul Bihor municipiul Beius satul _____ sectorul _____ cod poştal 415200 strada Beius, str. 1 Decembrie 1918 nr. 56 bl. _ sc. _ et. _ ; sau identificat prin plan cadastral actualizat si extras de Carte Funciara pentru informare.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. __/__ __faza PUG, aprobat cu Hotărârea Consiliului local Beius nr. 12/26.07.2000

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

-situarea imobilului: terenul în cauza este situat în intravilanul municipiului Beius.

-dreptul de proprietate: Conform CF 104485 rezultă că terenul cu nr cad. 104485 în suprafaţă de 5210 mp este proprietate publică a municipiului Beiuş.

-imobilul nu are sarcini inscrise in CF, nu este monument si nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

2.REGIMUL ECONOMIC:

-folosinta actuala: teren cu categoria de folosinta curti- constructii .

-destinatia stabilită prin PUG si UTR nr 7 - zona cu destinatia unitati industriale mica industrie si depozite – indicativ I 7, cu interdictie temporară de construire până la eliberarea studiilor de specialitate PUZ sau PUD sau pana la eliminarea factorilor de risc

-conform zonării fiscale a municipiului Beiuş –zona C

3 REGIMUL TEHNIC:

Zona este echipata cu utilitati: apă, canalizare menajera, energie electrica telefonie si TVS.

Conform RLU aprobat .

Imobilul cu nr. cad 104485 este situat in zona unitati industriale , mica industrie si depozite- indicativ I 7 - subzona care va fi autorizata pe baza de documentatii de urbanism de tip PUD/PUZ

-Functiuni complementare – cai de comunicatie rutiere si feroviare si constructii aferente, constructii aferente lucrarilor tehnico edilitareC , servicii compatibile cu functiunea dominanta , perdele verzi de protectie .

- Interdictii temporare de construire :

Constructii industriale, mica industrie /depozite/agricole in zona de protectie a drumurilor cu conditia elaborarii unui plan urbanistic zonal sau a unui plan urbanistic de detaliu sau studii de specialitate(drumuri etc) in toate subzonele I/A.

Pentru situatii deosebite pentru care se propun constructii industriale /mica industrie/depozite/agricole cu regim de inaltime mai mare decat cel reglementat , se impun studii suplimentare urbanistice de amplasament.

Interdictii permanente de construire :

Constructii industriale /mica industrie/depozite/agricole in subzonele care prezinta factori de risc naturali sau tehnologic

Constructii industriale /mica industrie/depozite/agricole in subzonele care nu indeplinesc conditii de construibilitate in toate subzonele.

Amplasarea fata de aliniament:

-Constructii industriale /mica industrie/depozite/agricole nepoluante amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective

-Se recomanda retragerea fata de axul drumului cu minim 25 m pentru asigurarea unei perdele de protectie

-Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea in interiorul parcelei :

Pentru toate cladirile se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu H/2 dar nu mai putin de 4 m , in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta se majoreaza la 6 m

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie

Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceeasi parcela va fi H/2 dar nu mai putin de 4 m

Distantele dintre cladiri nealaturate de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora , accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si accesul mijloacelor de salvare astfel incat sa nu rezulte niciun inconvenient in utilizarea constructiilor, iluminare naturala , insorire salubritate , securitare , etc.

Racordarea la retele tehnico edilitare existente . Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica..

Lucrarile de racordare si bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

Pot maxim admis 50% si CUT 1,5

Inaltimea maxima la cornisa, de incadrare in zona I/A este stabilita dupa caz , in functie de caracteristicile zonei recomandabil maxim 15 m . Pentru constructii cu vecinatati imediate in zona de locuinte I M, inaltimea constructiilor la cornisa nu va depasi 10 m in cazul in care se doreste depasirea nivelului de inaltime propus acesta se va sustine printr-o documentatie de urbanism aprobata conform legii.

2

112/01.09.2024

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru :

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA A TERENULUI CU NR. CAD. 104485

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de ...12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ec. POPA GABRIEL CATALIN

SECRETAR,
Cons. Jr. SCROFAN STELIANA ALINA

ARHITECT SEF
Arh. PANTIS IONUT MIRCEA

Scutiti de taxe conform Codului fiscal
Achitat taxa de ___lei , conform chitanței nr_____din_____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Beius

ROMÂNIA Jud. BIHOR CONSILIUL LOCAL Municipiul Beiuș

Nr. cerere	25895
Ziua	02
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100175217449

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104485 Beiuş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:1039/98

Adresa: Loc. Beius, Str 1DECEMBRIE 1918, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104485	5.210	Teren neimprejmuit; Teren imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma. (Domeniu public)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
25895 / 02/09/2024		
Act Administrativ nr. 160, din 28/08/2024 emis de MUNICIPIUL BEIUȘ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL BEIUȘ**, CIF:4794567, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

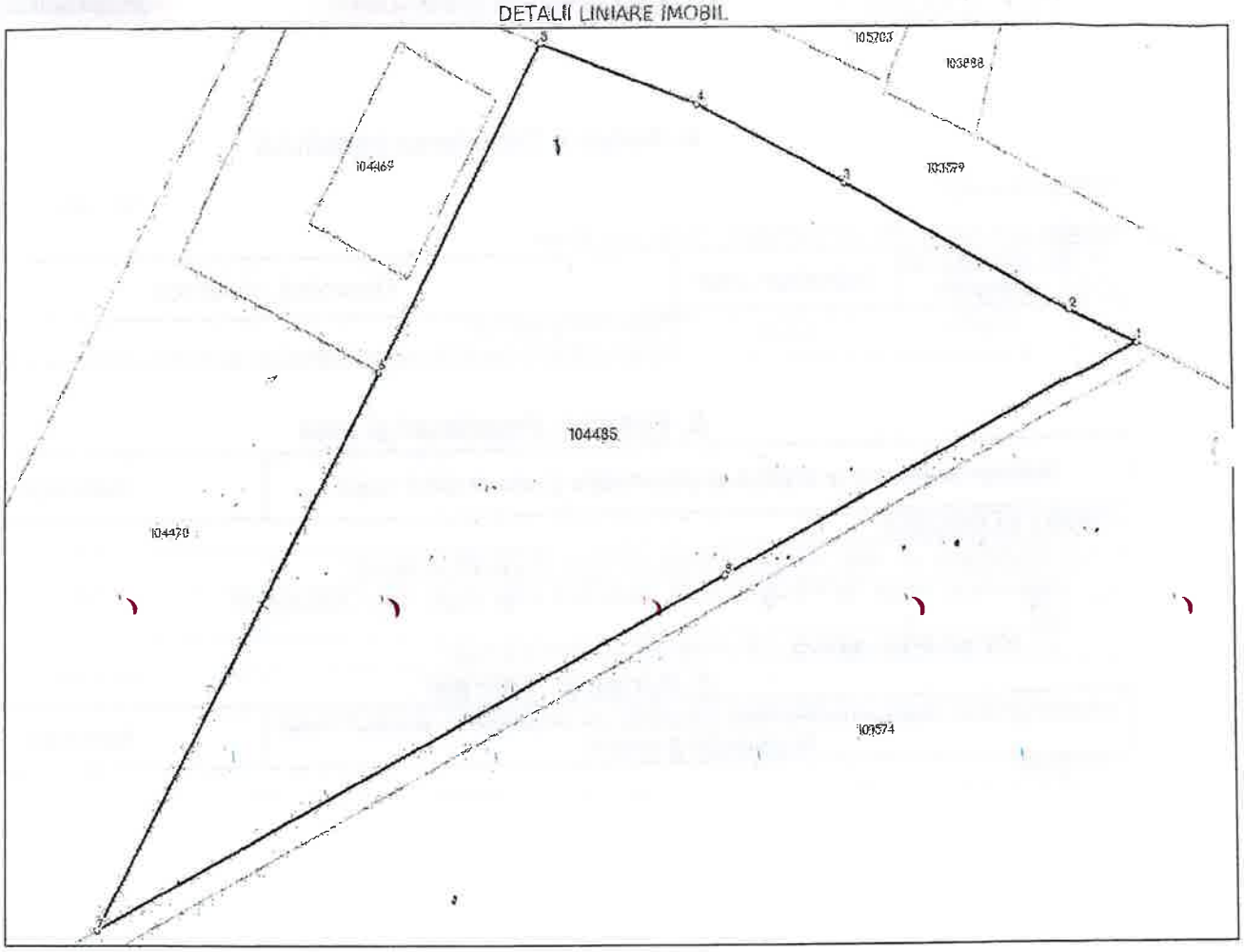
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104485	5.210	Teren imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma. (Domeniu public)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.210	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.034
2	3	32.311
3	4	21.105
4	5	21.402
5	6	44.849
6	7	77.777

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	91.294
8	1	59.379

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
03-09-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
GABRIELA-LENUTA NEMETH
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Președinte de ședință
Popa Dorina

Secretar General
Scrofan Steliana Alina

ROMÂNIA jud. Bihor-Municipiul Beiuş CONSILIUL LOCAL

Secretary General

Secretary Siddhanta Sabha