



Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 217 / 28.10.2025

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE



teren in extravilan (pășune, fâneață) situat
în Municipiul BEIUȘ, Județul BIHOR
nr. cadastral 107245, CF nr.107245

- octombrie 2025 -

CUPRINS



Capitolul 1 .Sinteza evaluării

Capitolul 2.Date generale

Capitolul 3 .Patrimoniul evaluat.

Capitolul 4. Analiza pieței imobiliare specifice

Capitolul 6.Concluzii.

Anexe:

-CF nr. 107245



CAPITOLUL 1. SINTEZA EVALUĂRII

1. **Tipul proprietății** : proprietate imobiliară de tip, teren extravilan (pășune, fâneată)
2. **Proprietar** : Municipiul Beiuș, conform extrasului de carte funciară nr.107245
3. **Amplasament** : localitatea Municipiul BEIUȘ, județul Bihor .
4. **Suprafață** : 9762 mp, conform nr. cadastral 107245, CF 107245.
5. **Scopul evaluării** : - stabilirea valorii de inventar a proprietății imobiliare în vederea înregistrării în evidențele contabile.
6. **Situația terenului** : dreptul de proprietate fiind deplin , fără sarcini sau gajuri ;

7. **Data evaluării** :

Pentru stabilirea valorii de inventar a fost consultat –Studiu de piață al fondului imobiliar din județul Bihor , întocmit de SC Quantum Satin SRL, Evaluator autorizat ANEVAR Sabău Dorin Nicolae Legitimație nr. 15869, aferentă localităților circumscrise ei Judecătoriei Beiuș – Anexa 3.

Conform grilei (tabel nr.12) pentru terenurile situate în extravilanul orașului, pășune fâneată, figurează un tarif de 2,1 lei / mp.

8. **Valoarea propusă pentru terenul evaluat este** :

$$9762 \text{ mp} \times 2,1 \text{ lei/ mp} = 20.500 \text{ lei}$$

CAPITOLUL 2. DATE GENERALE



2.1. OBIECTUL EVALUĂRII ȘI DREPTURI EVALUATE

Obiectul prezentei evaluări îl reprezintă o proprietate imobiliară de tip
“ teren extravilan (pasune – faneata), amplasat în localitatea Beiuș, suprafață 300 mp.

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul acestei evaluări îl constituie estimarea valorii de inventar a imobilului în cauză în vederea înregistrării în evidențele contabile.

2.3. BAZA EVALUĂRII. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE .

Se presupune că utilizarea terenului se realizează în limitele proprietății descrise și nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți .

- Comisia nu-și asumă responsabilitatea pentru existența unui factor contaminant, nici nu se angajează pentru expertizarea sau cercetarea științifică necesară pentru a fi descoperit.

2.4. VALOAREA ESTIMATĂ

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 la preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere . Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

2.5. DATA EVALUĂRII ȘI DATA ULTIMEI INSPECȚII

Evaluarea imobilului de față și data ultimei inspecții s-au făcut în luna octombrie 2023.

2.6 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Opinia comisiei de evaluare trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare:

ORDONANȚĂ nr. 81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

Art. 3. -Toate activele fixe corporale aflate în proprietatea publică și care în prezent sunt înregistrate în evidența tehnico-operativă în unități naturale vor fi evaluate, în condițiile

prevăzute la art. 21, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele evaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului 2010. (articol modificat prin art. unic pct. 3 din O.U.G. nr. 103/2007, astfel cum a fost modificată prin art. unic pct. 2 din Legea nr. 79/2008, în vigoare de la 18 aprilie 2008)



2.7. SURSELE DE INFORMAȚII

Sursele de informații utilizate au fost următoarele :

Studiul de piață privind fondul imobiliar , valori minime de tranzacționare valabile pentru anul financiar 2025 - Anexa 3 Centralizator Fond imobiliar din localitățile circumscrise Judecătoriei Beiuș întocmit de Sabău Dorin Nicolae, Evaluator autorizat ANEVAR, S Quantum Satin SRL – beneficiar Camera Notarilor Publici Oradea.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale comisiei, analizele și concluziile sânt limitate numai la ipotezele și condițiile limitativ prezentate în raport .

Comisia s-a constituit în baza dispoziției Primarului Municipiului Beiuș, **nr.143 din 20.02.2023** îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională .

CAPITOLUL 3. PATRIMONIUL EVALUAT

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Terenul supus evaluării este proprietatea privată a Municipiului Beiuș, situat în municipiul Beiuș

3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Imobilul supus evaluării este amplasat în localitatea, BEIUȘ, nr. cad 107245 (107245

CAPITOLUL 4. ANALIZA PIETEI IMOBILARE SPECIFICE



4.1. DEFINIREA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate asupra unor bunuri, cum sunt banii.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

4.2. Analiza ofertei competitive.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta cea mai potrivită este cea care este însoțită de finanțare pe termen lung, cu garanție ipotecară.

4.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în calcul tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri.

4.4 Echilibrul pieței.

Este dificil de estimat echilibrul pieței datorită unui număr prea mare de factori care perturbă tranzacțiile.

Totuși, analizând prețurile practicate în zonă, acestea sunt moderate pentru că piața imobiliară a ajuns la un oarecare echilibru, aceasta datorită tranzacțiilor efectuate în cunoștință de cauză, după un temeinic studiu al pieței.

CAPITOLUL 6. CONCLUZII

6.1. VALORILE OBTINUTE

Ținând cont de rezultatele obținute prin metoda de evaluare, relevanța acestora și informațiile culese de pe piață, care au stat la baza aplicării ei precum și de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea analizată este de: **20.500 lei**

Cu stimă,

Comisia de evaluare: **Ec.Fărcut Nicoleta** – director executiv
Ec.Monenciu Daniela – compartiment administrarea și exploatarea domeniului public și privat
ing. Cerghes Nicolae – compartiment GIS

Președinte de sedință
Popa Adrian Ioan



Secretar General
Sorinel Felician Alina