



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400,
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256,
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro, primariabratca@yahoo.com



HOTĂRÂREA Nr.159
Din 10 decembrie 2025

Privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu.

Având în vedere faptul că suprafața de 468 mp teren de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu, este ocupată de terenul de fotbal din localitatea Bratca, iar suprafața de 435 mp teren formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca se află în vecinătate, iar pentru clarificarea situației juridice a suprafeței totale a terenului de fotbal din localitatea Bratca se impune efectuarea unui schimb de teren.

Văzând:

- Raportul de evaluare întocmit de S.C Evalmob S.R.L, înregistrat sub nr. 1761/12.11.2025 potrivit căruia:

a) terenul în suprafață de 435 mp proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca, are o valoare de 80.724 lei, fiind format din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca cu o valoare de 72.093 lei și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, cu o valoare de 8.631 lei.

b) terenul în suprafață de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu are o valoare de 80.724 lei.

- Referatul de aprobare inițiat de primarul comunei Bratca, înregistrat sub nr.1774/14.11.2025 privind propunerea de însușire a raportului de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu.

- Raportul de specialitate nr. 1775/14.11.2025 întocmit de inspectorul de urbanism privind propunerea de însușire a raportului de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu.

- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Bratca;

În conformitate cu prevederile:

- art.108 lit.e), art.129 alin.1), art.129 alin.2) lit.c), alin.6) lit.b), alin.14) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

- art.553, art.555, art.557 alin.2), art.559 alin.1-2), art.565, art.1763-1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;

- art.10, art.24, art.28 din Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art.139 alin.2) și art.196 alin.1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cu 13 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

Art.1 - Se însușește raportul de evaluare întocmit de S.C Evalmob S.R.L cu nr.406_4PMO2/11.11.2025 înregistrat la Primăria Comunei Bratca sub nr.1761/12.11.2025 pentru terenurile intravilane care fac obiectul schimbului și redat în materialul anexat la prezenta hotărâre.



Art.2 - Se aprobă efectuarea unui schimb de teren între Comuna Bratca, reprezentată prin Consiliul local al comunei Bratca și dl.Negruț Ioan Claudiu, după cum urmează: Comuna Bratca dă la schimb d-lui Negruț Ioan Claudiu terenul în suprafață de 435 mp cu o valoare de 80.724 lei, format din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca cu o valoare de 72.093 lei și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, cu o valoare de 8.631 lei și primește la schimb de la dl.Negruț Ioan Claudiu terenul în suprafață de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca cu o valoare de 80.724 lei

Art.3 - Se împuternicește primarul Comunei Bratca să semneze contractul de schimb în formă autentică la notarul public.

Art.4 - Prezenta hotărâre se comunică cu Instituția Prefectului Județului Bihor, Primarul comunei Bratca, dl.Negruț Ioan Claudiu, dosarul de ședință.

Art.5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Bratca.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSTANTIN MATIU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
IONUȚ-VIOREL STURZ**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
PRIMAR

Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400,
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256,
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro, primariabratca@yahoo.com
Nr.162 din 14.11.2025



VIZAT LEGALITATEA
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu.

Având în vedere faptul că suprafața de 468 mp teren de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu, este ocupată de terenul de fotbal din localitatea Bratca, iar suprafața de 435 mp teren formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca se află în vecinătate, precum și faptul că pentru clarificarea situației juridice a suprafeței totale a terenului de fotbal din localitatea Bratca se impune efectuarea unui schimb de teren.

Văzând:

- Raportul de evaluare întocmit de S.C Evalmob S.R.L, înregistrat sub nr. 1761/12.11.2025 potrivit căruia:

a) terenul în suprafață de 435 mp proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca, are o valoare de 80.724 lei, fiind format din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca cu o valoare de 72,093 lei și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, cu o valoare de 8,631 lei.

b) terenul în suprafață de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu are o valoare de 80.724 lei.

- Referatul de aprobare inițiat de primarul comunei Bratca, înregistrat sub nr.1774/14.11.2025 privind propunerea de însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu.

În conformitate cu prevederile:

- art.108 lit.e), art.129 alin.1), art.129 alin.2) lit.c), alin.6) lit.b), alin.14) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

- art.553, art.555, art.557 alin.2), art.559 alin.1-2), art.565, art.1763-1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;

- art.10, art.24, art.28 din Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art.139 alin.2) și art.196 alin.1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

Art.1 - Se însușește raportul de evaluare întocmit de S.C Evalmob S.R.L având nr.406_4PMO2/11.11.2025 înregistrat la Primăria Comunei Bratca sub nr.1761/12.11.2025 pentru terenurile intravilane care fac obiectul schimbului și redat în materialul anexat.

Art.2 - Se aprobă efectuarea unui schimb de teren între Comuna Bratca, reprezentată prin Consiliul local al comunei Bratca și dl.Negruț Ioan Claudiu, după cum urmează: Comuna Bratca dă la schimb d-lui Negruț Ioan Claudiu terenul în suprafață de 435 mp cu o valoare de 80.724 lei, formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca cu o valoare de 72.093 lei și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, cu o valoare de 8.631 lei și primește la schimb de la dl.Negruț Ioan Claudiu terenul în suprafață de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca cu o valoare de 80.724 lei

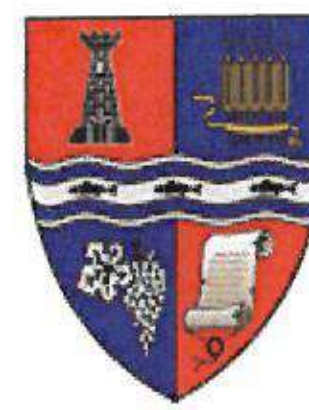
Art.3 - Prezentul proiect de hotărâre se comunică cu Secretarul General al Comunei Bratca, în vederea întocmirii raportului de specialitate și comisiilor de specialitate ale consiliului local în vederea întocmirii avizelor.





**ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
PRIMAR**

**Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com
Nr. 1774 din 14.11.2025**



REFERAT DE APROBARE

Privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr. 54864 și nr. cadastral 54863 înscris în CF nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea D-lui Negrut Ioan Claudiu

Având în vedere:

- Raportul de evaluare, întocmit de S.C Evalmob S.R.L, înregistrat sub nr. 1761 din 12.11.2025 potrivit căruia:
 - a) - terenul în suprafață de 435 mp cu nr.cadastral 54864 și nr. cadastral nr.54863 aflat în proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca are o valoare de 80,724 lei mp lei.
 - b) - terenul în suprafață de 468 mp cu nr.cadastral 57866 și nr. cadastral nr.57866 aflat în proprietatea D-lui Negrut Ioan Claudiu are o valoare de 80,724 lei mp lei.

Ținând seama de prevederile:

- art.108 lit.e), art.129 alin.1), art.129 alin.2) lit.c), alin.6) lit.b), alin.14) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
 - art.553, art.555, art.557 alin.2), art.559 alin.1-2), art.565, art.1763-1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;
 - art.10, art.24, art.28 din Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor art.139 alin.2) și art.196 alin.1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PROPUN

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA:

1. Însușirea raportului de evaluare a proprietăților imobiliare (terenuri) care fac obiectul schimbului, întocmite de S.C Evalmob S.R.L, respectiv raportul înregistrat sub nr. 1761 din 12.11.2025 pentru proprietatea Comunei Bratca (domeniul privat), redate în materialele anexate.

2. Aprobarea efectuării schimbului de terenuri între Comuna Bratca, reprezentată prin Consiliul local al comunei Bratca și terenul proprietarului Negrut Ioan Claudiu, după cum urmează: Comuna Bratca dă la schimb D-lui Negrut Ioan Claudiu terenul în suprafață de 435 mp identificat cu nr.cadastral 54864 și nr cadastral 54863 înscris în coala C.F nr. 54864(389mp) și CF. nr.54863(46mp) Bratca evaluat la 80724,00 lei. și primește la schimb de la Dl. Negrut Ioan Claudiu terenul în suprafață de 468 mp identificat cu nr.cadastral 57866 înscris în coala C.F nr. 57866 Bratca evaluat la 80724,00 lei.

**PRIMAR,
Precup Nelu Dan**





ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
SECRETAR GENERAL

Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com
Nr. 1775 din 14.11.2025



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind însușirea raportul de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp format din nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr. 54864 și nr. cadastral 54863 înscris în CF nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp teren de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea D-lui Negrut Ioan Claudiu

Având în vedere:

-
- Raportul de evaluare, întocmit de S.C Evalmob S.R.L, înregistrat sub nr. 1761 din 12.11.2025 potrivit căruia:
 - a) - terenul în suprafață de 435 mp cu nr.cadastral 54864 și nr. cadastral nr.54863 aflat în proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca are o valoare de 80,724 lei mp lei.
 - b) - terenul în suprafață de 468 mp cu nr.cadastral 57866 și nr. cadastral nr.57866 aflat în proprietatea D-lui Negrut Ioan Claudiu are o valoare de 80,724 lei mp lei.

Tinând seama de prevederile:

- art.108 lit.e), art.129 alin.1), alin.2) lit.c), alin.6) lit.b), alin.14) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Art. 129 Atribuțiile consiliului local

(1) Consiliul local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii

(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

- art.553, art.555, art.557 alin.2), art.559 alin.1-2), art.565, art.1763-1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată:

Art. 553 Proprietatea privată

(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcatuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

(2) Mostenirile vacante se constată prin certificat de vacanță succesorală și intra în domeniul privat al comunei, orașului sau municipiului, după caz, fără înscriere în cartea funciară. Imobilele cu privire la care s-a renunțat la dreptul de proprietate conform art. 562 alin. (2) se dobândesc, fără înscriere în cartea funciară, de comuna, oraș sau municipiu, după caz, și intra în domeniul privat al acestora prin hotărârea consiliului local.

(3) Mostenirile vacante și imobilele menționate la alin. (2), aflate în străinătate, se cuvin statului român.

(4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi instrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod

prevazut

de

lege.

Art. 555 Continutul dreptului de proprietate privata

(1) Proprietatea privata este dreptul titularului de a poseda, folosi si dispune de un bun in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in limitele stabilite de lege.

(2) In conditiile legii, dreptul de proprietate privata este susceptibil de modalitati si dezmembraminte, dupa caz.

Art. 557 Dobândirea dreptului de proprietate

(2) In cazurile prevazute de lege, proprietatea se poate dobandi prin efectul unui act administrativ

Art. 559 Intinderea dreptului de proprietate asupra terenurilor

(1) Proprietatea terenului se intinde si asupra subsolului si a spatiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale.

(2) Proprietarul poate face, deasupra si in subsolul terenului, toate constructiile, plantatiile si lucrarile pe care le gaseste de cuviinta, in afara de exceptiile stabilite de lege, si poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este tinut sa respecte, in conditiile si in limitele determinate de lege, drepturile tertilor asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor si apelor subterane, lucrarilor si instalatiilor subterane si altora asemenea.

Art. 565 Proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciara

În cazul imobilelor înscrise în cartea funciara, dovada dreptului de proprietate se face cu extrasul de carte funciara.

CAP. II Contractul de schimb Art. 1.763 Notiune

Schimbul este contractul prin care fiecare dintre parti, denumite copermutanti, transmite sau, dupa caz, se obliga sa transmita un bun pentru a dobandi un altul.

Art. 1.764 Aplicabilitatea dispozitiilor de la vanzare

(1) Dispozitiile privitoare la vanzare se aplica, in mod corespunzator, si schimbului.

(2) Fiecare dintre parti este considerata vanzator, in ceea ce priveste bunul pe care il instraineaza, si cumparator, in ceea ce priveste bunul pe care il dobandeste.

Art. 1.765 Cheltuielile schimbului

În lipsa de stipulatie contrara, partile suporta in mod egal cheltuielile pentru incheierea contractului de schimb.

- art.10, art.24, art.28 din Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

ART. 10 (1) Inregistrarea sistematica a proprietatilor in sistemul integrat de cadastru si carte funciara se realizeaza pe baza masuratorilor necesare realizarii planului cadastral, in care sunt determinate pozitia limitelor dintre imobilele invecinate, din oficiu, gratuit si in mod sistematic, pe baza realitatii din teren, identificata conform art. 11 alin. (2) lit. e) si f), indiferent de apartenenta imobilului la domeniul public sau privat al statului ori al unitatii administrativ-teritoriale sau de calitatea de proprietar, posesor ori detinator legal sau detentor precar prevazut la art. 918 din Codul civil. Lucrarile de masuratori se executa prin orice metoda grafica, numerica, fotogrammetrica sau combinate, in indeplinirea functiei tehnice a cadastrului.

(2) Documentatiile cadastrale determina suprafata terenurilor si constructiilor, rezultata din masuratori.

(3) In cadrul functiei economice a cadastrului se evidentiaza elementele tehnice necesare stabilirii valorilor impozabile ale imobilelor sau, dupa caz, a impozitelor sau taxelor pentru aceste imobile.

(4) Functia juridica a cadastrului se realizeaza prin identificarea proprietarilor, respectiv a posesorilor imobilelor si prin inscrierea acestora in documentele tehnice cadastrale, in scopul inscrierii imobilelor in cartea funciara.

(5) In scopul accelerarii inregistrarii sistematice, precum si al cresterii numarului imobilelor inscrise in sistemul integrat de cadastru si carte funciara, Agentia Nationala, prin oficiile teritoriale, poate deschide carti funciare din oficiu, la nivelul unitatii administrativ-teritoriale, prin conversia in format electronic a informatiilor existente in evidentele oficiilor teritoriale referitoare la drepturile reale pentru care au fost indeplinite formalitatile legale de publicitate, precum si a informatiilor grafice si textuale ale imobilelor.

(la 30-06-2016 Alin. (5) al art. 10 a fost introdus de pct. 11 al art. I din ORDONANTA DE URGENTA nr. 35 din 28 iunie 2016, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 489 din 30 iunie 2016.)

(6) Ulterior finalizarii inregistrarii efectuate potrivit alin. (5), se vor afisa opisul alfabetic al proprietarilor, precum si registrul cadastral.

(la 30-06-2016 Alin. (6) al art. 10 a fost introdus de pct. 11 al art. I din ORDONANTA DE URGENTA nr. 35 din 28 iunie 2016, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 489 din 30 iunie 2016.)

(7) Afisarea documentelor prevazute la alin. (6) se face conform mijloacelor prevazute pentru inregistrarea sistematica, respectiv prin publicarea si afisarea, la nivel central, pe pagina de internet special creata de catre Agentia Nationala in acest scop, iar contestarea acestora se poate face si electronic, inclusiv pe pagina de internet special creata de catre Agentia Nationala in acest scop, si se solutioneaza prin proces-verbal, care se contesta in conditiile art. 14 alin. (4).

(la 30-06-2016 Alin. (7) al art. 10 a fost introdus de pct. 11 al art. I din ORDONANTA DE URGENTA nr. 35 din 28 iunie 2016, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 489 din 30 iunie 2016.)

(8) Titularii drepturilor asupra imobilelor inregistrate in cartile funciare deschise potrivit prevederilor alin. (5) au la dispozitie un termen de un an de la data deschiderii din oficiu a cartilor funciare, in care pot sa solicite actualizarea gratuita a acestora.

(la 30-06-2016 Alin. (8) al art. 10 a fost introdus de pct. 11 al art. I din ORDONANTA DE URGENTA nr. 35 din 28 iunie 2016, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 489 din 30 iunie 2016.)

(9) In cartile funciare astfel infiintate se vor face mentiunile corespunzatoare referitoare la deschiderea acestora din oficiu, prin convertirea informatiilor existente, precum si cu privire la posibilitatea indreptarii erorilor sau actualizarii inscrierilor dupa caz, in termen de un an de la data deschiderii.

(la 30-06-2016 Alin. (9) al art. 10 a fost introdus de pct. 11 al art. I din ORDONANTA DE URGENTA nr. 35 din 28 iunie 2016, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 489 din 30 iunie 2016.)

(10) Actualizarea evidentelor astfel convertite se poate efectua si prin deschiderea din oficiu a cartilor funciare la finalizarea inregistrarii sistematice, prin redarea realitatii din teren, potrivit dispozitiilor alin. (1), ca urmare a parcurgerii etapelor prevazute la art. 11 alin. (2).

(la 30-06-2016 Alin. (10) al art. 10 a fost introdus de pct. 11 al art. I din ORDONANTA DE URGENTA nr. 35 din 28 iunie 2016, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 489 din 30 iunie 2016.)

Art. 24(1) Inscrisurile in cartea funciara sunt: intabularea, inscrierea provizorie si notarea.

(2) Cazurile, conditiile si regimul juridic al acestor inscrieri sunt stabilite de Codul civil, iar procedura de inscriere in cartea funciara, de prezenta lege si de regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agentiei Nationale.

(3) Dreptul de proprietate si celelalte drepturi reale asupra unui imobil se vor inscrie in cartea funciara pe baza in scrisului autentic notarial sau a certificatului de mostenitor, incheiate de un notar public in functie in Romania, a hotararii judecatoresti ramasa definitiva si irevocabila sau pe baza unui act emis de autoritatile administrative, in cazurile in care legea prevede aceasta, prin care s-au constituit ori transmis in mod valabil.

(4) Drepturile reale imobiliare si promisiunea de a incheia un contract avand ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept in legatura cu acesta, inscrise in baza unor acte juridice in care partile au stipulat rezilierea sau rezolutiunea in baza unor pacte comisorii, se radiaza in baza unei:

- a) declaratii in forma autentica a partilor;
- b) incheieri de certificare fapte, prin care notarul public constata indeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea partii interesate;
- c) hotarari judecatoresti.

(5) Intabularea in cartea funciara a transmisiunii drepturilor reale imobiliare ce opereaza prin efectul fuziunii/divizarii se efectueaza pe baza unei documentatii cuprinzand:

- a) hotararea instantei de judecata care se pronunta asupra legalitatii fuziunii/divizarii;
- b) dovada de inregistrare in registrul comertului;
- c) certificatul de inmatriculare in registrul comertului;
- d) proiectul de fuziune/divizare incheiat in forma autentica.

(la 11-11-2021 Alineatul (5) din Articolul 24 , Capitolul I , Titlul II a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din LEGEA nr. 264 din 5 noiembrie 2021, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 1065 din 08 noiembrie 2021)

(6) Pentru autentificarea proiectului de fuziune/divizare, notarul public va solicita extras de carte funciara pentru autentificare.

(la 11-11-2021 Alineatul (6) din Articolul 24 , Capitolul I , Titlul II a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din LEGEA nr. 264 din 5 noiembrie 2021, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 1065 din 08 noiembrie 2021)

Art. 28 (1) Cererea de inscriere in cartea funciara se va depune la birourile teritoriale ale oficiului teritorial si va fi insotita de in scrisul original sau de copia legalizata de pe acesta, prin care se constata actul sau faptul juridic a carui inscriere se cere; copia legalizata se va pastra in mapa biroului teritorial.

(2) In cazul hotararii judecatoresti, se va prezenta o copie legalizata, cu mentiunea ca este definitiva si irevocabila.

(3) In cazul executarilor silite, in lipsa actelor originale, cererea de receptie si inscriere depusa in conditiile Codului de procedura civila poate fi insotita de copia legalizata a actului de proprietate.

(4) Cererile de inscriere se vor inregistra de indata in registrul de intrare, cu mentionarea datei si a numarului care rezulta din ordinea cronologica a depunerii lor.

(5) Inscrisurile in cartea funciara se efectueaza la cererea partilor interesate, cu exceptia cazurilor in care legea prevede inscrierea din oficiu; cererea de inscriere se va transmite la biroul teritorial in circumscriptia caruia este situat imobilul.

(6) Intabularea sau inscrierea provizorie poate fi ceruta de orice persoana care, potrivit in scrisului original, hotararii judecatoresti sau hotararii autoritatii administrative, urmeaza sa stramute, sa constituie, sa modifice, sa dobandeasca sau sa stinga un drept tabular.

(7) Inscrisul unui drept sau radierea unei sarcini poate fi ceruta:

- a) de mandatarul general al celui indrituit;
- b) de oricare dintre titularii aceluiasi drept.

(8) Creditorul a carui creanta certa si exigibila este dovedita printr-un in scris sau printr-o hotarare judecatoreasca, ori in cazurile anume prevazute de lege printr-o decizie a autoritatii administrative, va putea cere instantei, in numele si in folosul debitorului sau, inscrierea unui drept tabular sau radierea unei sarcini.

(9) Debitorul care a platit valabil creanta ipotecara a unui cesionar neinscris in cartea funciara poate cere radierea ipotecii, daca infatiseaza in scrisul original al cesiunii si chitanta doveditoare a platii.

(10) Notarea in cartea funciara a calitatii de monument istoric a unui imobil este scutita de tarif si se solicita in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a ordinului de clasare sau de schimbare a grupei valorice, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, ordin emis potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

(la 23-05-2019 Articolul 28 din Capitolul II, Titlul II a fost completat de Punctul 18, Articolul I din LEGEA nr. 105 din 17 mai 2019, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 392 din 20 mai 2019)

(11) Calitatea de monument istoric se noteaza in cartea funciara in baza ordinului prevazut la alin. (10), Ministerul Culturii si Identitatii Nationale sau, dupa caz, directiile de cultura ori a municipiul Bucuresti avand calitate de persoana interesata de a solicita aceste inscrieri.

(la 23-05-2019 Articolul 28 din Capitolul II, Titlul II a fost completat de Punctul 18, Articolul I din LEGEA nr. 105 din 17 mai 2019, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 392 din 20 mai 2019)

(12) Radierea din cartea funciara a calitatii de monument istoric se realizeaza in baza ordinului de declasare, emis potrivit Legii nr. 422/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, in conformitate cu dispozitiile alin. (10) si (11).

In baza prevederilor art.139 alin.1-2), alin.3) lit. g) si art.196 alin.1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

Art. 139 Adoptarea hotararilor consiliului local

(1) In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz.

(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie

(3) Se adopta cu majoritatea absoluta prevazuta la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali in functie urmatoarele hotarari ale consiliului local

g) hotararile privind administrarea patrimoniului;

Art. 196 Tipurile de acte administrative

(1) In exercitarea atributiilor ce le revin, autoritatile administratiei publice locale adopta sau emit, dupa caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, dupa cum urmeaza:

a) consiliul local si consiliul judetean adopta hotarari.

PROPUN

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRATCA:

1. Insiurirea raportului de evaluare a proprietatilor imobiliare (terenuri) care fac obiectul schimbului, intocmite de S.C Evalmob S.R.L, respectiv raportul inregistrat sub nr. 1761 din 12.11.2025 pentru proprietatea Comunei Bratca (domeniul privat).si raportul inregistrat sub nr.1761 din 12.11.2025 pentru proprietatea D-lui Negrut Ioan Claudiu, redate in materialele anexate.

2. Aprobarea efectuării schimbului de terenuri între Comuna Bratca, reprezentată prin Consiliul local al comunei Bratca și Dl. Negrut Ioan Claudiu, după cum urmează: Comuna Bratca dă la schimb D-lui. Negrut Ioan Claudiu terenul în suprafață de 435 mp identificat cu nr.cadastral 54864 înscris în coala C.F nr. 54864(389mp) si CF. nr.54863(46mp) Bratca evaluat la 80724,00 lei. și primește la schimb de la Dl. Negrut Ioan Claudiu terenul în suprafață de 468 mp identificat cu nr.cadastral 57866 înscris în coala C.F nr. 57866 Bratca evaluat la 80724,00 lei.

Inspector urbanism
Dejeu Ioan





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57866 Bratca

Nr. cerere	29203
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198207331



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Bratca, Loc. Bratca, Nr. 329, 330

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57866	468	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25904 / 26/10/2023		
Act Notarial nr. ACT DE PARTAJ VOLUNTAR AUT.NR.975, din 14/04/2022 emis de Miclea Sergiu Tiberiu; Act Notarial nr. ACT DE LICHIDARE A REGIMULUI COMUNITATII LEGALE AUT.NR.974, din 14/04/2022 emis de Miclea Sergiu Tiberiu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1	A1
	1) NEGRUȚ IOAN-CLAUDIU	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56921/Bratca, inscrisa prin incheierea nr. 9163 din 15/04/2022;	

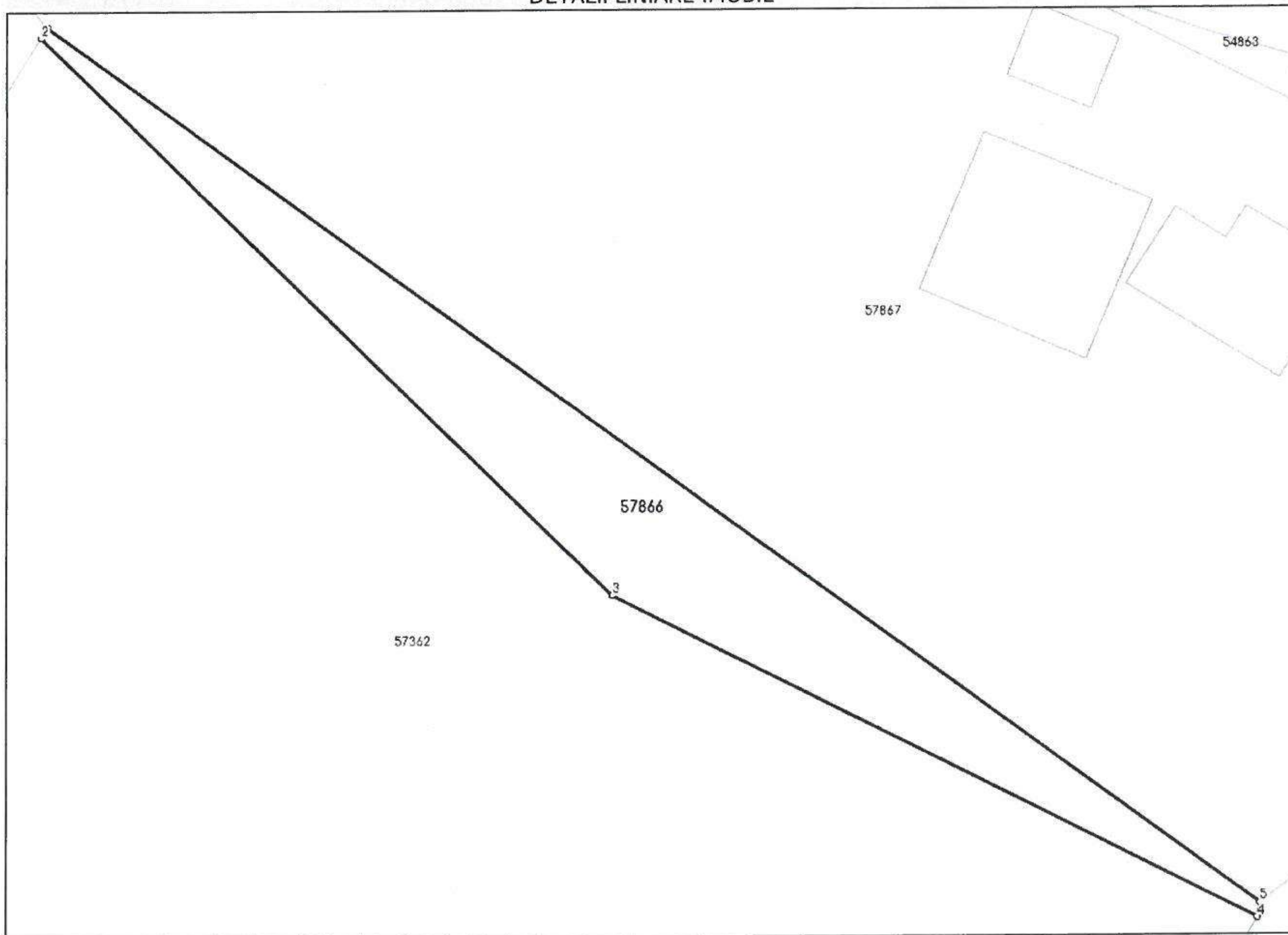
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57866	468	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	468	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.782
2	3	53.045
3	4	47.851
4	5	0.983
5	1	99.305

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

08/12/2025, 08:08

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100198207335

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **57866**, UAT Bratca / BIHOR, Loc.
Bratca, Nr. 329, 330

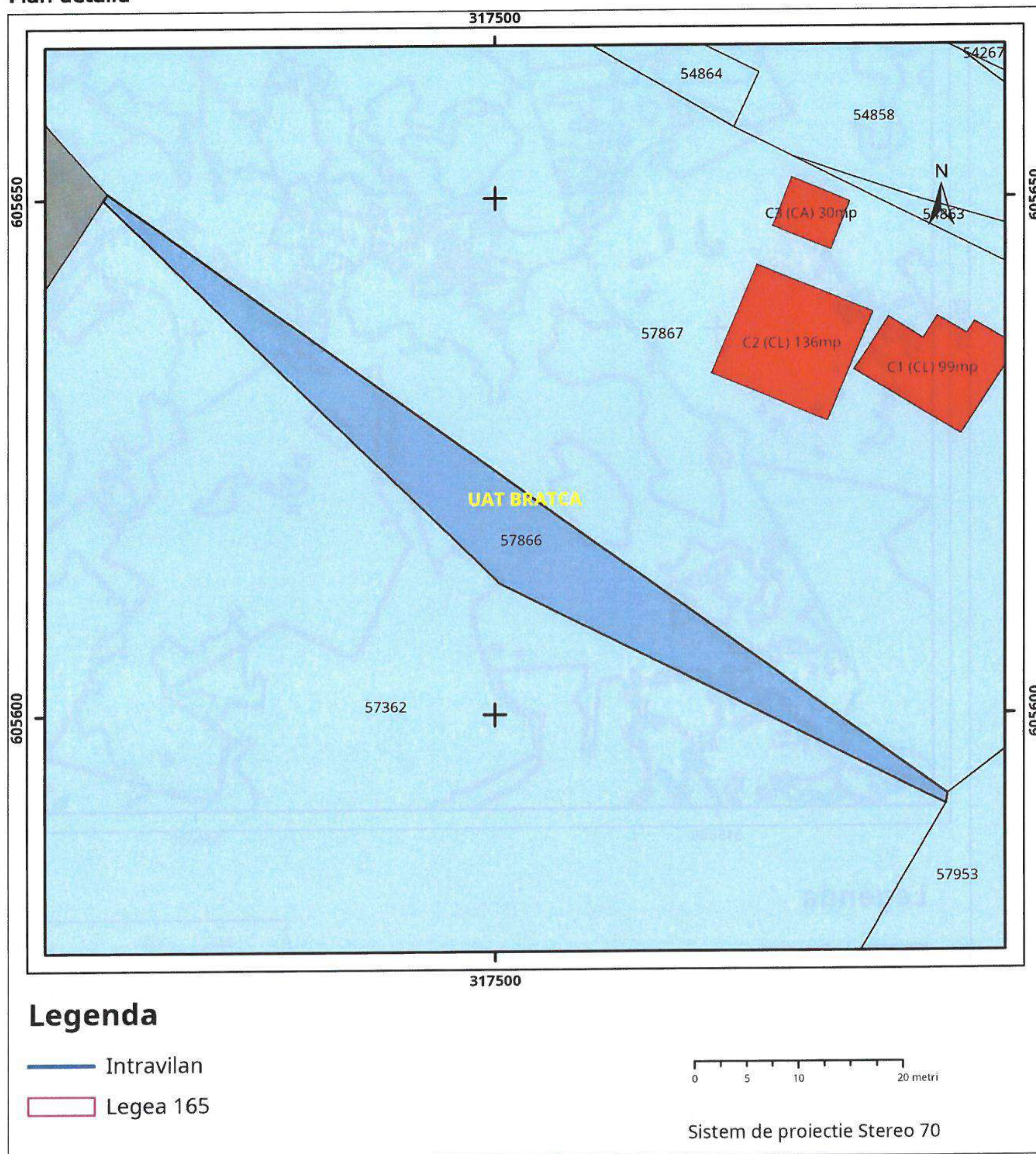
Nr.cerere	29204
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Teren: 468 mp

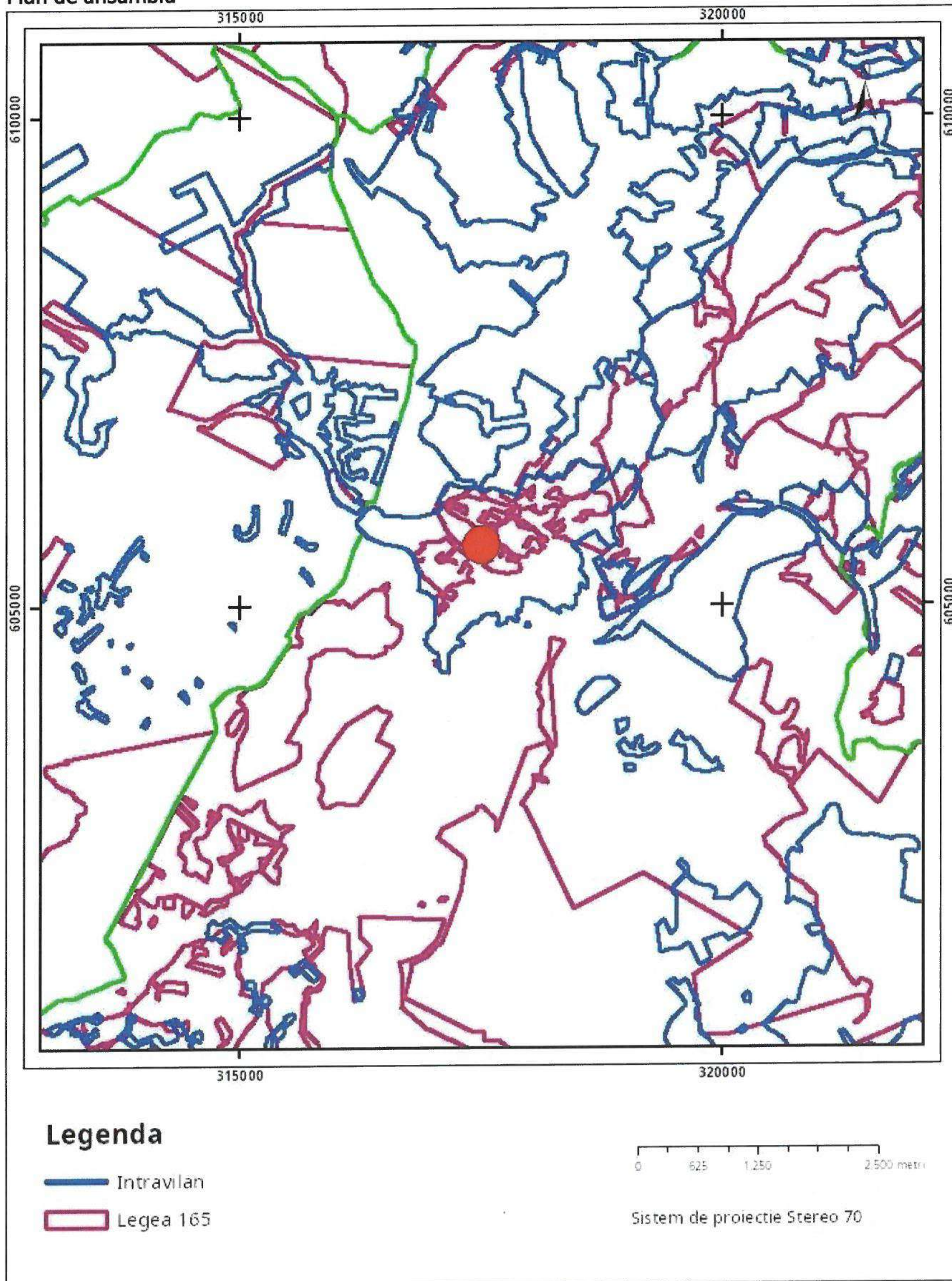
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 468mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-09-2023
Data și ora generării: 08-12-2025 08:10



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54863 Bratca

Nr. cerere	29201
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198207598



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:285

Adresa: Jud. Bihor, UAT Bratca, Loc. Bratca

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54863	46	Teren neimprejmuit; Imobil partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9981 / 22/05/2019		
Act Administrativ nr. HCL 74, din 24/04/2019 emis de Primaria Comunei Bratca;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT COMUNA BRATCA, DOMENIUL PRIVAT		

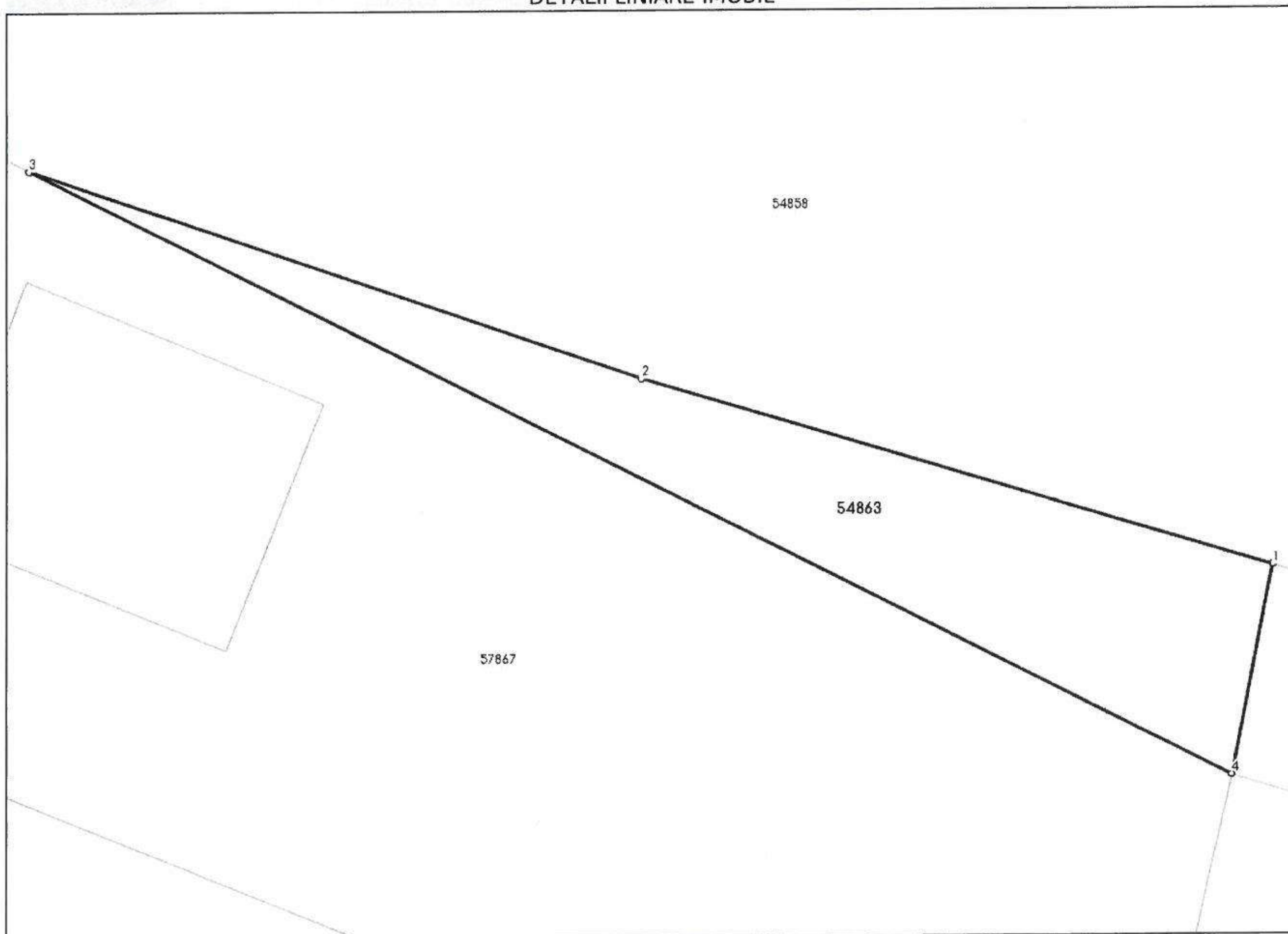
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54863	46	Imobil partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	46	-	-	285	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.372
2	3	12.174
3	4	25.344
4	1	4.027

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	29202	08-12-2025	08-12-2025	Consultare/Informare

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

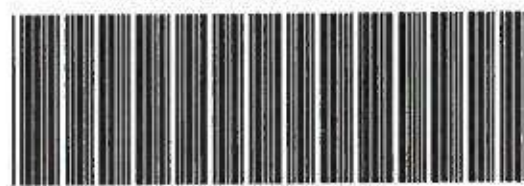
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/12/2025, 08:08

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100198207600

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **54863**, UAT Bratca / BIHOR, Loc.
Bratca

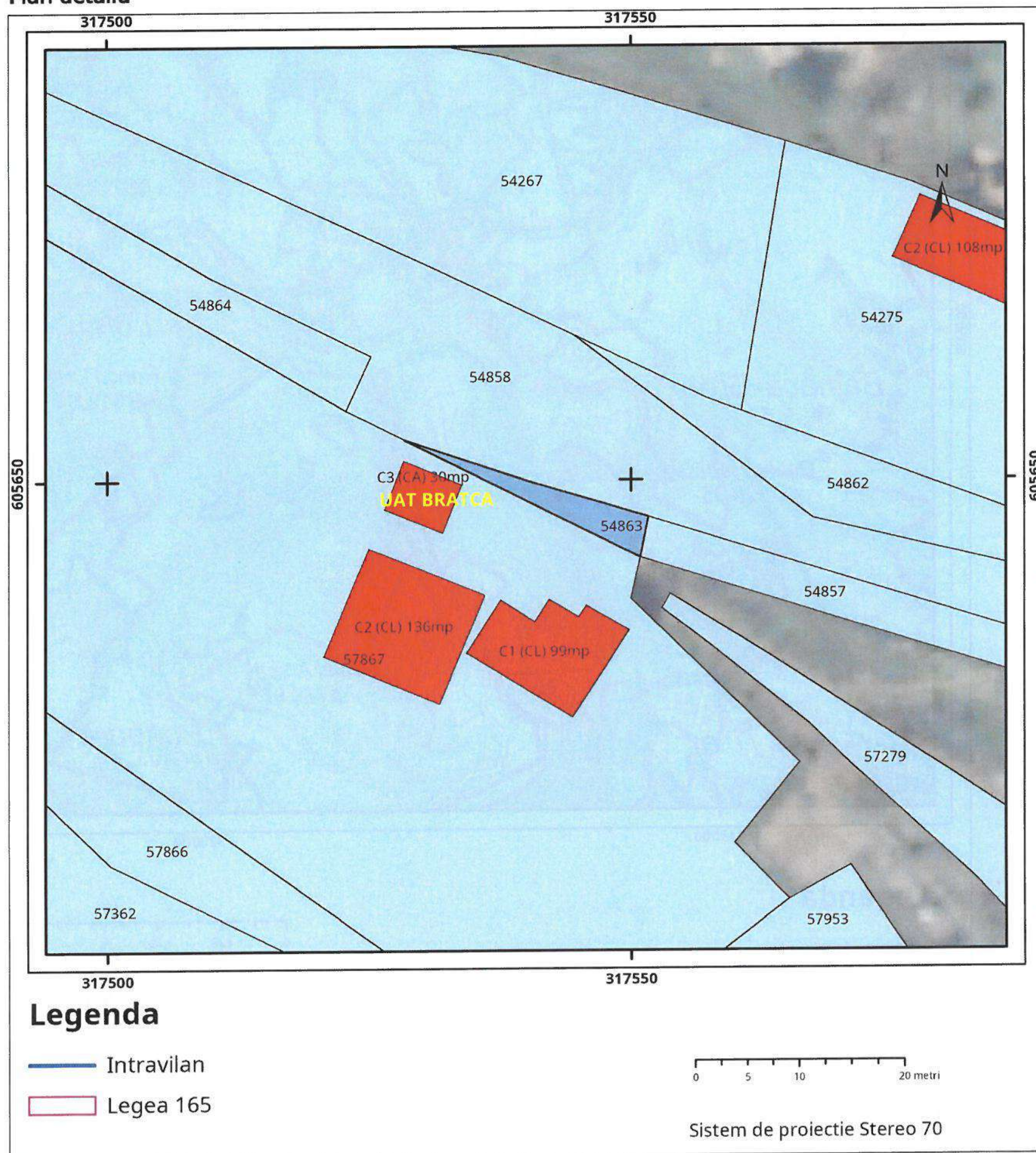
Nr.cerere	29202
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Teren: 46 mp

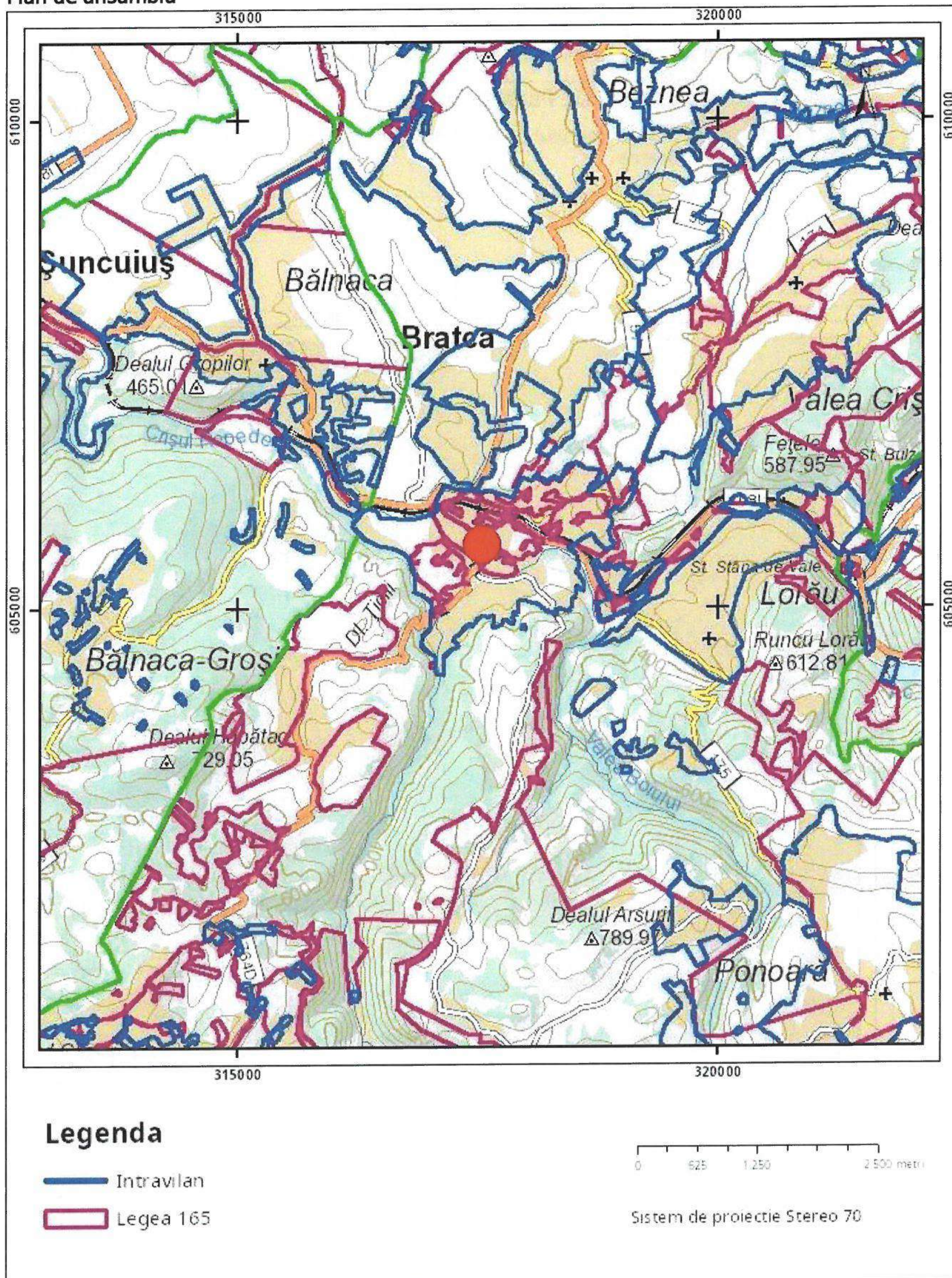
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 46mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 28-05-2019
Data și ora generării: 08-12-2025 08:08

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54864 Bratca

Nr. cerere	29199
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198207593



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:285

Adresa: Jud. Bihor, UAT Bratca, Loc. Bratca

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54864	389	Teren neimprejmuit; Imobil partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9984 / 22/05/2019		
Act Administrativ nr. HCL 74, din 24/04/2019 emis de Comuna Bratca;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT COMUNA BRATCA, DOMENIUL PRIVAT		

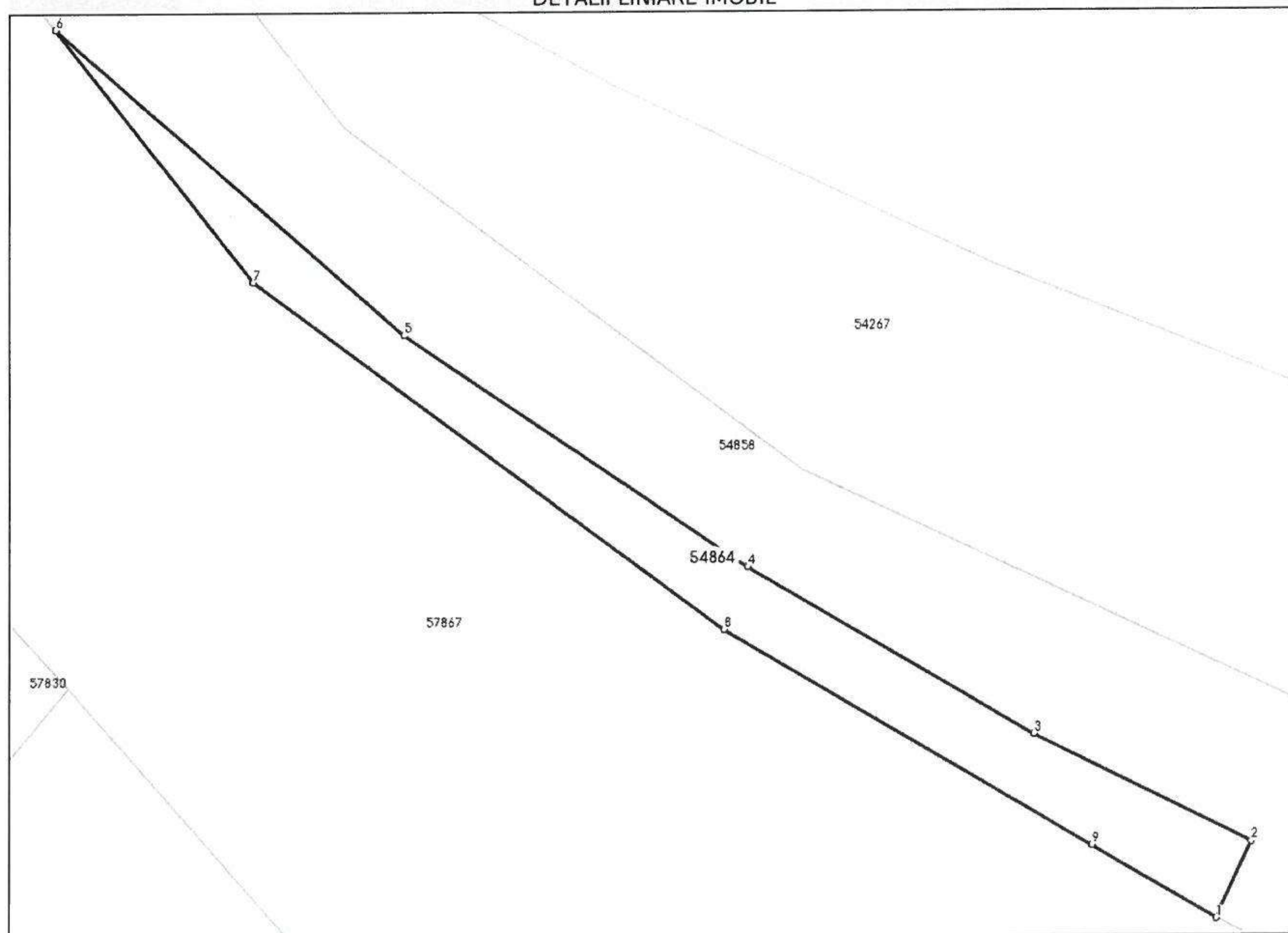
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54864	389	Imobil partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	317	-	-	-	
2	curti constructii	DA	72	-	-	285	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.823
2	3	16.861
3	4	22.904
4	5	28.739
5	6	32.165

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	22.257
7	8	40.62
8	9	29.503
9	1	10.034

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	29200	08-12-2025	08-12-2025	Consultare/Informare

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

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

Data și ora generării,

08/12/2025, 08:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100198207594

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **54864**, UAT Bratca / BIHOR, Loc.
Bratca

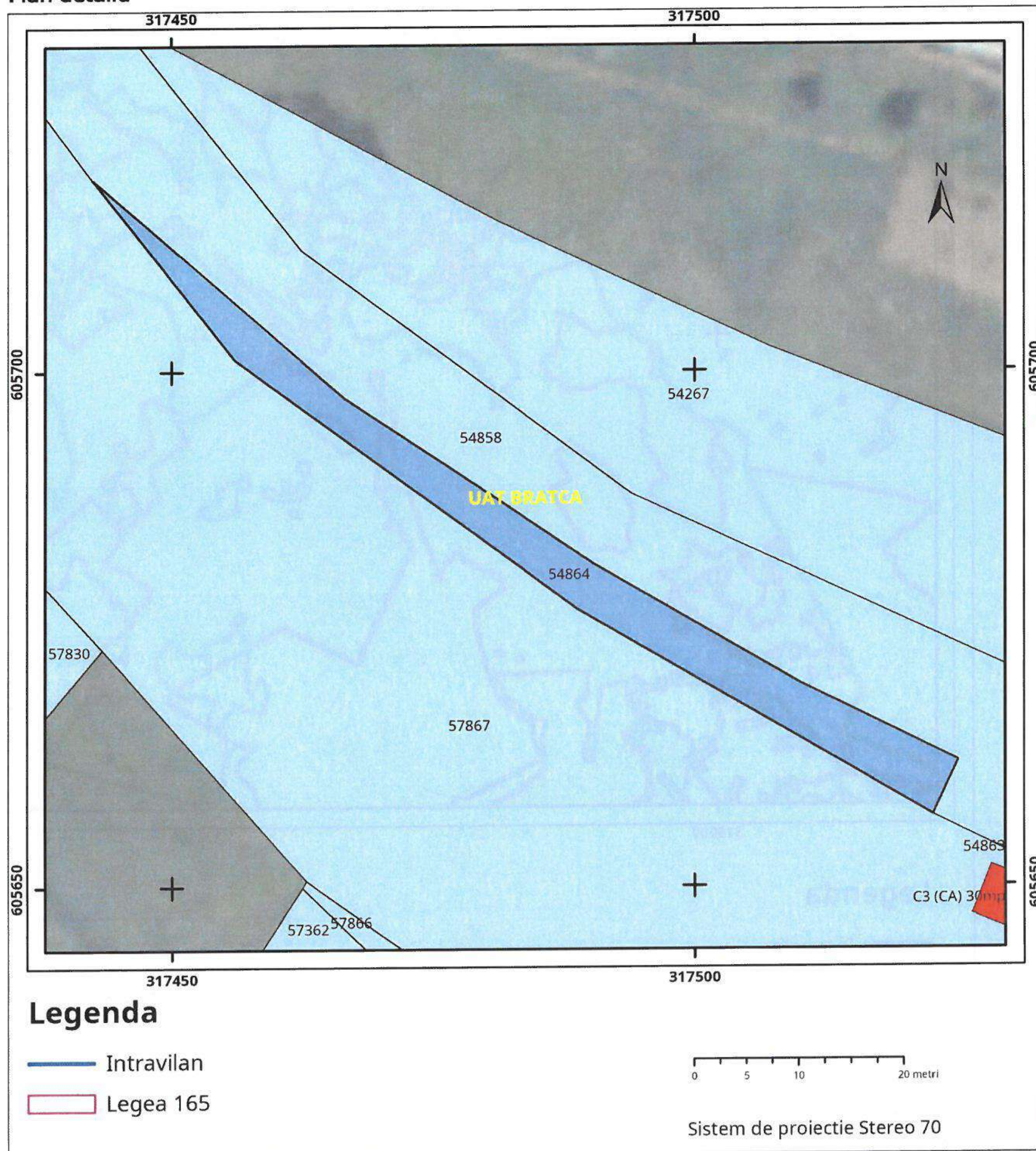
Nr.cerere	29200
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Teren: 389 mp

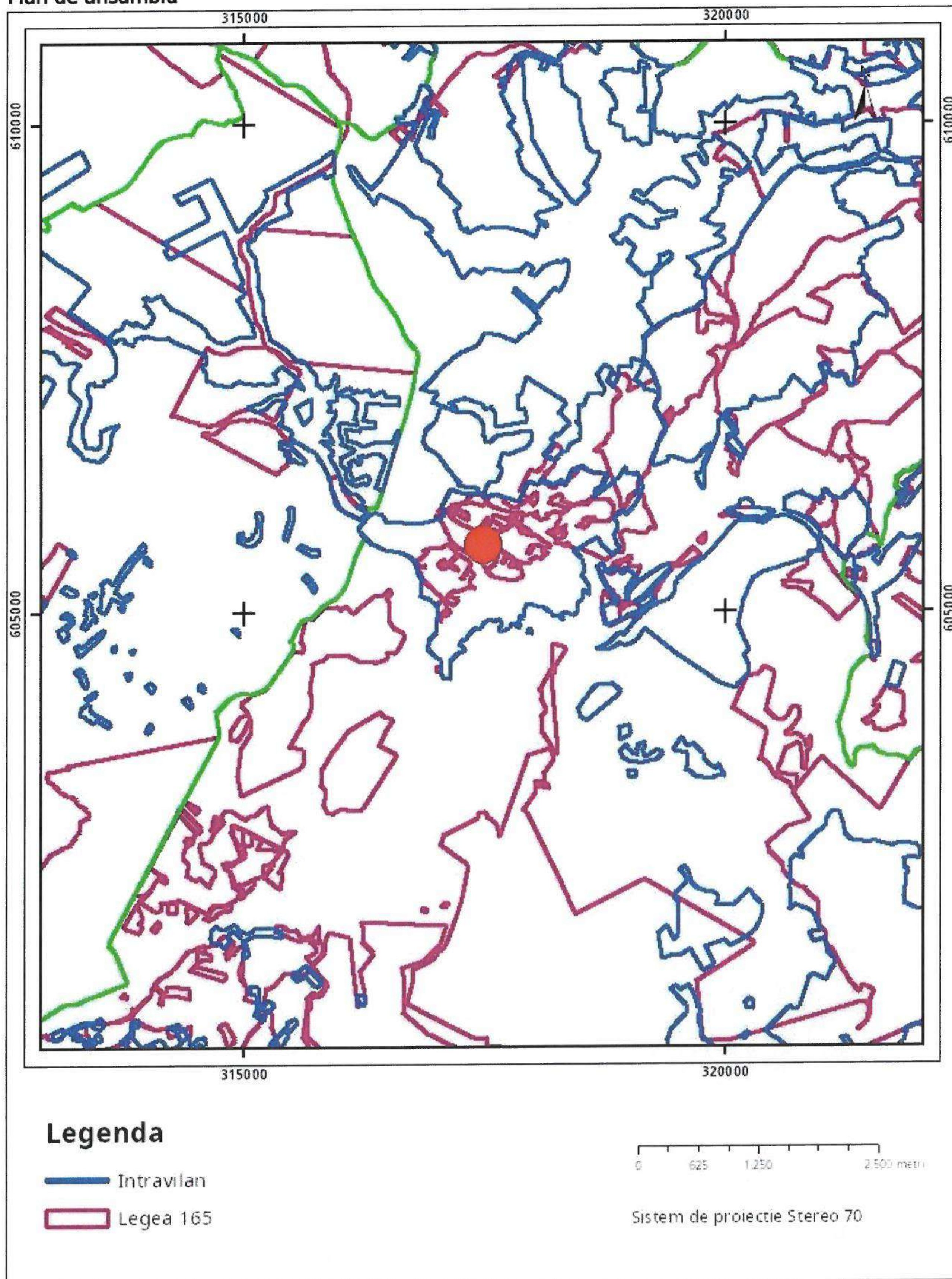
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 317mp, Curti Constructii 72mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 28-05-2019
Data și ora generării: 08-12-2025 08:08



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Primăria Comunei Bratca
Birou achiziții publice
Nr. 1761 din 12.11.2021

Nr. Iesire 406_4 PMO2/11.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE - SCOP SCHIMB IMOBILIAR

- CF 54864 BRATCA, NR. CAD. 54864 SI CF 54863 BRATCA, NR. CAD. 54863, PROPRIETAR COMUNA BRATCA, PROPRIETATE PRIVATA
- CF 57866 BRATCA, NR. CAD. 57866, PROPRIETAR NEGRUT IOAN-CLAUDIU



PROPRIETARI: COMUNA BRATCA, NEGRUT IOAN-CLAUDIU

UTILIZATOR DESEMNAT: COMUNA BRATCA

NOTĂ:

Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :

*Beneficiarului
și
evaluatorului*

NOIEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARIII
Catre: COMUNA BRATCA

Referitor la evaluarea bunurilor imobile constand in:

- terenuri intravilan, situate in com. Bratca, inscrise in:
 - CF 54864 Bratca, nr. Cad. 54864, in suprafata de 389 mp,
 - CF 54863 Bratca, nr. Cad. 54863, in suprafata de 46 mp,proprietar: Comuna Bratca, proprietate privata,
- teren intravilan situat in com. Bratca 329,330, in scris in:
CF 57866 Bratca, nr. Cad. 57866, in suprafata de 468 mp, proprietar Negrut Ioan-Claudiu, pentru perfectare schimb imobiliar, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activele supuse evaluării le constituie proprietatile imobiliare constand in:

- terenuri intravilan, situate in com. Bratca, inscrise in:
 - CF 54864 Bratca, nr. Cad. 54864, in suprafata de 389 mp,
 - CF 54863 Bratca, nr. Cad. 54863, in suprafata de 46 mp,proprietar: Comuna Bratca, proprietate privata,
- teren intravilan situat in com. Bratca 329,330, in scris in:
- CF 57866 Bratca, nr. Cad. 57866, in suprafata de 468 mp, proprietar Negrut Ioan-Claudiu.

Utilizarea desemnata este estimarea Valorii de piata in vederea utilizarii acesteia pentru perfectarea unui schimb imobiliar.

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2025.

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 30.07.2025, curs BNR: 5.0770 lei/eur este:

Terenuri intravilane, proprietar Comuna Bratca	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad. 54864, 389 mp	14,200	72,093
nr. Cad. 54863, 46 mp	1,700	8,631
Total terenuri proprietate Comuna Bratca	15,900	80,724
Teren intravilan, proprietar Negrut Ioan-Claudiu	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad. 57866, 468 mp	15,900	80,724

Valoarea a fost exprimată tinand cont exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport si nu este afectata de TVA.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de SC EVALMOB SRL, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528, prin Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se afla în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, detinând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Comunei Bratca în baza contractului de servicii.

1.3. Activele supuse evaluării le constituie proprietățile imobiliare constând în:

- terenuri intravilan, situate în com. Bratca, înscrise în:
 - CF 54864 Bratca, nr. Cad. 54864, în suprafața de 389 mp,
 - CF 54863 Bratca, nr. Cad. 54863, în suprafața de 46 mp,
- proprietar: Comuna Bratca, proprietate privată,
 - teren intravilan situat în com. Bratca 329,330, înscris în:
 - CF 57866 Bratca, nr. Cad. 57866, în suprafața de 468 mp, proprietar Negrut Ioan-Claudiu.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0770 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața mobilă specifică etc.).

1.5. Utilizarea desemnată este estimarea **Valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru perfectarea unui schimb imobiliar.**

1.6. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus în una din următoarele categorii principale definite în IVS:

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** – este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.
- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător,

atunci valoarea sinergiei este diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergiei reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare”.

- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:
- a) **Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
 - b) **Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

In prezentul raport, avand in vedere utilizarea desemnata a evaluarii tipul valorii este:

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piata nu reflecta caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumparator si care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui *activ*. Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 30.07.2025, data la care se considera valabila opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.8. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii au fost inspectate personal de catre evaluator, s-au facut poze; inspectia a fost exclusiv vizuala, nu s-au testat functionalitati.

1.9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispozitie de client privind:
- starea fizica a bunurilor evaluate – observate la fata locului,
- situatia juridica a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele si informatiile referitoare la bunurile evaluate in cadrul prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentanti autorizati ai Clientului, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre Client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate si pe internet.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice

Acest raport a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele in forma necertificata si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;

Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile;

Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti privind terenul si/sau factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavand competentele necesare;

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;

Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;

Evaluatorul nu are cunostinta si se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea: starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

Urbanism:

Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

Mediu

Concluziile prezentului raport sunt valabile in conditiile inexistentei unor factori adversi care includ substantele toxice sau periculoase.

Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.

Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

Scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatilor imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate; Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii, de informatiile disponibile si de limitele fiecareia dintre ele;

Alte date

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

O evaluare este inherent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii; Ele tin cont de starea la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;

Informatiile furnizate de catre terti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
Evaluatorul considera rezonabile corectiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale:

- terenurile nr. Cad. 54864 si nr. Cad. 54863, se evalueaza ca un tot unitar cu terenul nr. Cad. 57867, astfel preiau din construibilitatea acestuia,
- terenul nr. Cad. 57866 se evalueaza ca un tot unitar cu terenul nr. Cad. 57362, astfel preia din accesul si construibilitatea acestuia.

1.11. Specialist

Pentru intocmirea prezentului raport nu a fost necesara utilizarea unui specialist.

1.12. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind actiul supus evaluarii, factori de mediu etc., care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate oferi nicio garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii. Factorii sociali si de guvernanta pot influenta valoarea in mod indirect, dar evaluatorul nu poate estima la momentul evaluarii o astfel de influenta.

1.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

- (1) Termenii de referință ai evaluării – in care sunt prezentate atat obiectul evaluarii cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- (2) Prezentarea datelor – capitol in care este prezentat in detaliu fiecare bun mobil,
- (3) Analiza de piata;
- (4) Abordarea in evaluare și raționamentul – capitol care contine aplicarea metodelor de evaluare si reconcilierea rezultatelor obtinute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati in raport;
intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

1.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a

bunurilor 2025, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 200 - Intreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200)
SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
SEV 300 - Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)
SEV 620 - Stocuri (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluării
SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară
SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

Evaluatorul estimează gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative ca fiind suficient să conducă la o evaluare conformă cu SEV.

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activele supuse evaluării le constituie proprietățile imobiliare constând în:

- terenuri intravilan, situate în com. Bratca, înscrise în:
 - CF 54864 Bratca, nr. Cad. 54864, în suprafața de 389 mp,
 - CF 54863 Bratca, nr. Cad. 54863, în suprafața de 46 mp,
- proprietar: Comuna Bratca, proprietate privată.**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară B.H.28
București, Strada 131, Sector 4, Cod Postal 060013

CARTE FUNCIONARĂ NR. 54864
COPIE
Carte Funcionară Nr. 54864 Bratca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan Nr. topografic: 285
Adresa: Jud. Bihor, UAT Bratca, Loc. Bratca

Nr. crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
1	54864	389	389	Teren neîmprejmuit, imobil parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9984 / 22/03/2019 Act Administrativ nr. HCL 74, din 24/04/2019 emis de Comuna Bratca; Suprafața de 389 mp din imobilul cu nr. top. 285 înscris în CF 54864 Bratca, formarea top. 54864 UAT Bratca; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Leg., cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) UAT COMUNA BRATCA, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de gaj și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, preluate din sistemul de cadastru și publicitate imobiliară. Pagina 1 din 3

Carte Funcionară Nr. 54864 Comuna/Oras/Municipiu: Bratca

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
54864	389	Imobil parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Impr. veche	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	377	-	-	285	
2	cămin	DA	12	-	-	285	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.823
2	3	16.861
3	4	22.904
4	5	28.739
5	6	32.185

Document care conține date cu caracter personal, preluate din sistemul de cadastru și publicitate imobiliară. Pagina 2 din 3

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: Fara sarcini

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară B.H.28
București, Strada 131, Sector 4, Cod Postal 060013

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funcionară Nr. 54863 Bratca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan Nr. topografic: 285
Adresa: Jud. Bihor, UAT Bratca, Loc. Bratca

Nr. crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
1	54863	46	46	Teren neîmprejmuit, imobil parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9981 / 22/03/2019 Act Administrativ nr. HCL 74, din 24/04/2019 emis de Primăria Comunei Bratca; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Leg., cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) UAT COMUNA BRATCA, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de gaj și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, preluate din sistemul de cadastru și publicitate imobiliară. Pagina 1 din 3

Carte Funcionară Nr. 54863 Comuna/Oras/Municipiu: Bratca

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
54863	46	Imobil parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Impr. veche	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	46	-	-	285	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.372
2	3	12.174
3	4	25.344
4	1	4.827

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

Document care conține date cu caracter personal, preluate din sistemul de cadastru și publicitate imobiliară. Pagina 2 din 3

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: Fara sarcini

- teren intravilan situat in com. Bratca 329,330, inscris in:
- CF 57866 Bratca, nr. Cad. 57866, in suprafata de 468 mp, proprietar Negrut Ioan-Claudiu.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

CARTE FUNCİARĂ NR. 57866
COPIE
Carte Funciară Nr. 57866 Bratca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Bratca, Loc. Bratca, Nr. 329-330

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57866	468	Teren neinsusuruit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
25904 / 26/10/2023 Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT NR. 279, din 25/10/2023 emis de Micla Sergiu Tiberiu. Se infirteaza cartea funciara 57866 a imobilului cu numarul cadastral B3 57866 / UAT Bratca, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 56921 inscris in cartea funciara 56921. Act Notarial nr. ACT DE PARTAJ VOLUNTAR AUT NR. 975, din 14/04/2022 emis de Micla Sergiu Tiberiu; Act Notarial nr. ACT DE LICHIDARE A REGIMULUI COMUNITATII LEGALE AUT NR. 974, din 14/04/2022 emis de Micla Sergiu Tiberiu; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1 1) NEGRUT IOAN-CLAUDIU OBSERVATIE: poate transmite dreptul de proprietate prin declararea nr. 9163 din 25/04/2022.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind deznemuramintul dreptului de proprietate, drepturi reale de gaj și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Document care cuprinde actele de la actiuni pentru biroul de cadastru si publicitate imobiliara nr. 57866 din 2023 si 2024
Pagina 2 din 3

Carte Funciara Nr. 57866 Comuna/Oraș/Municipiu: Bratca
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
57866	468	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	468				

Date referitoare la constructii

Lungime segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	0.782
2	3	53.045
3	4	47.851
4	5	0.983
5	1	99.305

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

Document care cuprinde actele de la actiuni pentru biroul de cadastru si publicitate imobiliara nr. 57866 din 2023 si 2024
Pagina 2 din 3

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: Fara sarcini

II.2. Date despre amplasare

Bunurile imobile se afla in com. Bratca, in apropierea raului Crisul Repede si a Stadionului Unirea Bratca.

II.3. Descrierea terenului

1. Teren nr. cad. 54864 in suprafata de 389 mp,
2. Teren nr. cad. 54863 in suprafata de 46 mp,
3. Teren nr. cad. 57866 in suprafata de 468 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenurile sunt libere de constructii.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, insa inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrarii ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

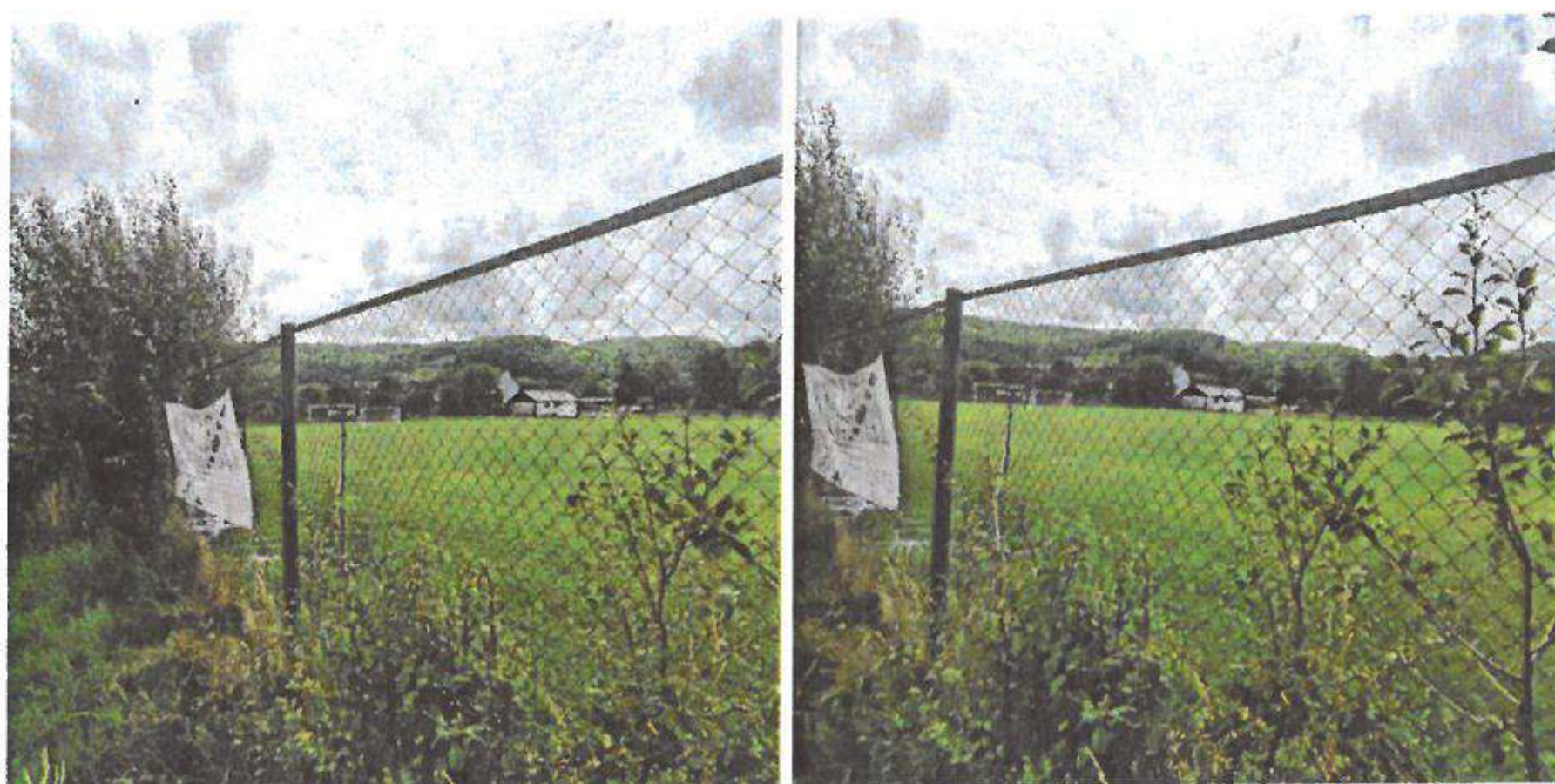
II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare.

Poze ale terenurilor proprietar Comuna Bratca:



Poze ale terenului proprietar Negrut Ioan-Calin:



PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Comuna Bratca este situata in frumoasa depresiune Vad-Borod, stajuita de Muntii Plopisului la N.E. si Muntii Padurea Craiului la S. Asezata in estul Bihorului are limita de judet cu Salaj si Cluj.

Bratca este a doua comuna bihoreana (prima fiind Bulz) din zona de amonte a Crisului Repede. Curgand de la est spre vest pe o distanta de aproximativ 3,5 km, acesta aduna pe teritoriul comunei Bratca apele a importanti afluenti: Valea Iadului (Iadei), Valea Boiului, Valea Negruta, Valea Beznii si Valea Bratcutei.

Comuna Bratca se afla pe calea ferata Oradea - Cluj-Napoca, la 60 km de Oradea si 90 km de Cluj-

Napoca. Accesul spre Bratca este asigurat si de DN1 (E60), satul Beznea, primul asezat dinspre aceasta directie aflandu-se la 2,5 km de E60.

Intinzandu-se pe o suprafata de 136,48 kmp, comuna Bratca se invecineaza cu comunele: Borod (la N), Bulz (la E), Suncuius (la V) situate in aceeasi depresiune, dar si cu comunele Rosia si Cabesti (la sud) care fac legatura cu zona Beiusului.

Vatra satului Bratca este o mica depresiune (altitudinea aprox. 300m) inconjurata de dealuri a caror altitudine creste spre SE, acolo unde se afla satele Damis si Ponoara, fara a depasi 900m.

In componenta comunei intra satele: Bratca - centrul de comuna, cu 1712 locuitori, Beznea cu 1399 locuitori, Valea Crisului (Valea Neagra) cu 530 locuitori, Lorau cu 504 locuitori, Ponoara cu 744 locuitori si Damis 678 locuitori.

Densitate populatia este de 40,7 loc/km².

Dintr-un numar de 5567 locuitori si o populatie activa de 2783, au un loc de munca stabil sub 20%. Veniturile proprii ale comunei se ridica la 1.600.000 lei, iar nevoile comunei privind cheltuielile si investitiile minime anuale sunt de cel putin 5.000.000 lei.

Activitatile de divertisment se defasoara pe mai multe planuri, pentru copii in Parcul Copiilor, pentru tineri pe terenul de fotbal, Internet-cafe, discoteca, etc.

Pentru iubitorii de natura, in principal in zonele de agrement de o frumusetate exceptionala:

- Valea Boiului, unde se afla si Cascada Boiului
- Valea Bratcutei, devenita un minisat de vacanta
- Lunca Crisului Repede, cu posibilitati de camping, pescuit, inot
- dealurile Damisului
- Poiana Damis
- la nord in muntii Plopisului, varful Magura cu Manastirea Sf. Ioan Iacob, calcarele cu hippuriti, urme ale erei glaciare din Valea Crisului.

Pentru cei ce doresc sa poposeasca pe aceste plaiuri, oferta este deosebita: pe E60 se afla Complexul turistic Piatra Craiului, cu mai multe restaurante, hoteluri si un magazin de suveniruri, si popasul Cabestean. Mai exista o pensiune in zona Lorau (Valea Iadului), o pensiune in constructie in satul Beznea si una tot in constructie pe Valea Bratcutei.

Comuna Bratca dispune si de o Tabara de elevi cu peste 100 locuri, amplasata intr-un decor mirific, pe Valea Bratcutei.

Zone Turistice Atestate

In decembrie 2022, patru localitati din judetul Bihor au primit atestarea ca statiuni turistice de interes local:

- **Bratca**
- **Budureasa-Padis**
- **Pietroasa**
- **Suncuius**

Aceasta atestare confera acestor zone un statut oficial care faciliteaza accesul la fonduri pentru dezvoltare turistica si creeaza un cadru favorabil pentru investitii in infrastructura si servicii turistice.

Potentialul Turistic Regional

Judetul Bihor detine un potential turistic remarcabil, cu atractii diversificate:

- Complexe carstice din Muntii Apuseni (Cetatile Ponorului, Cheile Galbenei)
- Resurse balneare (Baile Felix, Baile 1 Mai)

- Trasee montane in Parcul Natural Apuseni
- Obiective naturale si culturale de interes national

Piata Terenurilor in Zonele Turistice din Bihor - 2025

Tendinte Generale

Piata imobiliara romaneasca in 2025 prezinta urmatoarele caracteristici:

- Crestere moderata a preturilor (12-13% in prima parte a anului)
- Stabilizarea tranzactiilor dupa fluctuatiile din 2024
- Orientarea investitorilor catre zone cu potential turistic si infrastructura dezvoltata

Factori Determinanti pentru Zonele Turistice

Cererea pentru terenuri in zonele turistice din Bihor este influentata de:

Factori Pozitivi:

- Statutul oficial de zone turistice atestate
- Investitii publice in infrastructura (campinguri, trasee turistice)
- Proximitatea fata de Oradea si accesibilitatea rutiera
- Diversitatea obiectivelor turistice naturale

Provocari:

- Reglementari urbanistice stricte pentru protejarea peisajului
- Necesitatea conformarii cu standardele de constructie in zone protejate
- Infrastructura de utilitati inca in dezvoltare in unele zone

Tipuri de Terenuri Solicitate

1. **Terenuri intravilane** cu acces la utilitati pentru dezvoltari turistice
2. **Terenuri agricole** cu potential de conversie pentru agroturism
3. **Terenuri forestiere** si de pe malurile raurilor pentru camping si recreere
4. **Terenuri in proximitatea obiectivelor turistice** majore

Focalizare: Comuna Bratca

Profilul Geografic si Turistic

Comuna Bratca este situata in depresiunea Vad-Borod, inconjurata de:

- Muntii Plopisului la nord-est
- Muntii Padurea Craiului la sud
- Traversata de raul Crisul Repede pe o distanta de aprox. 6 km

Atuuri pentru Dezvoltarea Piete Terenurilor

Pozitie Strategica:

- Limita cu judetele Salaj si Cluj

- Acces prin DN1 si calea ferata
- Partea de amonte a Crisului Repede cu peisaje naturale deosebite

Resurse Naturale:

- Vai pitoresti: Valea Iadului, Valea Boiului, Valea Negruta
- Terenuri agricole si pasuni montane
- Proximitatea Defileului Crisului Repede

Investitii si Dezvoltari in Curs (2024-2025)

Proiecte de Infrastructura:

- Construirea de campinguri in cadrul proiectelor de dezvoltare turistica
- Amenajarea traseelor turistice in Defileul Crisului Repede(speoturism, in special)
- Investitii de peste 51 milioane lei in ariile protejate din zona

Facilitati Viitoare:

- Dezvoltarea capacitatilor de camping si recreere
- Imbunatatirea accesibilitatii catre obiectivele turistice
- Sprijinirea initiativelor de agroturism

Profilul Cererii pentru Terenuri in Bratca

Investitori Tinta:

- Dezvoltatori de pensiuni si structuri de agroturism
- Investitori in activitati recreative si sportive
- Proprietari privati pentru constructii de vacanta
- Antreprenori in servicii turistice complementare

Tipuri de Terenuri Preferate:

- Terenuri cu deschidere la rau pentru camping si activitati nautice
- Proprietati cu vedere la munte pentru pensiuni
- Terenuri agricole pentru proiecte de agroturism
- Spatii pentru activitati de recreere in natura

Reglementari si Restrictii

- Respectarea normelor de constructie in zone protejate
- Limitari privind densitatea constructiilor
- Obligativitatea utilizarii materialelor traditionale locale
- Studii de impact asupra mediului pentru dezvoltari majore

Perspectivale Pietei pe Termen Mediu (2025-2027)

Oportunitati de Dezvoltare

- Cresterea interesului pentru turismul intern si de proximitate
- Dezvoltarea programelor de finantare pentru turismul rural
- Extinderea retelei de utilitati in zonele rurale turistice
- Cresterea popularitatii activitatilor outdoor si eco-turismului

Recomandari pentru Investitori

1. **Analiza atenta** a documentatiei urbanistice si a restrictiilor locale
2. **Prioritizarea** terenurilor cu acces la infrastructura existenta
3. **Consultarea** autoritatilor locale pentru planurile de dezvoltare
4. **Evaluarea** potentialului de conectare la retelele de utilitati

Concluzie

Piata terenurilor din zonele turistice din Bihor, cu accent pe comuna Bratca, prezinta in 2025 oportunitati solide pentru investitii pe termen mediu si lung. Statutul de zona turistica atestata, combinat cu investitiile publice in infrastructura si potentialul natural remarcabil, creeaza premise favorabile pentru dezvoltarea pietei imobiliare turistice.

Bratca, in particular, beneficiaza de o pozitie geografica avantajoasa si de resurse naturale deosebite, fiind o destinatie atractiva pentru investitorii interesati de dezvoltari in sectorul agroturismului si turismului de natura.

Sursa: Primaria Bratca, CJ Bihor, presa locală

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor intravilane situate in com. Bratca

NATURA ZONEI – zona accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

Preturile terenurilor intravilane din com. Bratca difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati, accesul facil la obiective de interes.

Avand in vedere caracterul zonei de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip intravilan situate in com. Bratca.

Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul evaluarii este cea terenurilor libere de constructii sau construite aflate in zona de analiza.

Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor libere de constructii amplasate in zona analizata.

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca: **“utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar”**.

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2025, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- *cea mai buna utilizare a terenului liber;*
- *cea mai buna utilizare a terenului construit.*

Determinarea *cele mai bune utilizari* presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - adecvata
- utilizare arabila - adecvata
- utilizare office – inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - da
- utilizare arabila - da
- utilizare office – nu.

Acest concept (*CMBU*) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente, *cea mai buna utilizare* va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara mixta: rezidentiala si arabila.**

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat ca venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordari am utilizat doar abordarea prin piata intrucat exista suficiente oferte/ date din piata si este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor/ofertelor ale imobilelor din zona.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere oferte ale terenurilor intravilane aflate in com. Bratca, cum e cazul proprietatilor evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor terenuri intravilane:

Comparabila A:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDjEOUY.html>



PRIVAT ⓘ

Ionuț
Reprezentant al agentului

Trimite mesaj

☎ 074 323 9751

> Mai multe detalii despre oferta ta

LOCALITATE

Bratca
5 km

Vezi locația pe hartă

Vând teren intravilan

50 000 € Pretul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2.800 m²

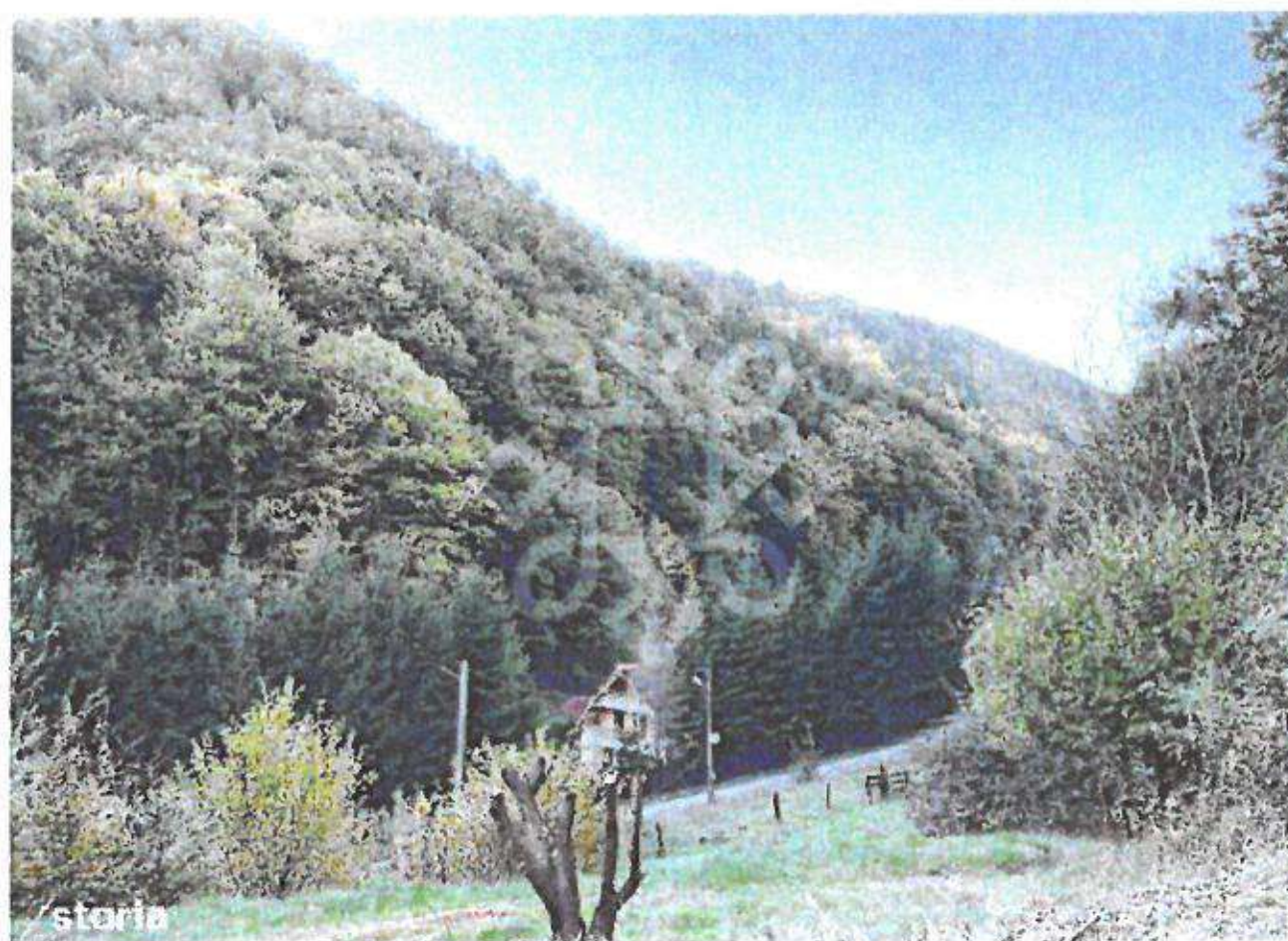
Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan in Bratca, suprafata 2800mp, acte la zi, utilitati: curent, apa, canalizare, situat intr-o zona liniștită cu un peisaj deosebit de frumos bun pentru casa de vacanta sau alte investitii. La capatul terenul se afla Crișul Repede. Dispun și de o casa din lemn bătrânească (doua camere ,hol,baie) trebuie doar demontata și montata pe teren ,casa se afla intr-o stare foarte bună. (pretul este separat de teren)

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-de-vacanta-pe-valea-bratcutei-bihor-IDBPHk>



Teren pentru casa de vacanta pe Valea Bratcutei, Bihor

65 000 € 26 €/m²

 Strada Valea Bratcutei, Bratca, Bihor



Raluca Legman

D'Art Imob

 **0770 573 693**

Teren de vânzare

 **2482m²**

Tip teren:

recreational

Localizare:

fără informații

Suprafață utilă:

2482 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

fără informații

Media:

electricitate

Tip vânzător:

agenție

Descriere

D'Art imob va ofera spre vanzare un teren pentru casa de vacanta, situat pe Valea Bratcutei din Bihor.

Terenul masoara o suprafata de 2482 mp si dispune de acces la drumul forestier. Are usoara inclinatia la urcare, apoi se deschide formand un platou de aproximativ 1100 mp, unde poate fi construita una sau mai multe cabane de vacanta sau cu destinatie turistica. Pe teren se afla 2 stalpi de electricitate, iar in apropiere izvoare de apa potabila.

In jurul terenului sunt diverse constructii de vacanta, pensiuni turistice, pastrarii, etc. Zona este impadurita, excelenta pentru drumetii pe jos sau cu bicicleta si diverse activitati in natura.

In apropiere se afla mai multe obiective turistice: Cascada Boiului, Dealurile Damisului, Pestera cu apa de la Tiplaoaia, Biserica de lemn de la Delureni (Beznea), Pestera Toaia, Ponoras - rezervatie speologica.

Pretul de vanzare pentru acest teren pe Valea Bratcutei este de 65000 euro.



Comparabila C:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-bratca-486mp-242120913>

Teren intravilan 4 parcele cu PUZ aprobat, Valea Bratcutei

Strada Ilie Iulian - Bistrita - Maramures

54.94 €/mp

26.700 €



Sergiu Fitero
TOP WEST DYNAMIC SRL



0749365776

Apelază acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp

Facebook

Telegram

Copiază

Descriere

În localitatea Bratca, județul Bihor, sunt disponibile patru parcele de vânzare, amplasate într-o zonă de vis, pe Valea Bratcutei, la aproximativ 75 km de Municipiul Oradea și 100 km de Cluj Napoca. Această locație de poveste este perfectă pentru cei care doresc să se bucure de liniștea și frumusețea naturii, într-o zonă retrasă, dar accesibilă. Valea Bratcutei trece chiar pe la spatele terenurilor, oferind un peisaj natural spectaculos și o atmosferă relaxantă.

Cele patru parcele disponibile au următoarele suprafețe: 486 mp, 500 mp și două parcele de câte 714 mp fiecare. Aceste terenuri sunt disponibile la pretul de 55 euro/mp, ceea ce face ca fiecare dintre ele să reprezinte o oportunitate excelentă pentru investiții, fie pentru construcția unei case de vacanță, fie pentru o reședință permanentă. Prețurile totale variază între 26.700 euro pentru parcela de 486 mp, 27.500 euro pentru parcela de 500 mp și 39.500 euro pentru fiecare dintre cele două parcele de 714 mp.

Toate parcelele beneficiază de acces la utilități esențiale, precum apă și curent electric, asigurând confortul necesar într-o zonă naturală. Amplasarea lor pe Valea Bratcutei le face ideale pentru cei care își doresc să trăiască sau să își petreacă vacanțele într-o zonă liniștită, înconjurată de natură, dar cu acces rapid la orașele mari din apropiere.

Detalii teren

ID anunț: XEVD13000

Clasificare teren

Intravilan Front strădal

26 m

UTILITĂȚI

Apă

Curent

AMENAJARE STRAZI

Pietruite



Pentru terenul nr. Cad. 54864, 389 mp, proprietatea Comunei Bratca:

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	389 mp	2,800 mp	2,482 mp	714 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		17.9 €/mp	26.0 €/mp	55.0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-10%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.8	-2.7	-8.0
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	47.0 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	47.0 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Fara restrictii	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	47.0 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	47.0 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	47.0 €/mp
CONDITII DE PIATA	30.07.2025	Actuale	Actuale	Actuale
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	47.0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Valea Brateutei, com. Bratca	com. Bratca, langa Crisul Repede	Valea Brateutei, com. Bratca	Valea Brateutei, cu front la Valea Brateutei, com. Bratca
Comparativ cu subiectul		inferior	inferior	superior
Quantum Ajustare %		10%	5%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		1.7	1.2	-6.8
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.8 €/mp	24.4 €/mp	40.2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	389 mp	2,800 mp	2,482 mp	714 mp
Quantum Ajustare %		15%	15%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		2.81	3.67	2.21
PRET AJUSTAT (€/mp)		21.6 €/mp	28.1 €/mp	42.4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	arabil/curti-constructii	arabil/curti-constructii	arabil/curti-constructii	curti-constructii
Quantum Ajustare %		0%	0%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	-4.02
PRET AJUSTAT (€/mp)		21.6 €/mp	28.1 €/mp	38.4 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Drum neasfaltat	Drum neasfaltat	Drum forestier	Drum asfaltat
Quantum Ajustare %		0%	0%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	-1.81
Pret ajustat (€/mp)		21.6 €/mp	28.1 €/mp	37 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan plat, forma neregulata, improprie construirii, dar preia din constructibilitatea terenului adiacent	plan inclinat	plan inclinat/plat	plan plat
Quantum Ajustare %		15%	10%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		2.91	2.56	0.00
Pret ajustat (€/mp)		24.5 €/mp	30.7 €/mp	36.6 €/mp
Utilitati	apa, canalizare, curent electric	apa, canalizare, curent electric	curent electric, izvoare in apropiere	apa, canalizare, curent electric
Quantum Ajustare %		0%	10%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	2.3	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		40%	30%	-24%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		5.7	9.7	-10.4
Pret ajustat (€/mp)		30.2 €/mp	33.0 €/mp	36.6 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		30.2 €/mp	33.0 €/mp	37 €/mp
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		30.2 €/mp	33.0 €/mp	36.6 €/mp

Ajustare neta		7.4	9.7	-10.4
Ajustare neta (%)		43.54%	41.74%	-22.20%
Ajustare bruta		7.4	9.7	14.9
Ajustare bruta (%)	36.6 €/mp	43.54%	41.74%	31.59%
nr. Ajustari		1	1	1
ajustare minima	31.6%			
		14,200 €		5.0770 lei
valoare Euro rotunjita		14,200 €		
valoare lei		72,093 lei		

Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari, dreptul de proprietate este deplin.

Restricții legale: nu s-au ajustat comparabilele

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B pentru localizare inferioara si ajustare negativa comparabilei C pentru localizare in zona intens circulata, rutier si pedestru.

Caracteristici fizice (suprafata): s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, tinandu-se cont de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.

AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare): s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care are acces la drum asfaltat.

Destinatia/utilizarea terenului: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C deoarece are destinatie curti/constructii

Topografie/relief: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, deoarece sunt in panta.

Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care dispune de curent electric si apa potabila in apropiere.

Pentru terenul nr. Cad. 54863, 46 mp, proprietatea Comunei Bratca:

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	46 mp	2,800 mp	2,482 mp	714 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		17.9 €/mp	26.0 €/mp	55.0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-10%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.8	-2.7	-8.3
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.8 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.8 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Fara restrictii	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.8 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.8 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.8 €/mp
CONDITII DE PIATA	30.07.2025	Actuale	Actuale	Actuale
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.8 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Valea Brateutei, com. Bratca	com. Bratca, langa Crisul Repede	Valea Brateutei, com. Bratca	Valea Brateutei, cu front la Valea Brateutei, com. Bratca
Comparativ cu subiectul		inferior	inferior	superior
Quantum Ajustare %		10%	5%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		1.7	1.2	-6.8
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.8 €/mp	24.4 €/mp	39.9 €/mp

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	46 mp	2,800 mp	2,482 mp	714 mp
Quantum Ajustare %		20%	20%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		3.75	4.89	3.99
PRET AJUSTAT (€/mp)		22.5 €/mp	29.3 €/mp	43.9 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	arabil	arabil/curti-constructii	arabil/curti-constructii	curti-constructii
Quantum Ajustare %		-5%	-5%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.94	-1.22	-5.99
PRET AJUSTAT (€/mp)		21.6 €/mp	28.1 €/mp	38.0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	Drum neasfaltat	Drum neasfaltat	Drum forestier	Drum asfaltat
Quantum Ajustare %		0%	0%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	-2.00
Pret ajustat (€/mp)		21.6 €/mp	28.1 €/mp	36 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan plat, forma neregulata, improprie construirii, dar preia din constructibilitatea terenului adiacent	plan inclinat	plan inclinat/plat	plan plat
Quantum Ajustare %		15%	10%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		2.91	2.56	0.00
Pret ajustat (€/mp)		24.5 €/mp	30.7 €/mp	36.0 €/mp
Utilitati	apa, canalizare, curent electric	apa, canalizare, curent electric	curent electric, izvoare in apropiere	apa, canalizare, curent electric
Quantum Ajustare %		0%	10%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	2.3	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		40%	30%	-25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		5.7	9.7	-10.8
Pret ajustat (€/mp)		30.2 €/mp	33.0 €/mp	36.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		30.2 €/mp	33.0 €/mp	36 €/mp
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare(€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		30.2 €/mp	33.0 €/mp	36.0 €/mp
Ajustare neta		7.4	9.7	-10.8
Ajustare neta (%)		43.54%	41.74%	-23.10%
Ajustare bruta		9.3	12.2	18.8
Ajustare bruta (%)	36.0 €/mp	54.54%	52.24%	40.19%
nr. Ajustari		1	1	1
ajustare minima	40.2%			
		1,700 €		5.0770 lei
		1,700 €		
		8,631 lei		
Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).				
Explicatii ajustari :				
Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari, dreptul de proprietate este deplin.				
Restrictii legale: nu s-au ajustat comparabilele				
Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B pentru localizare inferioara si ajustare negativa comparabilei C pentru localizare in zona intens circulata, rutier si pedestru.				
Caracteristici fizice (suprafata): s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, tinandu-se cont de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.				
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare): s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care are acces la drum asfaltat.				
Destinatia/utilizarea terenului: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor deoarece au ca destinatie arabil si/sau curti/constructii.				
Topografie/relief: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, deoarece sunt in panta.				
Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care dispune de curent electric si apa potabila in apropiere.				

Pentru terenul nr. Cad. 57866, 468 mp, proprietar Negrut Ioan-Calin:

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	468 mp	2,800 mp	2,482 mp	714 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		17.9 €/mp	26.0 €/mp	55.0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-10%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.8	-2.7	-8.5
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Fara restrictii	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.5 €/mp
CONDITII DE PIATA	30.07.2025	Actuale	Actuale	Actuale
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.1 €/mp	23.3 €/mp	46.5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	com. Brateca nr. 329, 330	com. Brateca, langa Crisul Repede	zona Valea Bratecutei, com. Brateca	Valea Bratecutei, cu front la Valea Bratecutei, com. Brateca
Comparativ cu subiectul		inferior	inferior	superior
Quantum Ajustare %		10%	15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		1.7	3.5	-6.7
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.8 €/mp	26.8 €/mp	39.7 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	468 mp	2,800 mp	2,482 mp	714 mp
Quantum Ajustare %		10%	10%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		1.97	2.54	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		20.7 €/mp	29.3 €/mp	39.7 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	arabil	arabil/curti-constructii	arabil/curti-constructii	curti-constructii
Quantum Ajustare %		-5%	-5%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.94	-1.34	-5.76
PRET AJUSTAT (€/mp)		19.8 €/mp	28.0 €/mp	34.0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotoare)	Drum asfaltat (preia din accesul terenului destinat Stadionului Unirea Brateca)	Drum Neasfaltat	Drum forestier	Drum Asfaltat
Quantum Ajustare %		5%	5%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		1.03	1.34	0.00
Pret ajustat (€/mp)		20.8 €/mp	29.3 €/mp	34 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan plat, forma neregulata, improprie construirii, dar preia din constructibilitatea terenului adiacent	plan inclinat	plan inclinat/plat	plan plat
Quantum Ajustare %		15%	10%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		2.91	2.54	0.00
Pret ajustat (€/mp)		23.7 €/mp	31.8 €/mp	34.0 €/mp
Utilitati	apa, canalizare, curent electric la limita proprietatii	apa, canalizare, curent electric	curent electric, izvoare in apropiere	apa, canalizare, curent electric
Quantum Ajustare %		0%	10%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	2.5	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		36%	34%	-29%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		5.0	11.1	-12.5
Pret ajustat (€/mp)		28.7 €/mp	34.4 €/mp	34.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		28.7 €/mp	34.4 €/mp	34 €/mp
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
Valoare ajustare(€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		28.7 €/mp	34.4 €/mp	34.0 €/mp
Ajustare neta		6.7	11.1	-12.5
Ajustare neta (%)		39.12%	47.78%	-26.90%
Ajustare bruta		8.5	13.8	12.5
Ajustare bruta (%)	34.0 €/mp	50.12%	59.28%	26.90%
nr. Ajustari		1	1	1
ajustare minima	26.9%			

		15,900 €	5.0770 lei
valoare Euro rotunjita		15,900 €	
valoare lei		80,724 lei	
Conform GEV630 art. 51, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila E, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.			
Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).			
Explicatii ajustari :			
Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari, dreptul de proprietate este deplin.			
Restrictii legale: nu s-au aplicat ajustari			
Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B pentru localizare inferioara si ajustare negativa comparabilei C pentru localizare in zona intens circulata, rutier si pedestru.			
Caracteristici fizice (suprafata): s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, tinandu-se cont de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.			
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare): s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B care deoarece proprietatea subiect are acces la drum asfaltat (preia accesul de la terenul adiacent).			
Destinatia/utilizarea terenului: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C deoarece are destinatie curti/constructii.			
Topografie/relief: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, deoarece sunt in panta.			
Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care dispune de curent electric si apa potabila in apropiere.			

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunurilor evaluate estimate de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluarii 30.07.2025, CURS BNR: 5.0770 LEI/EUR:*

Terenuri intravilane, proprietar Comuna Bratca	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad. 54864, 389 mp	14,200	72,093
nr. Cad. 54863, 46 mp	1,700	8,631
Total terenuri proprietate Comuna Bratca	15,900	80,724
Teren intravilan, proprietar Negrut Ioan-Claudiu	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad. 57866, 468 mp	15,900	80,724

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport si nu este afectata de TVA.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL





ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com



Anexa nr. 4

Comisia **ECONOMICĂ**

AVIZUL

Nr. 162 din 09.12.2025 pentru P.H.C.L. nr. 162/14.11.2025

privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. 162/14.11.2025 privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu.

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia **ECONOMICĂ** adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 162/14.11.2025 privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu, cuamendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Bratca.

Președintele Comisiei

MICULA IONEL



Secretarul Comisiei

SUCIU ALEXANDRU



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA BRATCA
CONSILIUL LOCAL

Localitatea Bratca, Nr.126, Cod Poștal: 417080, CIF:4738400;
Web: www.primaria-bratca.ro, Tel. 0259/315650, Fax: 0259/473256
E-mail: primaria.bratca@cjbihor.ro; primariabratca@yahoo.com



Anexa nr. 4

Comisia ÎNVĂȚĂMÂNT/CULTURĂ

AVIZUL

Nr. 162 din 09.12.2025 pentru P.H.C.L. nr. 162/14.11.2025

privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu

Având în vedere necesitatea avizării P.H.C.L. nr. 162/14.11.2025 privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu.

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia ÎNVĂȚĂMÂNT/CULTURĂ adoptă următorul aviz.

Articolul 1

Se avizează favorabil/nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 162/14.11.2025 privind însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea efectuării unui schimb de teren între suprafața de 435 mp formată din suprafața de 389 mp de sub nr.cadastral 54864 înscris în C.F nr.54864 Bratca și suprafața de 46 mp de sub nr.cadastral 54863 înscris în C.F nr.54863 Bratca, proprietatea domeniului privat al Comunei Bratca și suprafața de 468 mp de sub nr.cadastral 57866 înscris în C.F nr.57866 Bratca, proprietatea d-lui Negruț Ioan-Claudiu, cu amendament/e/ fără amendamente.

Articolul 2

Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Bratca.

Președintele Comisiei
VEREȘ NICOLAE COSMIN



Secretarul Comisiei
MATIU CONSTANTIN