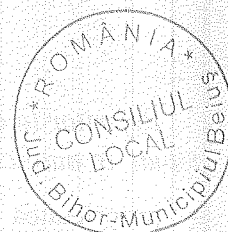


Auexa nr. 1 la H.C.L. nr. 51/17.02.2023

PRIMĂRIA BEIUȘ
1555 1502 2023



RAPORT DE EVALUARE

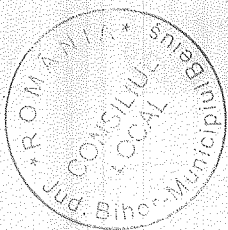
**Teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 situat în municipiul Beiuș,
intravilan.**

BENEFICIAR : MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR.

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



VAȘCĂU - FEBRUARIE 2023



**Către
MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR**

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 Beiuș situat în municipiul Beiuș, intravilan, jud. Bihor, vă comunic următoarele:

- proprietatea evaluată reprezintă : teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 Beiuș situat în municipiul Beiuș, intravilan, jud. Bihor – suprafața totală de 1.080 mp ;
- evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru însușirea acesteia de către Consiliul local al municipiului Beiuș și înscrierea în evidențele contabile ale Primăriei municipiului Beiuș ;
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator la data de 06 februarie 2023,
- metoda de evaluare aplicată:
 - ✓ **Evaluarea prin abordarea prin piață – 222.432 lei – 45.360 euro .**

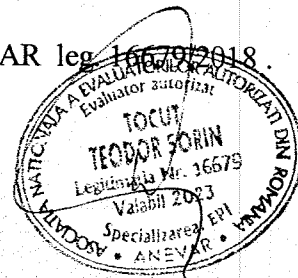
Ca rezultat al aplicării metodelor de evaluare menționate s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, care este valoarea obținută în abordarea prin comparații de piață după cum urmează :

$V_{\text{piață}} = \underline{222.432 \text{ lei}}$ (respectiv $\underline{45.360 \text{ euro}}$ la cursul de 4,9037 lei/euro la data de 13.02.2023) .

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

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

Evaluator imobiliar : ing. TOCUȚ TEODOR SORIN – membru ANEVAR leg. 16679/2018.



Sinteza raportului

Obiectul evaluării	Teren cu nr. cad. 106601 din CF 106061 Beiuș situat în mun. Beiuș, intravilan, jud. Bihor – 1.080 mp .
Evaluator	Ing. TOCUȚ TEODOR SORIN , membru ANEVAR cu legitimația 16679 .
Identificarea clientului	MUNICIPIUL BEIUȘ, JUDEȚUL BIHOR .
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață în vederea însușirii acesteia de către Consiliul local al municipiului Beiuș și înscrierea în contabilitate .
Tipul valorii	Valoarea de piață .
Adresa proprietatii	Municipiul Beiuș, intravilan f.n. .
Date referitoare la înscrierea proprietății în doc. de publicitate imobiliară	Teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 Beiuș situat în mun. Beiuș, intravilan, jud. Bihor – 1.080 mp – înscriere provizorie drept de proprietate conf. art. 889, alin. 1 Cod civil, autentificat sub nr. 4663/11.11.2014 – BIN Novac Ionuț .
Proprietarul imobilului	MUNICIPIUL BEIUȘ .
Sarcini cu care este grevat imobilul	Nu sînt sarcini .
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate este absolut , Proprietatea nu este liberă de sarcini.
Stare tehnica	Bună.
Ipooteze și ipoteze speciale	În conformitate cu documentele, datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că nu sunt ipoteze și ipoteze speciale deosebite
Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	Acest raport este confidențial pentru Client și pentru utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop .
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor Editia 2022 .
Valori estimate rezultate	Valoarea de piață în abordarea prin piață – 222.432 lei respectiv 45.360 euro .
Data evaluării	13.02.2023 .
Curs BNR €/lei	4,9037 Lei/€ .

Tinând cont de metoda de evaluare aplicată, de relevanța ei și ipotezele prezentate privind valoarea și avînd în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în *opinia evaluatorului* valoarea de piață a proprietății evaluate, la data de 13.02.2023, este:

Valoarea de piață a terenului = 222.432 lei respectiv 45.360 euro .

Cuprins

1. Certificarea raportului	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	6
2.3. Scopul evaluării	6
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
2.5. Tipul valorii	6
2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului	6
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.11. Declararea conformității cu SEV	8
2.12. Descrierea raportului	8
3. Prezentarea datelor	8
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	8
3.2. Descrierea situației juridice	9
3.3. Descrierea terenului	9
3.4. Istoricul proprietății subiect	9
4. Evaluarea proprietății imobiliare	10
4.1 Evaluarea proprietății construcției în abordarea prin piață	10
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	10
6. Anexe	
6.1 Tabelul de calcul al costului de înlocuire net	
6.2 Relevul spațiului	
6.3 Poze ale construcției	

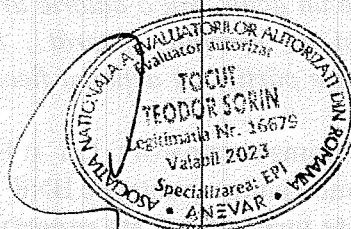
1. Certificarea raportului .

Referitor la evaluarea „ Teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 Beiuș, situat în mun. Beiuș, intravilan, jud. Bihor – 1.080 mp “ în limita cunoștințelor și informațiilor deținute subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoana fizică autorizată ; membru ANEVAR cu legitimația 16679 .

Dupa cele mai bune cunostinte ale mele , certific ca :

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

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



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului.

Subsemnatul TOCUȚ TEODOR SORIN – persoană fizică autorizată ; cu dom. în orașul Vașcău, str. Crișului nr. 44/A , jud. Bihor , membru ANEVAR specializarea EPI , având legitimitatea 16679 ; am fost solicitat în calitate de evaluator la întocmirea prezentului „ *Raport de evaluare al imobilului teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 Beiuș situat în mun. Beiuș, intravilan, jud. Bihor – 1.080 mp .* ”

Având în vedere profesia de bază inginer topograf cu desfășurarea activității în domeniul cadastrului și a publicității imobiliare îmi completează competența și experiența necesară cu îndeplinirii misiunii de evaluare în mod obiectiv și imparțial' .

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

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Clientul : **MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .**

Utilizatorul desemnat : **MUNICIPIUL BEIUȘ, JUD. BIHOR .**

2.3 Scopul evaluării .

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru stabilirea rentei anuale datorate .

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară de evaluat este : *imobilul teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 Beiuș situat în mun. Beiuș, intravilan, jud. Bihor – 1.080 mp .*

Conform datelor furnizate de proprietar , proprietatea este liberă de sarcini .

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

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

2.5 Tipul valorii

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

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2018 „ **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât , într-o tranzacție nepărtinitoare , după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză , prudent și fără constrângere.”

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

2.6 Data evaluării , data inspecției , data raportului .

Proprietatea imobiliară a fost inspectată la data de : 06.02.2023 .

Perioada evaluării : **06.02.2023 – 13 .02.2023 .**

Data raportului : **13.02.2023 .**

Curs Euro la data evaluării 1 € = 4,9037 lei (Curs BNR) .



2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorul a făcut personal o inspecție a proprietății de evaluat , ocazie cu care s-a luat la cunoștință de apartenența terenului la **MUNICIPIUL BEIUȘ** .

S-a efectuat o inspecție integrală a proprietății.

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- Informațiile aflate la data inspecției ;
- Extrasul de CF 106601 Beiuș ;

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.

Ipoteze privind evaluarea

- Se presupune ca amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate în considerare în raport.
- Nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Se presupune că nu există defecte ascunse ale proprietății respectiv terenul are condiții normale de fundare , nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor geotehnice , ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată.
- Evaluatorul nu a efectuat o măsurătoare a limitelor proprietății , nici nu a verificat dacă limitele gardurilor respecta întocmai coordonatele din planul de amplasament , acestea fiind considerate a fi corecte .
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunurilor la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport.
- Documentațiile tehnice puse la dispoziție se presupun a fi corecte.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile și certificatele necesare utilizării lui și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar.
- Informațiile furnizate de terți se consideră reale și autentice , dar nu se dă nici o garanție asupra veridicității acestora.
- Se presupune ca utilitățile : alimentare cu apă , canalizare , rețea de alimentare cu energie electrică sunt conforme unor utilizări normale.

Ipoteze speciale – nu este cazul

2.10 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare.

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

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

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

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

Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului.

Pentru validitate este necesară semnatura originală

2.11 Declararea conformității cu SEV .

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

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

2.12 Descrierea raportului.

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

Drumul național care trece prin Beiuș este : DN 76 Oradea - Deva .

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

Proprietatea imobiliară de evaluat „ *teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 Beiuș situat în mun. Beiuș, intravilan, jud. Bihor – 1.080 mp* ” .

În zonă sunt instituții publice .

Accesul la imobil se poate realiza pietonal și auto din stradă .

Facilități :

- Zona este sistematizată , utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă-canalizare, energie electrică, telefonie, TV cablu, Internet.

3.2 Descrierea situației juridice .

Proprietatea imobiliară de evaluat este : *imobilul teren cu nr. cad. 106601 din CF 106601 Beiuș situat în mun. Beiuș, intravilan, jud. Bihor – 1.080 mp .*

Conform datelor furnizate de proprietar , proprietatea este liberă de sarcini .

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

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

Imobilul nu are sarcini .

Date privind documentația cadastrală

- Imobilul este recepționat în Sistemul stereografic 1970 .
- Categoria de folosință a terenului este arabil în intravilan, fără construcții , terenul fiind neîmprejmuit .

3.3 Descrierea terenului .

Terenul în cauză reprezintă în natură este arabil în intravilan fără construcții , terenul fiind neîmprejmuit și are formă neregulată .

3.4 Istoricul proprietății subiect.

Imobilul, teren a fost dobândit de către MUNICIPIUL BEIUȘ, înscriere provizorie drept de proprietate conf. art. 889, alin. 1 Cod civil, autentificat sub nr. 4663/11.11.2014 – BIN Novac Ionuț .

La prezenta evaluare s-au anexat 3 oferte pentru terenuri situate în apropierea proprietății subiect .

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Evaluarea proprietății imobiliare în Abordarea prin comparații de piață .

Evaluarea construcțiilor prin comparația directă .

Comparația directă poate fi folosită pentru evaluarea bunurilor imobiliare pentru scopul evaluării. Este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări sau oferte ale imobilelor comparabile .

În cazul proprietății de evaluat, având în vedere frecvența tranzacțiilor din zona, metoda care se aplică va fi **metoda comparației directe – abordarea prin comparații de piață** .

Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează vânzările/ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

S-a estimat valoarea de piață a rentei anuale pentru folosința terenului aplicandu-se abordarea prin piață :

1. **Valoarea de piață în abordarea prin comparații directe de piață : - 165.906 lei respectiv 33.540 euro .**

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

Credibilitatea

Abordarea mai credibilă privind proprietatea imobiliară evaluată ținând cont de scopul evaluării, informațiile oferite de piață și utilizarea este **abordarea prin piață .**

Relevanta

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

Adecvarea informațiilor

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

Opinia finală pentru proprietatea imobiliară subiect .

Am considerat abordarea în evaluare **prin metoda comparației directe – analiza comparațiilor relative** ca fiind adecvată pentru estimarea valorii de piață , datorită scopului evaluării și a cantității și calității informațiilor furnizate în legătură cu proprietatea subiect .

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate , este:

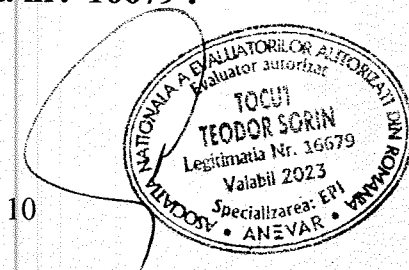
Valoarea de piață a terenului - 42,00 euro/mp = 45.360 euro = 222.432 lei .

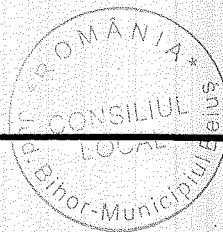
Valoarea de piață este de :

222.432 lei – respectiv 45.360 euro (la cursul de 4,9037 lei/1 euro la data de 13.02.2023) .

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

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





FISA DE PREZENTARE SI DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN - NR. CAD. 106601 BEIUS .

aflat in proprietatea municipiului BEIUS, jud. BIHOR .

Data evaluarii :

13.02.2023 .

Cursul valutar la data evaluarii :

1 euro = 4,9037 lei (B.N.R.)

4.9037

1. DATELE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNILE TERENULUI .

Denumirea	Teren intravilan nr. cad. 106601 - Beius	
Destinatia	Teren intravilan	
Nr. inventar		
Data PIF		
Localizarea (adresa)	Municipiul BEIUS, intravilan, jud. Bihor	
Dimensiuni, suprafete	Dim. = ; S = 1080 mp .	

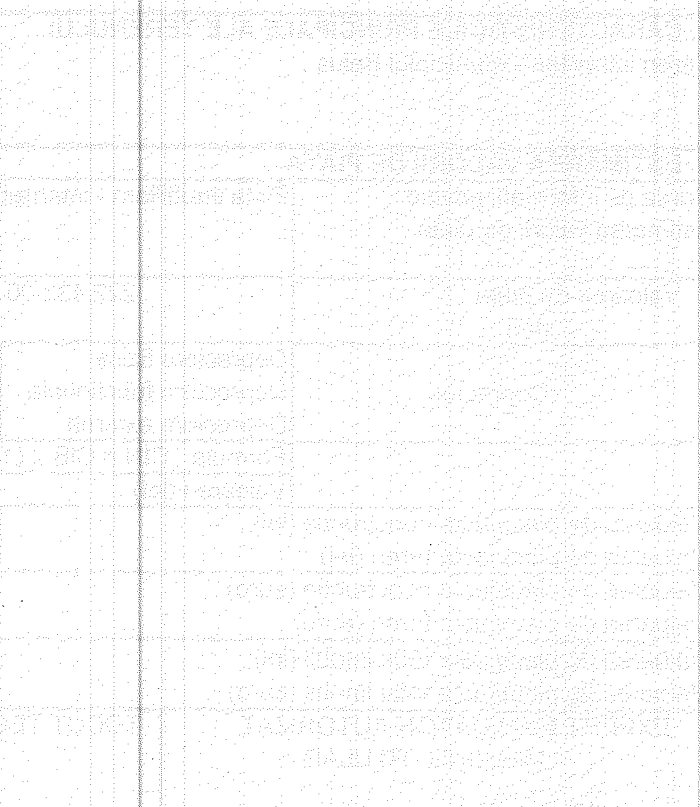
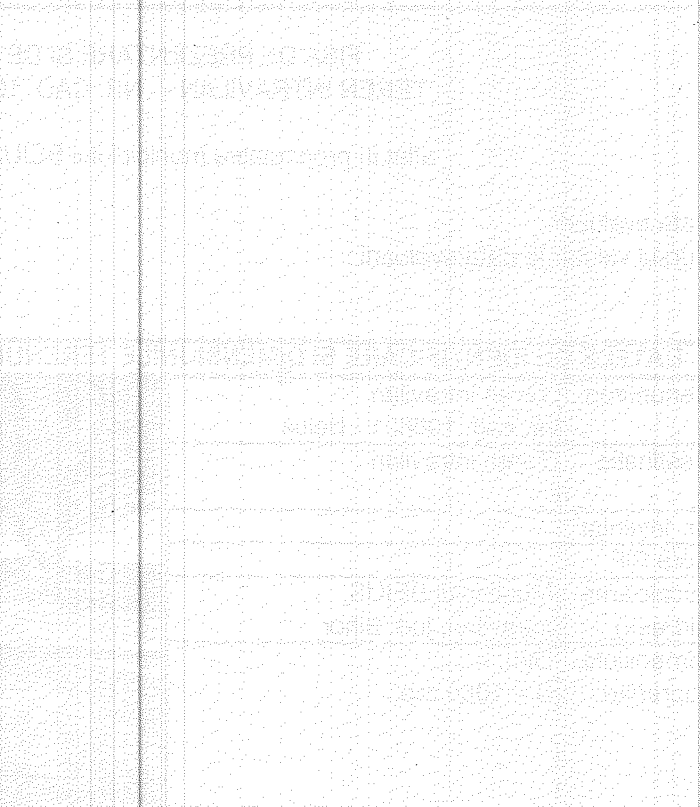
2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE TERENULUI .

Teren intravilan - municipiul Beius .

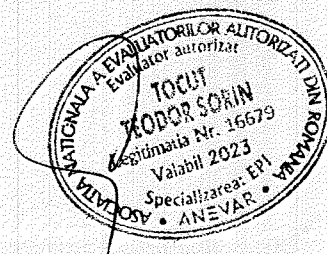
3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA .

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata .	Piata imobiliara - internet .			
Valoarea de piata (lei)	222,432.00 (205,96 lei/mp)			
Deprecieri	Depreciere fizica	Dfiz	%	
	Depreciere functionala	Dfunct	%	
	Depreciere externa	Dext	%	
	Formula : $CIN = CIB \times (1 - Dfiz) \times (1 - Dfunct) \times (1 - Dext)$.			
	Valoarea (lei) :	222,432.00		
Valoarea de piata/justa constructie (lei) .	0.00			
Valoarea de piata/justa teren (lei) .	222432			
Valoarea de piata/justa constructie (euro) .	0			
Valoarea de piata/justa teren (euro) .	45360			
Valoarea de piata/justa total imobil (lei) .	222432			
Valoarea de piata/justa total imobil (euro) .	45360			
EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	TOCUT TEODOR SORIN			





Proprietate subiect nr. cad. 106601 Beius		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Municipiul BEIUS - intravilan , jud. BIHOR .		Mun. BEIUS - str. Livezii nr. 25, jud. BIHOR .	Mun. BEIUS - zona Habitat, jud. BIHOR .	Mun. BEIUS - zona Piata Obor, jud. BIHOR .
1,080	Suprafata (mp)	586	300	501
	Front (m)			
Feb-23	Data	curenta	curenta	curenta
Prețul oferta (EUR/mp)		22 €	32 €	40
Ajustare oferta (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare oferta		-€ 2.2	-€ 3.2	-€ 4.0
Prețul de vanzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		19.96	28.50	36
ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		20.0 €	28.5 €	36.0 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		20.0 €	28.5 €	36.0 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		20.0 €	28.5 €	36.0 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		19.96	28.50	36
LOCALIZARE si ACCES	drum asfaltat	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare (%)		60%	10%	5%
Ajustare EUR/mp		12 €	3 €	2 €
CARACTERISTICI FIZICE				
Ajustare forma+dimens (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Ajustare supraf (%)		10%	20%	10%
Ajustare EUR/mp		2.0 €	5.7 €	3.6 €
Ajustare topografie (%)	plat	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
UTILITAȚI	en.electr., apă, canal	en.electr., apă, canal	en.electr., apă, canal	en.electr., apă, canal
Ajustare EUR/mp		0 €	0 €	0 €
PERMISURILE DE CONSTRUCȚII	teren liber	fără	fără	fără
Ajustare EUR/mp		0 €	0 €	0.0 €
CMBU, Zonare, Utilitati,Amenajari	Amenajari intravilan+avize	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (EUR/mp)	42 €	34.00	37	42
Ajustare totală brută	(absolut)	14.0 €	8.6 €	5.6 €
	(%)	70.11%	30.00%	15.6%
Valoare proprietate evaluata	45,360 €			
Valoare de piata	222.432 lei - la cursul valutar de 4,9037 lei/1euro la data de 13.02.2023 .			



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600
601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700
701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800
801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900
901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000

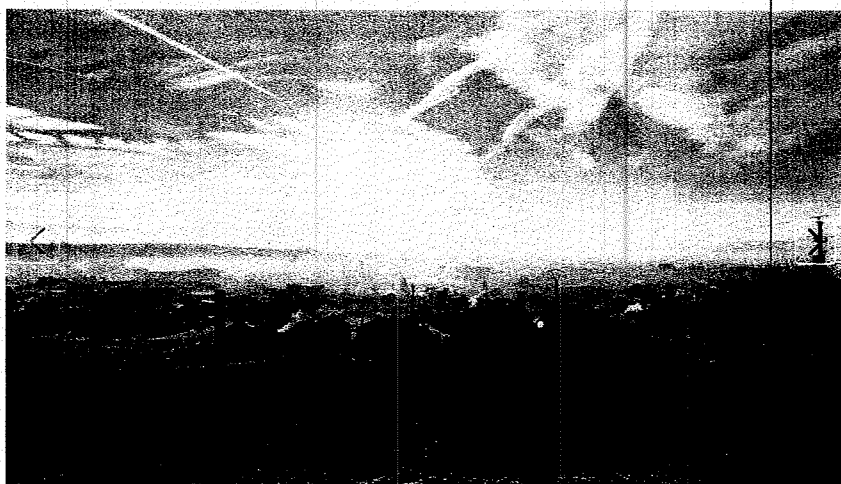
[Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)<https://www.olx.ro/observed/search>

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]Contul\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2t%u0020intravilan-beius-IDgRuEg.html&ref\[0\]\[actor\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2t%u0020intravilan-beius-IDgRuEg.html&ref[0][actor[method]=index)

Toată țara

Căutare

[Înapoi](#) [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Bihor \(/imobiliare/terenuri/bihor-judet/\)](#) / [Terenuri - Beius \(/imobiliare/terenuri/beius/\)](#)



PRIVAT



ionut

Pe OLX din martie 2014

Activ pe 10 februarie 2023

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

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/oferte/user/nlUt/\)](#)

LOCALIZARE

Beius, Bihor



Postat 21 Ianuarie 2023

Teren intravilan Beius

13 000 € Prețul e negociabil[PROMOVEAZĂ \(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=249170576&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)[REACTUALIZEAZĂ AD-ID=249170576&PRODUC ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P](#)

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 586 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Beius, str. Livezii nr 25. Terenul are o suprafata de 586 mp, curent la parcela iar apa si canalul sunt langa parcela. Terenul este situat pe deal, aproape de padurea Delani iar panorama este superba!

ID: 249170576

Vizualizări: 648

[Raportează](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

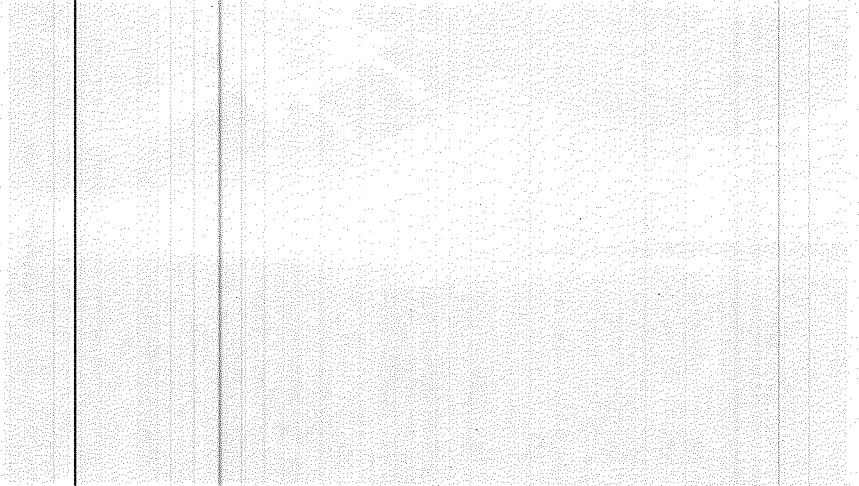
Arată mai multe



9

10

11



12

13

14



15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

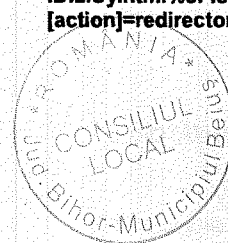
25

26

27

[Mesaje \(/myaccount/answers/\)](#)<https://www.olx.ro/observed/search>Contul
tău

(https://www.olx.ro/contul/?ref=0¶ms={
[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%
intravilan-zona-habitat-apa-geotermala-la-
IDfziUy.html%3FisPreviewActive%3D0%2F
[action]=redirector&ref[0][method]=index;

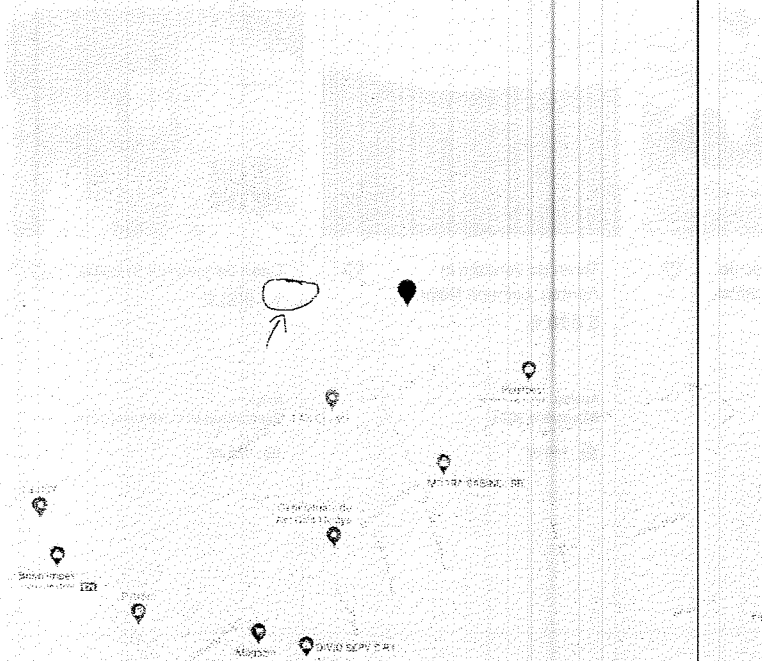


Căutare

Ce anume cauți?

Toată țara

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Bihor \(/imobiliare/terenuri/bihor-judet/\)](#) / [Terenuri - Beius \(/imobiliare/terenuri/beius/\)](#)

PRIVAT ⓘ



Ducu

Pe OLX din august 2014

Activ azi la 09:26

[\(oferte/user/tg3N/\)](/oferte/user/tg3N/)

Intră în contul tău OLX
sau creează un cont nou
pentru a contacta acest
vânzător

i

[Intră în cont / Cont nou](#)Suna
vanzatorului

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(oferte/user/tg3N/\)](/oferte/user/tg3N/)

LOCALIZARE

Beius,
Bihor

Postat 09 februarie 2023

Teren intravilan - zona Habitat (apa geotermala la capătul străzii)

9 500 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ \(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=230059218&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)[REACTUALIZEAZĂ \(/PURCHASE/REFR ID=230059218&ID=PUSHUP&BS=A](#)

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 300 m²

DESCRIERE

Terenul se afla pe strada Tudor Arghezi, zona Habitat. Zona se asfaltează. În prezent asfaltul este la 50metri de capătul străzii.

Utilități: curent, apă, canalizare, internet(fibra optică), cablu TV. Suprafață teren: 300mp.

Apa geotermala se afla la aprox. 200m distanta, în capătul străzii I. L. Caragiale.

ID: 230059218

Vizualizări: 1714

[Raportează](#)

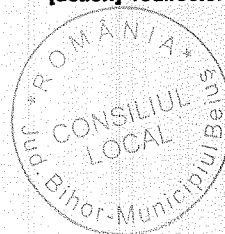
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.

[Arată mai multe](#) ✓

[Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)[\[https://www.olx.ro/observed/search\]](https://www.olx.ro/observed/search)

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2
tău intravilan-de-vanzare-IDd0ogY.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index]



Căutare

Ce anume cauți?

Toată țara

< [Înapoi](#) [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Bihor \(/imobiliare/terenuri/bihor-judet/\)](#) / [Terenuri - Beius \(/imobiliare/terenuri/beius/\)](#)

PRIVAT



Daniel

Pe OLX din octombrie 2015

Activ ieri la 21:10

[\(/oferte/user/QHD8/\)](/oferte/user/QHD8/)

Intră în contul tău OLX sau
creează un cont nou
pentru a contacta acest
vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\(/oferte/user/QHD8/\)](/oferte/user/QHD8/)

LOCALIZARE

 Beius,
Bihor

Postat 26 Ianuarie 2023

teren intravilan de vanzare

20 000 €

PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=192185676&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=192185676&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ [\(/PURCHASE/REFRESH/PRODUC-ID=192185676&PRODUC-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P](/PURCHASE/REFRESH/PRODUC-ID=192185676&PRODUC-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P)

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 501 m²

DESCRIERE

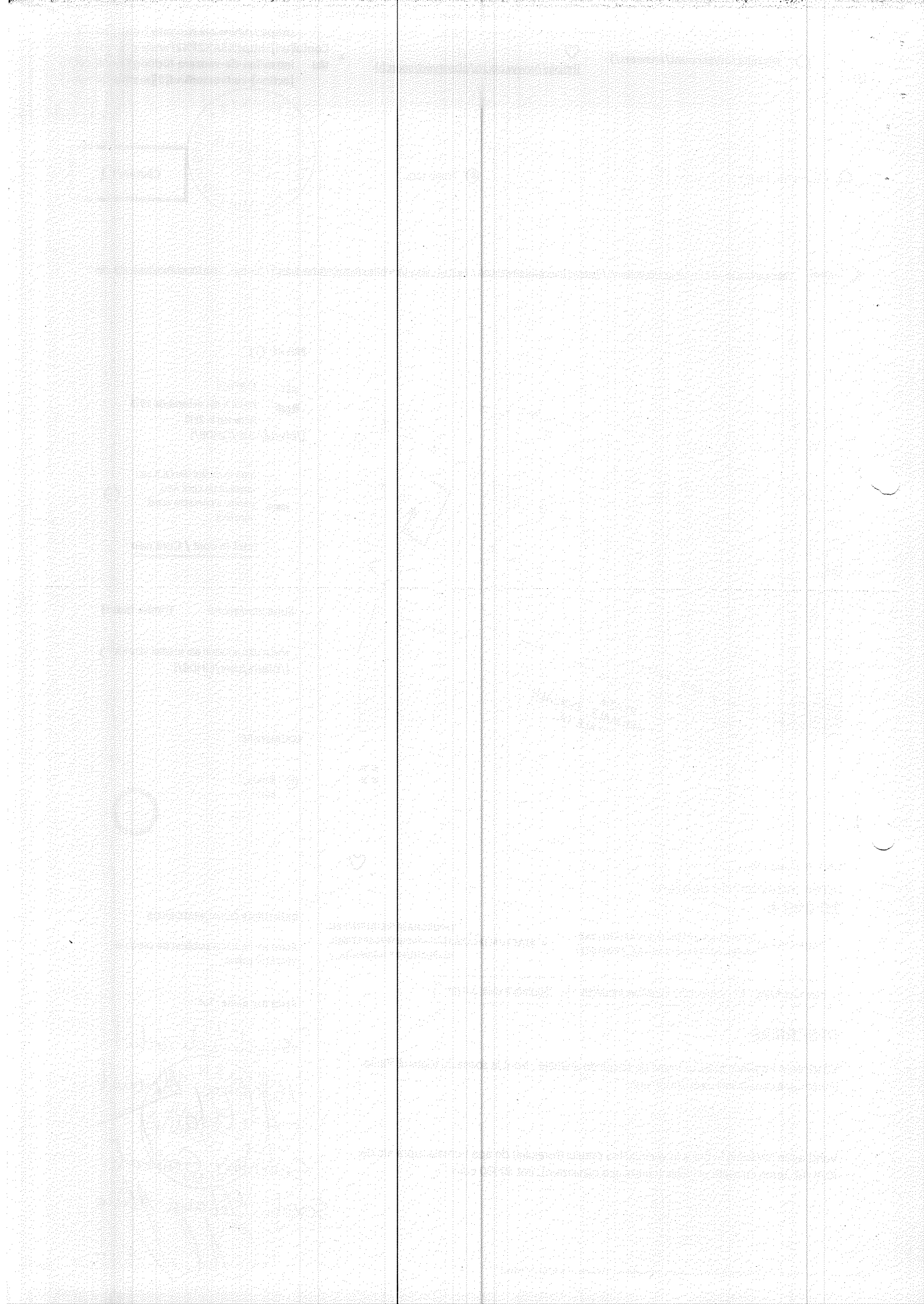
Vand teren intravilan in Beius visavi de targul de animale , front la sosea cu toate utilitatile (curent,apa,canalizare) .pret 20000 euro

Vand teren intravilan in Beius in vecinatatea putului (forajului) de apa termala,suprafata de 1026 m2 ,teren cu toate utilitatile (curent,apa,canalizare),pret 30000 euro

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
vânzător privat.



JUDEȚUL BIHOR

MUNICIPIUL BEIUȘ
BEIUȘ

Anexa nr.2 la H.C.L. nr. 51/17.02.2023

ÎNȘUȘIT DE CONSILIUL LOCAL

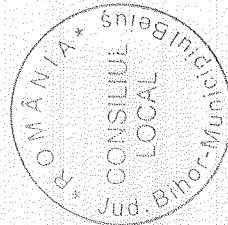
PRIN HOTĂRÂREA NR. DIN

PRIMARUL MUNICIPIULUI BEIUȘ
PRIMAR
EC.POPA GABRIEL CATALIN

INVENTAR
INTRARI
BUNURILE CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI BEIUȘ

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoare de inventar - lei RON -	Situația juridică Actuală
1	2	3	4	5	6	7
56		Teren intravilan	Teren intravilan identificat prin nr. cadastral 106601, înscris în CF 106601 Beiuș, în suprafață de 1080 mp	2023	222.432	HCL nr. din 17.02.2023

Președinte de sedință
Mădălina Alexandru



Secretar General
Sorinel Selian Alina

JUDEȚUL BIHOR

MUNICIPIUL BEIUȘ

Anexa nr.3

la H.C.L. nr. 51/ 17.02.2023

ÎNSUȘIT DE CONSILIUL LOCAL

PRIN HOTĂRÂREA NR. DIN

PRIMARUL MUNICIPIULUI BEIUȘ
PRIMAR
EC. POPA GABRIEL CATALIN

INVENTAR
IESIRI

BUNURILE CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI BEIUȘ

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoare de inventar - lei RON -	Situația juridică Actuală
1	2	3	4	5	6	7
56		Teren intravilan	Teren intravilan identificat prin nr. cadastral 106601, înscris în CF 106601 Beiuș, în suprafață de 1080 mp	2023	222.432	HCL nr. din 17.02.2023

Președinte de sedință
Militaru Alexandra

Secretar General
Sereanu Steliana Alina

